

Projekt

z dnia 11 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA OLSZTYNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) Rada Miasta Olsztyn uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn, w tym zasady najmu socjalnego lokali.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Olsztyn;
- 3) Administratorze - należy przez to rozumieć Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie;
- 4) komisji mieszkaniowej – należy przez to rozumieć Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Prezydenta Olsztyn w celu sprawowania kontroli społecznej, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy;
- 5) lokalu - należy przez to rozumieć, wyłącznie na potrzeby niniejszej uchwały, lokal bądź budynek mieszkalny służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych; nie jest lokalem pomieszczenie przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych;
- 6) powierzchni mieszkalnej lokalu - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu, bez wliczania powierzchni kuchni, łazienki, przedpokoju oraz innych pomieszczeń pomocniczych;
- 7) wnioskodawcy - należy przez to rozumieć osobę występującą do Gminy z wnioskiem o zawarcie umowy najmu lokalu;
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem lub innymi osobami, stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawo do zamieszkiwania wywodzą z prawa tej osoby;
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335);
- 10) przeciętnym wynagrodzeniu - należy przez to rozumieć przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej obowiązujące w dniu złożenia wniosku bądź otrzymania oferty najmu, ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 11) osobie z niepełnosprawnością - należy przez to rozumieć osobę posiadającą orzeczenie o niepełnosprawności lub o stopniu niepełnosprawności wydane w trybie ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 913 z późn. zm.);
- 12) opłatach za zajmowanie lokalu - należy przez to rozumieć czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy;

- 13) liście - należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, sporządzaną w danym roku kalendarzowym;
- 14) punktacji - należy przez to rozumieć system kwalifikacji punktowej określony w załączniku do niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Warunki ubiegania się o najem lokalu

§ 3. O zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się wnioskodawca, który łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) spełnia warunki zamieszkiwania, o których mowa w § 4;
- 2) dochód gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekracza wysokości określonej:
 - a) w § 5 ust. 1 - w przypadku ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony albo
 - b) w § 10 ust. 1 - w przypadku ubiegania się o najem socjalny lokalu;
- 3) wnioskodawca zamieszkuje na terenie Gminy .

§ 4. 1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się spełnienie co najmniej jednej z poniższych przesłanek:

- 1) osoba prowadząca gospodarstwo domowe zamieszkuje w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna lokalu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 5 m²;
- 2) wnioskodawca zamieszkuje w lokalu niespełniającym wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1, nie są spełnione, jeżeli wnioskodawca lub członek jego gospodarstwa domowego posiada tytuł prawny do innego lokalu nadającego się do zamieszkania.

Rozdział 3.

Najem lokali na czas nieoznaczony

§ 5. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) do 50% przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 40% przeciętnego wynagrodzenia na osobę - w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Warunek dochodowy, o którym mowa w ust. 1, musi być spełniony również na dzień wydania skierowania do zawarcia umowy najmu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje wnioskodawcom, którzy łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) uzyskali najwyższą liczbę punktów zgodnie z punktacją określoną w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu z dotychczasowym najemcą, z którym umowę rozwiązano z przyczyny zwłoki w zapłacie czynszu i innych opłat za używanie lokalu, pod następującymi warunkami, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) nastąpiła całkowita spłata zadłużenia z tytułu opłat za zajmowanie lokalu;
- 2) opłaty bieżące z tytułu zajmowania lokalu są regulowane bez zwłoki;
- 3) zasady porządku domowego nie są naruszane;
- 4) na dzień złożenia wniosku kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, jest spełnione.

2. W przypadku, gdy dotychczasowy najemca, o którym mowa w ust. 1, nie spełnia warunku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, Gmina może zawrzeć z nim umowę najmu, przy czym wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

§ 8. 1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych, Prezydent Olsztyna może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, znajdującą się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej - po uzyskaniu pozytywnej opinii komisji mieszkaniowej, o ile łącznie spełnione są następujące warunki:

- 1) wnioskodawca nie zajął lokalu samowolnie;
- 2) wnioskodawca nie narusza zasad porządku domowego;
- 3) wnioskodawca nie posiada zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal;
- 4) wnioskodawca oraz członkowie jego gospodarstwa domowego, z którymi wnioskodawca ubiega się o lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 5) wnioskodawca spełnia kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 1, przy czym kryterium dochodowe uznaje się za spełnione również, jeżeli dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kwot, o których mowa w tym przepisie, więcej niż o 10%.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1, nie może zostać udzielona, jeżeli wobec wnioskodawcy zachodzą okoliczności skutkujące naliczeniem punktów ujemnych zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały, chyba że okoliczności te wynikają bezpośrednio ze szczególnie trudnej sytuacji życiowej wnioskodawcy i mają charakter przemijający.

§ 9. Gmina - w miarę posiadanych możliwości - dąży do przywracania samodzielności lokali mieszkalnych zajmowanych przez więcej niż jednego najemcę, tj. lokali ze wspólnym użytkowaniem pomieszczeń: przedpokoju, kuchni, łazienki lub innych pomieszczeń pomocniczych, z uwzględnieniem stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy. W tym celu Gmina może:

- 1) wynając zwolnioną przez innego najemcę część lokalu pozostającemu najemcy;
- 2) wynając pozostającemu najemcy inny, samodzielny lokal.

Rozdział 4. Najem socjalny lokali

§ 10. 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu:

- 1) do 30% przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) do 20% przeciętnego wynagrodzenia na osobę - w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1, ustala się na podstawie deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

3. Warunek dochodowy, o którym mowa w ust. 1, musi być spełniony również na dzień wydania skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

4. Umowy najmu socjalnego lokali zawierane są na czas oznaczony, nie dłuższy niż 3 lata, z możliwością ich przedłużenia na kolejny okres, o ile nadal spełnione jest kryterium dochodowe określone w ust. 1 oraz osoby zajmujące lokal nie naruszają zasad porządku domowego i nie posiadają zadłużenia w opłatach za zajmowany lokal.

§ 11. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które nabyły prawo do takiego najmu na podstawie orzeczenia sądowego.

2. Poza pierwszeństwem, o którym mowa w ust. 1, kolejność zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynika z liczby punktów przyznanych wnioskodawcom zgodnie z punktacją określoną w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 12. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony z najemcą zajmującym lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, jeżeli najemca nie posiada zadłużenia z tytułu opłat za lokale zajmowane dotychczas z mieszkaniowego zasobu Gminy, nie narusza zasad porządku domowego oraz na bieżąco reguluje opłaty z tytułu użytkowania lokalu, a ponadto:

- 1) dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadnia oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony w rozumieniu § 5 ust. 1;
- 2) standard zajmowanego lokalu spełnia warunki lokalu oddanego w najem na czas nieoznaczony.

Rozdział 5.

Zasady stosowania obniżek czynszu

- § 13.** 1. Ustala się wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu:
- 1) do 30% przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) do 20% przeciętnego wynagrodzenia na osobę - w gospodarstwie wieloosobowym.

Rozdział 6.

Zasady i warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 14. 1. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę, jeżeli najemca bądź członek jego gospodarstwa domowego jest osobą z niepełnosprawnością posiadającą orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, a w przypadku osób do 16. roku życia-orzeczenie o niepełnosprawności, a dotychczasowe warunki mieszkaniowe w znacznym stopniu utrudniają lub uniemożliwiają jej funkcjonowanie.

2. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 1, najemca składa pisemny wniosek oraz orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, a w przypadku osób do 16. roku życia - orzeczenie o niepełnosprawności.

§ 15. 1. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ubiegać się o zamianę lokalu przez Gminę także w przypadku, gdy:

- 1) celem zamiany jest uzyskanie lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej;
- 2) zamiana na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej uzasadniona jest potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia lokalu;
- 3) celem zamiany jest obniżenie opłat za zajmowanie lokalu.

2. Warunkiem zamiany, o której mowa w ust. 1, jest wysokość miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego nieprzekraczająca kryterium określonego w:

- 1) § 5 ust. 1 - w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) § 10 ust. 1 - w przypadku najmu socjalnego lokalu.

3. W przypadku, gdy najemca zajmujący lokal na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony nie spełnia warunku dochodowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, Gmina może dokonać zamiany lokalu, przy czym wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

4. W celu realizacji zamiany, o której mowa w ust. 1, najemca składa pisemny wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku.

§ 16. Warunkiem zamiany, o której mowa w § 14 i § 15, jest utrzymanie dotychczas zajmowanego lokalu w nie pogorszonym stanie technicznym oraz brak zaległości w opłatach za zajmowany dotychczas lokal.

§ 17. 1. Umowa najmu lokalu zamienionego zawierana jest na takich samych warunkach czasowych jak umowa dotychczasowa, z tym, że w przypadku najmu socjalnego lokalu-na okres pozostały do zakończenia obowiązywania umowy dotychczasowej.

2. Zamiana lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego lokalu dokonywana jest wyłącznie na inny lokal spełniający warunki, o których mowa w art. 22 ustawy.

§ 18. 1. Najemca może odmówić przyjęcia proponowanego lokalu zamienianego jednokrotnie. Druga odmowa skutkuje odmową realizacji zamiany lokalu.

2. Ponowne ubieganie się o zamianę lokalu możliwe jest nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia drugiej odmowy przyjęcia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Ograniczenie czasowe, o którym mowa w ust. 2, nie ma zastosowania, jeżeli po dniu drugiej odmowy przyjęcia proponowanego lokalu zamienianego najemca lub członek jego gospodarstwa domowego uzyskał orzeczenie o znacznym albo umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, a w przypadku osób do 16. roku życia-orzeczenie o niepełnosprawności, a niepełnosprawność ta w znacznym stopniu utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z dotychczasowego lokalu.

§ 19. W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina może wystąpić z inicjatywą zamiany lokali, polegającą na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za lokal dotychczas zajmowany.

§ 20. 1. Zamiana lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami, jeśli umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony, wymaga zgody Gminy.

2. Jeżeli najemca bądź dotychczasowy najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zalega z opłatami za zajmowanie lokalu, warunkiem wyrażenia zgody na zamianę lokali jest spłata zadłużenia za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przywrócenie tytułu prawnego.

3. Zgoda na zamianę lokali, z których jeden nie należy do zasobu mieszkaniowego Gminy, może nastąpić po spełnieniu przez wnioskodawcę łącznie następujących warunków:

- 1) przedłożeniu przez wnioskodawcę dokumentu stwierdzającego posiadanie tytułu prawnego do zamienianego lokalu oraz zgody na zamianę właściciela lokalu nienależącego do zasobu Gminy;
- 2) udokumentowaniu, że lokal nienależący do zasobu mieszkaniowego Gminy służył celom mieszkaniowym wnioskodawcy w okresie co najmniej 24 miesięcy przed dniem złożenia wniosku o zamianę;
- 3) złożeniu oświadczeń o niezaleganiu z opłatami za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny.

§ 21. Koszty związane z remontem zamienianych lokali, o których mowa w § 19 i § 20, obciążają strony zamiany.

§ 22. Osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, zalegającej z opłatami za zajmowany lokal, Gmina może, przed wszczęciem postępowania sądowego o eksmisję, zaproponować zamianę lokalu, wskazując osobę ujętą w rejestrze osób zgłaszających wolę zamiany lokalu, o którym mowa w § 24.

§ 23. Gmina nie udziela zgody na zamianę lokalu, o której mowa w § 15 i § 20, jeżeli lokal uzyskany w wyniku zamiany kwalifikowałby najemcę do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

§ 24. Rejestr osób zgłaszających wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu prowadzi Administrator.

Rozdział 7.

Tryb postępowania w stosunku do osób, które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 25. 1. Gmina może zawrzeć umowę najmu lokalu z osobami, które:

- 1) pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu, a wspólnie zamieszkiwały w lokalu z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 5 lat i były w tym okresie również zameldowane na pobyt stały lub w inny sposób udokumentowały stałe zamieszkiwanie w tym lokalu, tj.:
 - a) pełnoletnie wnuki,
 - b) rodzice,
 - c) pełnoletnie rodzeństwo najemcy,
 - d) powinowaci: synowa, zięć;
- 2) pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez dotychczasowego najemcę, są jego osobami bliskimi (wstępni, zstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposobione), wspólnie z dotychczasowym najemcą zamieszkiwały przez okres co najmniej 5 lat i były w tym okresie zameldowane na pobyt stały lub w inny sposób udokumentowały stałe zamieszkiwanie w tym lokalu, chyba że najemca zamieszkał w znajdującym się w tej samej miejscowości lokalu, do którego ma tytuł prawny, a powierzchnia mieszkalna jego lokalu zapewnia pozostawionym osobom więcej niż 5 m² na osobę.

2. Zawarcie umowy najmu, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić pod następującymi warunkami:

- 1) osoba zamieszkująca w lokalu i jej współmałżonek nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) osoby zajmujące lokal utrzymują go w należyтым stanie technicznym i przestrzegają zasad porządku domowego;
- 3) osoby zajmujące lokal wnoszą na bieżąco opłaty za zajmowanie lokalu i nie posiadają zaległości za zajmowany lokal;
- 4) wysokość miesięcznego dochodu przypadającego na jednego członka gospodarstwa domowego osób zajmujących lokal nie przekracza kryterium dochodowego określonego w § 5 ust. 1.

3. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na jedną osobę przekracza powierzchnię normatywną, określoną w art. 5 ustawy o dodatkach mieszkaniowych, Gmina może wskazać inny, mniejszy lokal.

4. W przypadku, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, albo osoba, której Gmina wskazała inny lokal zgodnie z ust. 3, nie spełnia warunku dochodowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, Gmina może zawrzeć z tą osobą umowę najmu, przy czym wysokość czynszu zostanie ustalona zgodnie z zasadami określonymi w art. 21c ustawy.

5. Zawarcie umowy najmu z osobami, o których mowa w ust. 1, następuje z pominięciem list oczekujących, o których mowa w § 32 ust. 5, i ma pierwszeństwo przed zawarciem umów najmu z osobami umieszczonymi na tych listach.

§ 26. Umowa najmu z osobą, o której mowa w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, może zostać zawarta po spełnieniu przez tę osobę warunków określonych w § 25 ust. 2, w sytuacji, gdy umowa najmu ze zmarłym najemcą została rozwiązana z powodu zaległości w opłatach za lokal – po ich uregulowaniu przez wnioskodawcę.

Rozdział 8.

Tryb postępowania z lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

§ 27. 1. Pierwszeństwo najmu lokalu o powierzchni użytkowej powyżej 80 m² przysługuje osobom spełniającym kryteria określone w § 5 ust. 1, zakwalifikowanym i umieszczonym na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, zatwierdzonej przez Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², które nie zostały wynajęte w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których wnioski o najem z zasobu Gminy został przyjęty do realizacji, mogą być oddane w najem w trybie ustnego przetargu nieograniczonego, którego celem jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.

3. O najem lokalu na zasadach określonych w ust. 2 mogą ubiegać się osoby fizyczne, które:

- 1) osiągają w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu miesięczny dochód nieprzekraczający:
 - a) 65% przeciętnego wynagrodzenia - w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - b) 45% przeciętnego wynagrodzenia na osobę - w przypadku gospodarstwa wieloosobowego;
- 2) nie posiadają prawa własności do lokalu ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy.

4. Wolne lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², o ile nie są niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin, o których mowa w ust. 1, i nie zostały wynajęte w trybie określonym w ust. 2, mogą być przeznaczane na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej.

Rozdział 9.

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób z niepełnosprawnością, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 28. 1. Lokal wskazywany osobie z niepełnosprawnością lub gospodarstwu domowemu, w skład którego wchodzi osoba z niepełnosprawnością, powinien być, w miarę posiadanych przez Gminę możliwości, przystosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, z uwzględnieniem wymagań określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2025 r. poz. 1225) oraz ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). W szczególności, w przypadku niepełnosprawności ruchowej, lokal powinien być położony na pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) lub na innej kondygnacji, jeżeli dostęp do lokalu możliwy jest z wykorzystaniem dźwigu osobowego.

2. W przypadku braku lokali przystosowanych do potrzeb danej osoby z niepełnosprawnością, Gmina może złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu niespełniającego wymagań, o których mowa w ust. 1. Brak zgody na przyjęcie lokalu niespełniającego wymagań, o których mowa w ust. 1, nie stanowi odmowy przyjęcia lokalu w rozumieniu § 35 ust. 4.

Rozdział 10.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 29. 1. Zasady określone w niniejszej uchwale nie mają zastosowania do najmu lokali wykorzystywanych na cele, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, na umotywowany wniosek jednostki organizacyjnej z zakresu pomocy społecznej lub organizacji pozarządowej realizującej zadania z zakresu pomocy społecznej, zaopiniowany przez wydział odpowiedzialny za zdrowie i politykę społeczną Urzędu Miasta Olsztyna.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie przeznaczenia lokalu na cele, o których mowa w ust. 1, podejmuje Prezydent Olsztyna, po uzyskaniu opinii Administratora.

4. Lokale przeznaczone na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, udostępniane są na czas oznaczony. Podmiot, któremu udostępniono lokal, opłaca czynsz w wysokości ustalonej dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz opłaty niezależne od właściciela.

Rozdział 11.

Oddanie przez najemcę lokalu do bezpłatnego używania

§ 30. 1. Gmina może wyrazić zgodę na oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania osobie trzeciej, jeżeli stan zdrowia najemcy wymaga zamieszkania z tą osobą.

2. Zgoda, o której mowa w ust. 1, nie jest wymagana w stosunku do osoby, wobec której najemca posiada obowiązek alimentacyjny.

3. Oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania może nastąpić na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na kolejne okresy, pod warunkiem udokumentowania dalszego istnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1.

4. Nie wyraża się zgody na oddanie części lokalu do bezpłatnego używania, jeżeli powierzchnia mieszkalna lokalu nie zapewnia co najmniej 5 m² na osobę.

5. Postanowienia ust. 1 – 4 nie mają zastosowania do lokali będących przedmiotem najmu socjalnego lokalu.

6. W sprawach zgody na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania rozstrzyga Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

Rozdział 12.

Remonty lokali i adaptacje na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych, w drodze konkursu ofert

§ 31. 1. Lokale, które wymagają remontu, a także pomieszczenia niemieszkalne, w szczególności strychy, pralnie i suszarnie, mogą być wynajmowane w drodze konkursu ofert.

2. Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie podaje do publicznej wiadomości, w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, wykaz lokali do remontu oraz pomieszczeń niemieszkalnych do adaptacji, ich lokalizację oraz warunki remontu lub adaptacji, która odbędzie się na koszt i staraniem przyszłego najemcy.

3. Wykaz, o którym mowa w ust. 2, podaje się do publicznej wiadomości do dziesiątego dnia pierwszego miesiąca każdego kwartału, o ile Gmina dysponuje lokalami do remontu.

4. W konkursie ofert mogą brać udział osoby, które łącznie spełniają następujące warunki:

- 1) zostały zakwalifikowane i umieszczone na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, o której mowa w § 32 ust. 5 pkt 1;
- 2) na dzień złożenia oferty spełniają warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 4, albo są najemcami lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, który przekażą Gminie w stanie nadającym się do zasiedlenia, w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu wyremontowanego/zaadaptowanego lokalu, na podstawie odrębnej umowy zawartej z Administratorem;
- 3) nie posiadają zaległości w opłatach za dotychczas zajmowane lokale.

5. Pierwszeństwo wynajmu lokalu w konkursie ofert przysługuje w następującej kolejności:

- 1) osobom umieszczonym na liście, o której mowa w ust. 4 pkt 1, według liczby przyznanych punktów;
- 2) osobom, wobec których Gmina posiada zobowiązanie do dostarczenia lokalu;
- 3) najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

6. Oferta, o której mowa w ust. 1, musi zawierać:

- 1) oświadczenie wnioskodawcy, że na dzień złożenia oferty spełnia warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, o których mowa w § 4, albo oświadczenie, że jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 2) oświadczenie wnioskodawcy o zamieszkiwaniu na terenie Gminy;

- 3) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu i warunkami remontu lub adaptacji;
 - 4) oświadczenie o dochodach wnioskodawcy i członków jego gospodarstwa domowego za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie oferty;
 - 5) udokumentowanie posiadanych środków na przeprowadzenie prac remontowych lub adaptacyjnych;
 - 6) oświadczenie o braku zaległości wobec Gminy z tytułu zajmowanych dotychczas lokali.
7. Wyboru oferty dokonuje Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.
8. Umowę na przeprowadzenie prac remontowych lub adaptacyjnych zawiera Administrator. W umowie określa się w szczególności termin, zakres i warunki techniczne wykonania remontu lub adaptacji.
9. Po dokonaniu przez Administratora odbioru prac remontowych lub adaptacyjnych, Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 13.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem socjalny oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 32. 1. Wnioskodawca składa Administratorowi pisemny wniosek oraz dołącza do niego dokumenty, deklaracje i oświadczenia.

2. Wzór wniosku, o którym mowa w ust. 1, określa Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie.

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, Administrator ocenia pod względem formalnym oraz pod względem spełnienia przez wnioskodawców kryterium dochodowego oraz warunków określonych w niniejszej uchwale lub przesłanek przewidzianych w ustawie.

4. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1, jest niekompletny, Administrator wyznacza wnioskodawcy 14-dniowy termin na jego uzupełnienie, informując o tym, że wnioski nieuzupełnione w zakreślonym terminie pozostawione zostaną bez rozpoznania.

5. Na podstawie wniosków złożonych do dnia 31 grudnia danego roku kalendarzowego oraz podtrzymanych przez gospodarstwa domowe umieszczone na listach obowiązujących dotychczas, po przeliczeniu zgodnie z punktacją oraz po uwzględnieniu zgłoszonych przez gospodarstwa domowe zmian dotyczących składu osobowego gospodarstwa domowego i warunków mieszkaniowych, Administrator sporządza, w terminie do dnia 15 marca następnego roku kalendarzowego, listy oczekujących:

- 1) na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu.

6. Gospodarstw domowych, które spełniają wyłącznie kryteria, o których mowa w § 11 ust. 1, nie umieszcza się jedynie na liście, o której mowa w ust. 5 pkt 2.

7. Gospodarstwa domowe objęte prawomocnym wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, w którym sąd orzekł uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, ujmują się w odrębnym rejestrze orzeczeń sądowych przyznających prawo do najmu lokalu socjalnego do czasu realizacji wyroku, prowadzonym przez Administratora.

8. Gmina ma prawo weryfikacji okoliczności mających wpływ na realizację wyroku lub uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

9. Kolejność umieszczenia na listach ustala się odpowiednio do liczby punktów ustalonej zgodnie z punktacją określoną w załączniku do niniejszej uchwały. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej wnioskodawców tej samej liczby punktów, o kolejności na liście decyduje data złożenia przez wnioskodawców kompletnego wniosku o wynajęcie lokalu.

10. W przypadku, gdy na skutek weryfikacji wniosku w oparciu o system kwalifikacji punktowej wnioskodawca zajmuje dalsze miejsce na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu niż w roku poprzednim, umieszcza się go na tej samej pozycji co w roku poprzednim, z wyjątkiem sytuacji, gdy przy weryfikacji wniosku zaszyły przesłanki do naliczenia punktów ujemnych.

11. Zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy uzależnione jest od kolejności umieszczenia gospodarstwa domowego na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu oraz od dysponowania lokalem o powierzchni odpowiedniej dla liczby osób w danym gospodarstwie domowym.

12. Dokumenty mogące mieć wpływ na zmianę punktów zgodnie z punktacją, złożone po terminie składania wniosków w danym roku, nie będą brane pod uwagę przy ustalaniu listy dla tego roku.

§ 33. 1. Kontrola społeczna w sprawach dotyczących wynajmowania lokali jest sprawowana przez komisję mieszkaniową.

2. Listy oczekujących, o których mowa w § 32 ust. 5, wraz z wnioskami stanowiącymi podstawę ich sporządzenia, a także ewentualne pisma wnioskodawców odnoszące się do sposobu rozpatrzenia ich wniosków, Administrator przekazuje do komisji mieszkaniowej, celem zaopiniowania, najpóźniej do końca marca danego roku kalendarzowego. Komisja mieszkaniowa opiniuje sposób rozpoznania wniosków w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania.

3. Po uzyskaniu opinii komisji mieszkaniowej nie zawierającej uchybień w sposobie rozpoznania wniosków, komisja mieszkaniowa przekazuje listy, o których mowa w § 32 ust. 5, Dyrektorowi Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, który je ostatecznie zatwierdza.

4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w sporządzonych listach komisja mieszkaniowa zwraca je Administratorowi wraz z pisemnym wskazaniem uchybień, w celu ponownego sporządzenia list w zakresie zakwestionowanym. Do postępowania przy ponownym sporządzeniu list oczekujących stosuje się odpowiednio ust. 2 i ust. 3.

5. Zatwierdzone przez Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie listy, o których mowa w § 32 ust. 5, podaje się do publicznej wiadomości najpóźniej do dnia 15 maja danego roku kalendarzowego, poprzez umieszczenie na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Administratora oraz Urzędu Miasta Olsztyna, przez okres co najmniej 6 tygodni.

§ 34. 1. Zatwierdzone przez Dyrektora Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie i podane do publicznej wiadomości listy oczekujących na zawarcie umów najmu obowiązują do czasu sporządzenia i podania do publicznej wiadomości nowych list.

2. Gospodarstwa domowe umieszczone na obowiązującej dotychczas liście oczekujących na zawarcie umowy najmu, z którymi w danym roku kalendarzowym umowa taka nie może zostać zawarta, zapytywane są w formie pisemnej w terminie do dnia 15 grudnia danego roku, czy podtrzymują swój wniosek o wynajęcie lokalu oraz czy zgłaszają zmiany w stanie swojego gospodarstwa domowego lub w warunkach mieszkaniowych albo istotne zmiany dochodu gospodarstwa domowego-jeżeli sami wcześniej nie złożyli odpowiednich oświadczeń w tych sprawach. Brak odpowiedzi w terminie wskazanym przez Administratora uważa się za równoznaczny z rezygnacją z ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

3. Rezygnacja lub brak odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 2, nie wpływają na uprawnienie wnioskodawcy do ubiegania się w przyszłości o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

§ 35. 1. Osobie prowadzącej gospodarstwo domowe, któremu Administrator ma zamiar złożyć ofertę zawarcia umowy najmu lokalu, zobowiązane jest przedłożyć Administratorowi dokumenty i oświadczenia potwierdzające spełnienie kryterium dochodowego oraz warunków kwalifikujących do zawarcia umowy najmu.

2. Administrator może zawrzeć umowę najmu jedynie wtedy, gdy osoba prowadząca gospodarstwo domowe spełnia kryteria określone w ustawie i w uchwale. W przypadku, gdy przed złożeniem oferty zawarcia umowy najmu nastąpiło orzeczenie rozwodu lub separacja małżonków umieszczonych na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu, proponuje się zawarcie umowy najmu z obojgiem małżonków, chyba że jedno z małżonków złoży oświadczenie, że rezygnuje z zawarcia tej umowy.

3. Wobec gospodarstw domowych, które w chwili otrzymania od Administratora oferty zawarcia umowy najmu lokalu nie spełniają warunków określonych w ustawie lub w uchwale, Administrator odstępuje od zawarcia umowy najmu i dokonuje tego w formie pisemnej. Gospodarstwa te skreśla się z listy oczekujących na zawarcie takiej umowy. Skreśleniu z listy podlegają również gospodarstwa domowe, które zrezygnowały z ubiegania się o najem lokalu.

4. Dopuszcza się jednokrotną odmowę przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu. Druga odmowa skutkuje skreśleniem z listy.

5. Osoba prowadząca gospodarstwo domowe oczekująca na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, która przestała spełniać kryteria umożliwiające zawarcie z nią takiej umowy, ale nadal spełnia kryteria umożliwiające jej ubieganie się o najem lokalu na czas nieoznaczony, może zostać umieszczona, na jej wniosek, na liście oczekujących na zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony. Kolejność umieszczenia osoby prowadzącej gospodarstwo domowe na liście określa się zgodnie z zasadami przewidzianymi w punktacji, uwzględniając czas oczekiwania przez osobę prowadzącą gospodarstwo domowe na złożenie oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 36. 1. Komisję mieszkaniową, w liczbie co najmniej 9 członków, powołuje Prezydent Olsztyna w drodze zarządzenia.

2. Komisja mieszkaniowa działa na podstawie regulaminu nadanego zarządzeniem Prezydenta Olsztyna.

3. Komisja mieszkaniowa opiniuje:

- 1) listę osób uprawnionych do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony;
- 2) listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 14. Przepisy przejściowe

§ 37. 1. Przepisy niniejszej uchwały stosuje się do wniosków złożonych przed dniem jej wejścia w życie, które nie zostały rozpatrzone.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, złożone w roku 2026 do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane są łącznie z wnioskami złożonymi po dniu wejścia w życie uchwały, w pierwszym naborze sporządzonym zgodnie z § 32 ust. 5.

§ 38. 1. Listy oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, zachowują moc do dnia podania do publicznej wiadomości pierwszych list sporządzonych zgodnie z niniejszą uchwałą.

2. Wnioskodawcy umieszczeni na listach, o których mowa w ust. 1, są umieszczani na pierwszych listach sporządzonych zgodnie z niniejszą uchwałą bez konieczności składania nowego wniosku, po złożeniu przez nich oświadczenia o podtrzymaniu wniosku, w trybie określonym w § 34 ust. 2.

3. Punkty przyznane wnioskodawcom, o których mowa w ust. 2, podlegają przeliczeniu zgodnie z punktacją określoną w załączniku do niniejszej uchwały.

4. Kolejność umieszczenia wnioskodawców, o których mowa w ust. 2, na pierwszych listach sporządzonych zgodnie z niniejszą uchwałą ustala się w następującej kolejności:

- 1) w pierwszej kolejności-wnioskodawcy umieszczeni na listach sporządzonych w roku 2024 oraz w latach wcześniejszych; wzajemną kolejność tych wnioskodawców ustala się odpowiednio do chronologicznej kolejności list, na których zostali umieszczeni, poczynając od listy najstarszej, a w ramach jednej listy - odpowiednio do pozycji zajmowanej na tej liście;
- 2) w drugiej kolejności - wnioskodawcy umieszczeni na listach sporządzonych w roku 2025, według liczby punktów przyznanych zgodnie z ust. 3.

5. Po wnioskodawcach, o których mowa w ust. 4, na pierwszych listach sporządzonych zgodnie z niniejszą uchwałą umieszcza się pozostałych wnioskodawców, w tym wnioskodawców, którzy złożyli wnioski po raz pierwszy, według liczby punktów przyznanych zgodnie z załącznikiem do niniejszej uchwały.

6. W przypadku, gdy wnioskodawca spełniający kryteria określone w dotychczasowej uchwale nie został umieszczony na żadnej z list, o których mowa w ust. 1, w celu umieszczenia na liście sporządzonej zgodnie z niniejszą uchwałą składa wniosek na zasadach określonych w § 32 niniejszej uchwały.

§ 39. 1. Pierwszą listę oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz pierwszą listę oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, sporządzane zgodnie z niniejszą uchwałą, sporządza się na podstawie wniosków złożonych do dnia 31 grudnia 2026 r. oraz podtrzymanych zgodnie z § 34 ust. 2.

2. Listy, o których mowa w ust. 1, podaje się do publicznej wiadomości najpóźniej do dnia 15 maja 2027 r.

§ 40. 1. Postępowania o zamianę lokalu wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały i niezakończone do tego dnia prowadzi się na podstawie przepisów niniejszej uchwały.

2. Odmowa przyjęcia proponowanego lokalu zamienianego, złożona przez najemcę przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, uwzględniana jest przy stosowaniu § 18 ust. 1 niniejszej uchwały, z tym że druga odmowa złożona po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały skutkuje odrzuceniem zobowiązania, a ponowne ubieganie się o zamianę lokalu możliwe jest na zasadach określonych w § 18 ust. 2 i 3.

§ 41. Postępowania w sprawie wyboru oferty najmu lokalu wymagającego remontu albo adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego, w których przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dokonano wyboru oferty zgodnie z dotychczasową uchwałą, prowadzi się i kończy na podstawie dotychczasowych przepisów.

Rozdział 15.

Postanowienia końcowe

§ 42. Traci moc uchwała Nr XLI/718/13 Rady Miasta Olsztyna z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Olsztyn zmieniana Uchwałą nr XIII/162/15 Rady Miasta Olsztyna z dnia 30 września 2015 r., Uchwałą nr XVII/208/15 Rady Miasta Olsztyna z dnia 25 listopada 2015 r., Uchwałą nr XXXIV/565/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 29 marca 2017 r., Uchwałą nr XL/690/17 Rady Miasta Olsztyna z dnia 27 września 2017 r., Uchwałą nr VII/112/19 Rady Miasta Olsztyna z dnia 24 kwietnia 2019 r. oraz Uchwałą nr L/803/22 Rady Miasta Olsztyna z dnia 26 sierpnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 23 września 2013 r. poz. 2703 wraz z późniejszymi zmianami).

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Olsztyna.

§ 44. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Olsztyna

Łukasz Łukaszewski

Załącznik do uchwały nr
 Rady Miasta Olsztyna
 z dnia.....2026 r.

Lp.	Kryterium	Liczba punktów	Uwagi / wymagane dokumenty
I. ZWIĄZEK Z GMINĄ OLSZTYN			
1.	Okres zamieszkiwania na terenie Gminy Olsztyn:		Dokumenty potwierdzające zamieszkiwanie: zameldowanie na pobyt stały, rozliczenie podatku dochodowego (PIT) ze wskazaniem miejsca zamieszkania na terenie Gminy Olsztyn, zaświadczenie z podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) o przypisaniu do lekarza na terenie Gminy, umowa najmu lokalu, rachunki za media, oświadczenie wnioskodawcy potwierdzone innymi dokumentami. Okres zamieszkiwania liczony jest nieprzerwanie do dnia złożenia wniosku.
	powyżej 5 lat	5	
	od 3 do 5 lat	3	
	od 1 roku do 3 lat	1	
2.	Rozliczanie podatku dochodowego (PIT) na rzecz urzędu skarbowego właściwego dla Gminy Olsztyn	3	Dokumenty: kopia pierwszej strony zeznania podatkowego opatrzonego prezentatą Urzędu Skarbowego w Olsztynie, zaświadczenie z Urzędu Skarbowego w Olsztynie potwierdzające rozliczenie podatku dochodowego od osób fizycznych albo Urzędowe Potwierdzenie Odbioru wraz z pierwszą stroną zeznania podatkowego, w przypadku złożenia PIT drogą elektroniczną.
II. WARUNKI MIESZKANIOWE			
1.	Powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego w dotychczas zajmowanym lokalu		Dane potwierdza najemca lokalu, właściciel lokalu lub zarządca.
	poniżej 3,00 m ²	5	
	od 3,00 do 3,99 m ²	3	
	od 4,00 do 4,99 m ²	1	
2.	Zamieszkiwanie w pomieszczeniach nieprzystosowanych do stałego pobytu ludzi w rozumieniu przepisów prawa budowlanego	5	Dokumenty: oświadczenia wnioskodawcy.
3.	Wyposażenie dotychczas zajmowanego lokalu		Dokumenty: oświadczenia wnioskodawcy. Punkty sumują się.
	brak toalety w lokalu	3	
	brak łazienki w lokalu	2	
	brak ogrzewania w lokalu	3	
III. SYTUACJA WNIOSKODAWCY			
1.	Usamodzielnianie się wnioskodawcy po opuszczeniu pieczy zastępczej lub placówki opiekuńczo-wychowawczej		Dotyczy wnioskodawcy opuszczającego rodzinę zastępczą, rodzinny dom dziecka albo całodobową placówkę opiekuńczo-wychowawczą w związku z usamodzielnieniem.

	do 5 lat od opuszczenia	20	Dokumenty: zaświadczenie z placówki, Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (MOPR) lub indywidualny program usamodzielnienia.
	powyżej 5 lat od opuszczenia – do ukończenia 25. roku życia	10	
2.	Bezdomność		Dotyczy wnioskodawcy będącego osobą bezdomną. Dokumenty: zaświadczenie MOPR lub organizacji pozarządowej prowadzącej placówkę, potwierdzone wywiadem środowiskowym.
	Realizujący indywidualny program wychodzenia z bezdomności	10	
	Nierealizujący programu wychodzenia z bezdomności	3	
3.	Gospodarstwo domowe osoby samotnie wychowującej dzieci	4 pkt za każde dziecko	Dotyczy wnioskodawcy samotnie wychowującego dzieci własne lub przysposobione — małoletnie lub uczące się do ukończenia 25. roku życia — pozostające na jego utrzymaniu. Dokumenty: orzeczenie sądu o alimentach, akt zgonu współmałżonka, zaświadczenie o rencie rodzinnej, oświadczenie o samotnym wychowywaniu oraz akty urodzenia dzieci. Nie łączy się z pkt III.4. (Gospodarstwo domowe z dziećmi).
4.	Gospodarstwo domowe z dziećmi	2 pkt za każde dziecko	Dotyczy wnioskodawcy będącego członkiem gospodarstwa domowego, w skład, którego wchodzi dzieci własne lub przysposobione, małoletnie lub uczące się do ukończenia 25. roku życia, pozostające na utrzymaniu Wnioskodawcy. Dokumenty: oświadczenie, akty urodzenia dzieci oraz ewentualnie zaświadczenie ze szkoły lub uczelni (dla dzieci powyżej 18 lat). Nie łączy się z III.3 (samotne wychowywanie).
5.	Gospodarstwo domowe osób młodych	5	Dotyczy wnioskodawcy pozostającego w związku małżeńskim lub we wspólnym pożyciu, a co najmniej jedna z tych osób nie ukończyła 35. roku życia. Dokumenty: akt małżeństwa albo oświadczenie o pozostawaniu we wspólnym pożyciu oraz dokument tożsamości. Nie łączy się z III.6 (Gospodarstwo domowe osób starszych).
6.	Gospodarstwo domowe osób starszych	5	Dotyczy wnioskodawcy, jego małżonka lub osoby pozostającej z nim we wspólnym pożyciu, a co najmniej jedna z tych osób ukończyła 60. rok życia. Nie łączy się z III.5 (Gospodarstwo domowe osób młodych). Dokument tożsamości.
7.	Niepełnosprawność wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego		Dokumenty: orzeczenie o niepełnosprawności dla osób do 16. roku życia albo orzeczenie o stopniu niepełnosprawności dla osób po 16. roku życia. Zasady kumulacji: - dzieci do 16. roku życia z orzeczeniem o niepełnosprawności – punkty sumują się za każde
	dziecko do 16. roku życia z orzeczeniem o niepełnosprawności	5 pkt. za każde dziecko	

	osoba powyżej 16. roku życia ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności	5 pkt.	dziecko, - osoby powyżej 16. roku życia z niepełnosprawnością – punkty przyznaje się tylko raz w gospodarstwie domowym, według najwyższego stopnia niepełnosprawności
	osoba po 16. roku życia z lekkim stopniem niepełnosprawności	2 pkt.	
8.	Stabilność zatrudnienia lub działalności zarobkowej wnioskodawcy albo członka gospodarstwa domowego		Dokumenty: umowa o pracę, umowa zlecenia, zaświadczenie z ZUS o ciągłości ubezpieczenia, wpis do CEIDG oraz zaświadczenie o niezaleganiu w ZUS i US w przypadku działalności gospodarczej. Zasady kumulacji: • punkty przyznaje się maksymalnie za 2 osoby w gospodarstwie domowym, • dla jednej osoby można uwzględnić tylko jedną kategorię, tj. tę korzystniejszą.
	umowa o pracę na czas nieoznaczony albo ciągłość zatrudnienia lub prowadzenia działalności gospodarczej powyżej 3 lat	5 pkt. za osobę	
	ciągłość zatrudnienia lub prowadzenia działalności gospodarczej od 1 do 3 lat	2 pkt. za osobę	

IV. OKRES OCZEKIWANIA NA ZAWARCIE UMOWY NAJMU LOKALU

1.	Dotyczy gospodarstw domowych oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu Gminy przez okres dłuższy niż rok i spełniających w tym czasie warunki określone w uchwale	3 pkt. za każdy pełny rok oczekiwania, począwszy od 2. roku	Okres oczekiwania liczony jest od dnia złożenia pierwszego kompletnego wniosku. Punkty przyznaje się wyłącznie za okresy, w których wnioskodawca spełnia kryteria kwalifikacyjne określone w uchwale. Dokumenty: potwierdzenie umieszczenia na liście albo figurowania na liście, notatka służbowa administratora.
-----------	---	---	---

V. PUNKTY UJEMNE

1.	Samowolne zajęcie lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy - bez względu na datę oraz czas trwania zajęcia	-20	Dokumenty: notatka służbowa administratora, prawomocny wyrok sądu, protokół.
2.	Korzystanie z lokalu w sposób uzasadniający wypowiedzenie umowy najmu.	-20	Dotyczy sytuacji, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy, tj. używania lokalu niezgodnie z umową lub przeznaczeniem, zaniedbywania obowiązków powodujących szkody, niszczenia urządzeń albo rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu. Dokumenty: dokumentacja administratora, protokoły, upomnienia, wypowiedzenie umowy, prawomocny wyrok sądu.
3.	Zaległości w opłatach wobec Gminy.	-20	Dotyczy czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy. Obejmuje także zaległości wobec Gminy z tytułu wcześniej zajmowanych lokali. Dokumenty: dokumentacja administratora.

4.	Złożenie nieprawdziwych oświadczeń.	-20	Stwierdzone przez administratora lub komisję mieszkaniową na podstawie weryfikacji dokumentów. Dotyczy oświadczeń o sytuacji mieszkaniowej, składzie gospodarstwa domowego lub uzyskiwanych dochodach.
5.	Uzyskanie umorzenia należności z tytułu opłat za lokal.	-10	Dotyczy umorzeń należności za lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, uzyskanych w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku. Dokumenty: dokumentacja administratora.
6.	Zbycie prawa własności lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub budynku mieszkalnego.	-20	Dotyczy zbycia, w tym części lub udziału, dokonanego przez wnioskodawcę albo członka gospodarstwa domowego w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku. Nie obejmuje zbycia przymusowego, w szczególności w drodze egzekucji komorniczej lub wywłaszczenia. Darowiznę, sprzedaż oraz inne formy zbycia traktuje się jednakowo. Dokumenty: oświadczenie wnioskodawcy pod rygorem pkt V.4 oraz weryfikacja w księgach wieczystych i ewidencji.
7.	Dobrowolne opuszczenie dotychczas zajmowanego lokalu.	-15	Dotyczy wnioskodawcy lub członka gospodarstwa domowego, który w okresie 5 lat poprzedzających złożenie wniosku dobrowolnie opuścił lokal. Nie dotyczy opuszczenia lokalu wskutek: - przemocy domowej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej, - choroby lub niepełnosprawności uniemożliwiającej korzystanie z lokalu, - innej szczególnie uzasadnionej sytuacji życiowej potwierdzonej dokumentem właściwej instytucji lub orzeczeniem sądu. Dokumenty: oświadczenie wnioskodawcy oraz dokumentacja administratora lub poprzedniego wynajmującego.