

**UCHWAŁA NR 289/XXXIV/13
RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY**

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża

Na podstawie art. 20 ust. 3 i 21 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, zmiany z 2005r. Nr 69, poz. 626; z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz.1833; z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218; z 2010r. Nr 3, poz.13; z 2011r. Nr 224, poz.1342 /, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) wynajmującym - należy przez to rozumieć Miasto Łomża,
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 5) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt1,
- 6) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal określony w ustawie, o której mowa w pkt1,
- 7) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie określone w ustawie, o której mowa w pkt 1,
- 8) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy o dodatkach mieszkaniowych,
- 9) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 10) osobach (gospodarstwach domowych) znajdujących się w niedostatku - należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 100% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie jednoosobowym
 - b) 75 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie wieloosobowym.
- 11) osobach (gospodarstwach domowych) o niskich dochodach - należy przez to rozumieć osoby (gospodarstwa domowe), których udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
 - a) 150% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) 100 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych - w gospodarstwie wieloosobowym.
- 12) osobach (gospodarstwach domowych) zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Łomża – należy przez to zrozumieć osoby posiadające na terenie miasta Łomża centrum życiowe i prowadzące na tym terenie gospodarstwo domowe przez co najmniej 5 lat, które mogą wykazać w szczególności:

- a) zamieszkiwanie na terenie Miasta Łomża,
 - b) pięcioletni okres zatrudnienia w granicach administracyjnych Miasta Łomża.
- 13) gospodarstwie wieloosobowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe składające się z więcej niż jednej rodziny.
- 14) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy określony w ustawie wymienionej w pkt 1.

§ 2. 1. Wynajmując lokale Miasto Łomża realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz praw nabytych przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miejskiej Łomży.

2. Lokale wynajmowane są osobom:

- 1) umieszczonym na wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały,
- 2) wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale.

§ 3. 1. Zawarcia umowy najmu lokalu dokonuje reprezentujący Wynajmującego Dyrektor Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej - Zakład Budżetowy w Łomży.

2. Dyrektor MPGKiM może zawrzeć umowę tylko z osobą skierowaną przez Prezydenta Miasta Łomża lub osobę przez niego upoważnioną. Umowę najmu lokalu mieszkalnego pozostającego w dyspozycji jednostek organizacyjnych MON, MSW i Służby Więziennej, wynajmujący zawiera z osobami wskazanymi przez te jednostki, powiadamiając o tym Prezydenta Miasta Łomża. Dotyczy to odpowiednio lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym, których dysponentem są inne jednostki na podstawie umowy zawartej przez Prezydenta Miasta /inwestycje wspólne/.

3. Prezydent Miasta Łomża w szczególnie społecznie uzasadnionych przypadkach może przyznać prawo do lokalu mieszkalnego z pominięciem kolejności określonej w § 2 pkt 2 uchwały.

§ 4. Zawarcie umowy najmu lokalu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu zamiennego i socjalnego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, w wysokości nie przekraczającej 6-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 2.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI SOCJALNYCH, ZAMIENNYCH ORAZ POMIESZCZEŃ TYMCZASOWYCH

§ 5. 1. Lokale socjalne wynajmowane są osobom (gospodarstwom domowym) zamieszkującym z zamiarem stałego pobytu na terenie miasta Łomża i pozostającym w niedostatku.

2. Lokale socjalne wynajmowane są w pierwszej kolejności:

- 1) osobom (gospodarstwom domowym), którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do takiego lokalu.
- 2) osobom (gospodarstwom domowym) nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku, w tym osobom, którym została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art.11 ust. 5 ustawy, o ile najem z tymi osobami był nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Mieście Łomża publicznej gospodarki lokalami lub decyzji administracyjnej o przydziale po wprowadzeniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków, jeżeli osobom tym lub osobom wspólnie zamieszkującym w lokalu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego.

3. Na lokale socjalne przeznacza się w pierwszej kolejności wolne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża, spełniające co najmniej dwa z podanych niżej kryteriów:

- 1) ogrzewane piecami węglowymi,
- 2) brak samodzielnej łazienki,
- 3) wc usytuowane na klatce schodowej lub poza budynkiem.

§ 6. 1. Lokale socjalne wynajmowane są na czas oznaczony:

- 1) jednego roku na rzecz osób, o których mowa w § 5 ust.1 uchwały,
- 2) trzech lat na rzecz osób, o których mowa w § 5 ust.2 uchwały.

2. Najem lokalu socjalnego może zostać przedłużony na kolejny okres, jeżeli jego najemca spełnia kryteria uzyskania pomocy mieszkaniowej w tej formie, a zajmowany dotychczas lokal odpowiada warunkom określonym w § 1 pkt 4 i § 5 ust. 3 uchwały.

§ 7. Osobom, którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do lokalu socjalnego może zostać zaproponowane zawarcie umowy najmu dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 1 pkt 4 i § 5 ust. 3 uchwały.

§ 8. Pierwszeństwo w wynajęciu lokalu zamiennego przysługuje najemcom lokali komunalnych:

- 1) pozbawionym mieszkań w wyniku katastrofy budowlanej, klęski żywiołowej lub innego zdarzenia losowego,
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do modernizacji, remontu lub rozbiórki ze względu na zły stan techniczny,
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na inwestycje,
- 4) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,
- 5) zamieszkującym w pomieszczeniach nie nadających się do zamieszkania ze względu na położenie, wyposażenie lub stan techniczny.

§ 9. 1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego, w oparciu o art. 21 ust. 4 ustawy.

2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust.1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

3. Najemcom, o których mowa w ust. 1, może być również w ramach wielopłaszczyznowego systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu nie spełniającego cechy lokalu zamiennego.

§ 10. 1. Z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być dokonywane zamiany lokali na lokale pozostające także w innych zasobach, jeżeli strony zainteresowane zamianą posiadają tytuł prawny do zajmowanych lokali, a także udokumentowaną zgodę właścicieli tych lokali na zamianę.

2. Dokonanie zamiany lokali, o których mowa w ust.1, nie jest możliwe w przypadku gdy:

- a) najemca zalega z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku,
- b) najemca zajmuje lokal socjalny.

3. Koszty związane z remontem lokalu stanowiącego przedmiot zamiany obciążają przyszłego najemcę.

4. Dopuszcza się dokonywanie zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, na wniosek najemcy lokalu jeżeli:

- a) udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu / położenie lokalu w budynku, brak odpowiednich urządzeń itp./,
- b) najemca przekazuje dotychczas zajmowany lokal w zamian za wskazany do zasiedlenia lokal o mniejszym metrażu.

5. Zamiana lokalu z urzędu odbywa się na takich samych zasadach jak zawarcie umowy najmu.

§ 11. Zgody na dokonanie zamiany nie wyraża się, jeżeli:

- 1) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony lub na czas trwania stosunku pracy,
- 2) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym, która nie była zobowiązana do uiszczenia czynszu regulowanego,

3) tytuł do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, chyba, że zamiana prowadzi do faktycznej poprawy jej dotychczasowych warunków mieszkaniowych.

§ 12. Prezydent Miasta Łomża zapewnia pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.

Rozdział 3.

ZASADY WYNAJMOWANIA POZOSTAŁYCH LOKALI

§ 13. 1. Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne lub zamienne wynajmuje się, z zastrzeżeniem § 14 uchwały, osobom (gospodarstwom domowym) o niskich dochodach, pozostającym w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadającym wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego do jakiegokolwiek nieruchomości, a także tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego, pod warunkiem, że spełniają one następujące kryteria:

- 1) zamieszkują dotychczas w lokalu, gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania,
- 2) w czasie ostatnich pięciu lat nie zbyły lub nie przekazały innym osobom:
 - a) prawa własności lub współwłasności lokalu lub budynku mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
 - d) innej nieruchomości.
- 3) w czasie ostatnich pięciu lat nie dokonały dobrowolnie zmiany warunków mieszkaniowych na gorsze, wynajmując lokal o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Łomża,
- 4) przypadający na członka gospodarstwa domowego ich średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w §1 pkt 11 uchwały.

2. Lokale, które nie są wynajmowane jako socjalne, tymczasowe lub zamienne wynajmuje się w pierwszej kolejności wychowankom, opuszczającym w wyniku uzyskania pełnoletności domy dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka oraz opuszczającym rodziny zastępcze, o ile nie posiadają wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego, a przypadający na członka gospodarstwa domowego wychowanek udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 1. pkt 11 uchwały. Postanowienie niniejszego ustępu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu.

3. Postanowienia ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do osób wymienionych w ust. 2 oraz do osób o znacznym stopniu niepełnosprawności, o których mowa w art. 4 ust. 1 oraz w art. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, a także do osób posiadających na utrzymaniu zamieszkujące we wspólnym gospodarstwie domowym dzieci, które wymagają stałej opieki zdrowotnej, w szczególności ze względu na:

- 1) całkowitą dysfunkcję kończyn górnych lub dolnych, niedowład oraz porażenie uniemożliwiające samodzielne poruszanie się,
- 2) znaczne lub głębokie upośledzenie umysłowe, chorobę psychiczną, lub chorobę centralnego układu nerwowego, uniemożliwiającą samodzielność w decyzjach lub czynnościach życia codziennego,
- 3) inne choroby upośledzające w bardzo poważnym stopniu sprawność organizmu.

4. Prezydent Miasta Łomża może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego z dotychczasowym właścicielem tego lokalu o ile zrzeknie się on prawa własności lokalu na rzecz Gminy. W takim przypadku postanowieniami ustępu 1 nie stosuje się.

§ 14. 1. W zasobie mieszkaniowym miasta Łomża wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania osobom zatrudnionym przez Miasto Łomża, jego jednostki gminne, osoby prawne lub spółki handlowe utworzone z udziałem gminy, posiadającym specjalistyczne kwalifikacje niezbędne do wykonywania zadań gminy - na czas trwania stosunku pracy, w liczbie nie większej niż 5 lokali mieszkalnych.

2. Prezydent Miasta Łomża po dokonaniu oceny przydatności kwalifikacji pracownika do wykonywania zadań gminy może na czas trwania stosunku pracy wyrazić zgodę na wynajem komunalnego lokalu mieszkalnego. Skierowanie wydaje się po uzyskaniu:

- a) opinii Naczelnika Wydziału lub Kierownika jednostki organizacyjnej, gminnej osoby prawnej lub spółki handlowej utworzonej z udziałem Gminy Miasta Łomża,
- b) umowy o pracę i innych dokumentów potwierdzających posiadane kwalifikacje.

3. Powierzchnia lokalu wynajętego na czas trwania stosunku pracy powinna być dostosowana do struktury rodziny pracownika.

§ 15. Lokale, których zasiedlenia odmówiły osoby uprawnione mogą być wynajmowane innym osobom, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

§ 16. 1. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać, a także gdy posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której korzyści dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
- 2) w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części.
- 3) z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku.

2. Postanowień ust.1 nie stosuje się do osób, które w budynkach lub częściach budynków należących do Miasta, za zgodą właściciela i na podstawie wymaganych pozwoleń budowlanych, dokonały adaptacji, rozbudowy czy nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, a także na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

§ 17. 1. Do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą być wynajmowane twórcom lokale nie nadające się na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

2. Pracownie służące do prowadzenia przez twórców działalności w dziedzinie kultury i sztuki mogą być wynajmowane twórcom profesjonalnym, którzy są członkami związków i stowarzyszeń twórczych o zasięgu ogólnopolskim lub uzyskali uprawnienia wykonywania zawodu artysty plastyka i faktycznie wykonują tę działalność.

3. Najemcą pracowni może zostać twórca, którego warunki mieszkaniowe lub specyfika jego działalności twórczej nie pozwalają na prowadzenie tej działalności w lokalu, w którym zamieszkuje, a nadto, gdy jego sytuacja materialna nie pozwala na zabezpieczenie lokalu do pracy twórczej we własnym zakresie.

4. Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona przed rozpatrzeniem wniosku o zawarcie umowy najmu pracowni zwraca się do wydziału Urzędu Miasta właściwego w sprawach kultury o wydanie opinii na temat działalności twórczej wnioskodawcy.

5. Jeżeli twórca, któremu wynajęto pracownię, zaprzestanie jej wykorzystywania do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, umowa najmu pracowni, która nie jest jednocześnie używana do celów mieszkalnych może zostać wypowiedziana. Po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego najemcy na opuszczenie pracowni Prezydenta Miasta Łomża występuje do sądu o opróżnienie lokalu.

§ 18. Z zastrzeżeniem § 19 lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem w drodze pisemnego przetargu publicznego, ograniczonego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

§ 19. 1. Lokale mieszkalne wybudowane po 1995 r. o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², oddawane są w najem w drodze pisemnego przetargu publicznego, ograniczonego do osób, które opróżnią samodzielny lokal wynajmowany z mieszkaniowego zasobu, pod warunkiem jednak, że ani budynek, w którym usytuowany jest ten lokal, ani grunt, na którym budynek jest posadowiony, nie są obciążone roszczeniami osób trzecich lub przeniosą na rzecz miasta prawo własności lokalu znajdującego się na terenie Miasta, nieobciążonego prawami osób trzecich, a także udokumentują zdolność finansową do ponoszenia opłat za korzystanie z lokalu.

2. Osobom, które pozostały po śmierci najemcy w lokalach, o których mowa w ust.1 i nie wstąpiły w stosunek najmu, może być wynajęty zajmowany lokal, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały z najemcą w lokalu,
- 2) nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu.
- 3) zajmowana powierzchnia mieszkalna nie przekracza 15m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

3. Poprzez osoby wymienione w ust. 2 rozumie się zstępnych, wstępnych, przysposobionych, rodzeństwo, pasierba, zięcia, synową, ojczyrna, macochę i teściów.

4. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie ust.3, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

§ 20. Tryb przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w §18 oraz §19 ust.1 określa Prezydent Miasta Łomża.

§ 21. 1. Prezydent Miasta Łomża w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Dotyczy to również lokali zamiennych.

2. Prezydent Miasta Łomża może wyrazić zgodę na prowadzenie przez najemcę lub osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania działalności gospodarczej w części lokalu, o ile działalność ta nie będzie źródłem jakichkolwiek uciążliwości dla pozostałych lokatorów, a lokal nie stanowi funkcji mieszkalnej tj. charakter tej działalności nie będzie wymagał zmiany sposobu użytkowania lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane.

3. Prezydent Miasta Łomża nie wyraża zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres stały lub czasowy, jeżeli:

- 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki, z wyłączeniem sytuacji, gdy konieczne jest zapewnienie opieki nad najemcą po potwierdzeniu tego faktu przez uprawnione organy lub instytucje. W takim przypadku zgody na oddanie części lokalu w bezpłatne używanie może być wyrażona wyłącznie na czas określony, nie dłuższy niż czas trwania prawa najemcy do najmu lokalu lub do czasu wykwaterowania najemcy do lokalu zamiennego,
- 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba, że spłaca je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego,
- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 4) gdy zawarcie umowy podnajmu lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi.

4. Podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

§ 22. 1. Na wniosek osoby, której wcześniej wypowiedziano umowę najmu na podstawie art.11 ust. 2 pkt 2 ustawy, gdy przyczyną rozwiązania stosunku prawnego było zadłużenie spowodowane pogorszeniem sytuacji materialnej najemcy, możliwe jest ponowne zawarcie umowy najmu, której przedmiotem będzie ten sam lub inny lokal o mniejszej powierzchni, jeżeli:

- 1) osoba ta nieprzerwanie zamieszkuje w tym lokalu, a w przypadku pracowni do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki - nieprzerwanie ją użytkuje w tym celu,
- 2) ustala przyczyna, z powodu której została rozwiązana umowa najmu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku, jeśli jest podpisane oraz realizowane porozumienie dotyczące spłaty zadłużenia.

2. Z możliwości ponownego zawarcia umowy najmu można skorzystać nie więcej niż jeden raz przez cały okres korzystania przez najemcę z lokalu.

3. Postanowienia niniejszego paragrafu mają również zastosowanie dla osób, którym lokale zostały wynajęte w trybie § 11.

Rozdział 4.

ZASADY POSTĘPOWANIA W STOSUNKU DO OSÓB, KTÓRE NIE WSTĄPIŁY W STOSUNEK NAJMU PO ŚMIERCI NAJEMCY ALBO POZOSTAŁY W LOKALU OPUSZCZONYM PRZEZ NAJEMCĘ

§ 23. 1. Z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 kodeksu cywilnego lub pozostały w lokalu po opuszczeniu lokalu przez najemcę, może zostać zawarta umowa najmu zajmowanego lokalu, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) osoby te zamieszkiwały z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez okres co najmniej 5 lat,
- 2) zajmowana powierzchnia mieszkalna lokalu nie przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²,
- 3) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym warunek ten uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeśli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

2. Przez osoby wymienione w ust.1 rozumie się małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, przysposobionych, rodzeństwo, pasierba, zięcia, synową, ojczyzna, macochę i teściów.

3. W przypadku spełnienia przesłanek wymienionych w ust.1, z wyjątkiem pkt 2 dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

4. Przy rozpatrywaniu wniosków osób, o których mowa w ust.1, należy poddać wnikliwej analizie warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu zamieszkania wnioskodawcy oraz warunki mieszkaniowe wstępnych, zstępnych, współmałżonka wnioskodawcy lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu i uwzględnić możliwość zamieszkania wnioskodawcy w tych lokalach. Informacje te mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

5. Do osób, o których mowa w niniejszym paragrafie odpowiednie zastosowanie mają postanowienia §16.

6. Postanowienia niniejszego paragrafu mają odpowiednie zastosowanie do osób, które:

- 1) nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci osoby, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu,
- 2) pozostały w lokalu opuszczonym przez osobę, która posiadała tytuł prawny do tego lokalu i zajmują ten lokal bez tytułu prawnego - w sytuacji, gdy dotychczasowy dysponent zrzekł się jego dyspozycji.

§ 24. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 23, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust.1, Miasto występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 5.

TRYB ROZPATRYWANIA I ZAŁATWIANIA WNIOSKÓW O NAJEM LOKALI ORAZ SPOSÓB PODDANIA TYCH SPRAW KONTROLI SPOŁECZNEJ

§ 25. 1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku o wynajęcie lokalu oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami lub uchwałą, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi przez Miasto Łomża umowy najmu lokalu. Wzór wniosku określi w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Łomża.

2. Do wniosków twórców ubiegających się o wynajęcie pracowni, o których mowa w § 17 uchwały, należy dodatkowo dołączyć życiorys artystyczny, oświadczenie o warunkach mieszkaniowych i oświadczenie o nie posiadaniu prawa do używania innej pracowni. Wnioski te rozpatruje komisja powołana przez Prezydenta Miasta Łomży.

3. Warunkiem rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w ust. 1, jest wykazanie przez nie, w jakich warunkach zamieszkiwały w okresie ostatnich pięciu lat oraz wykazanie, czy i jakie tytuły prawne do używania innych lokali mieszkalnych posiadają one oraz pozostali członkowie ich gospodarstwa domowego.

4. Właściwy Wydział Urzędu Miejskiego w Łomży rejestruje udokumentowane wnioski osób, o których mowa w ust. 1 i 2 według kolejności zgłoszeń, nadając wnioskowi numer i umieszczając niezbędne dane w rejestrze. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub niezłożone zostały wszystkie dokumenty, jakie powinny być dołączone do wniosku, wyznacza się dodatkowy 21 dniowy termin na ich uzupełnienie.

5. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 4 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia i utratę praw do zaliczenia okresu oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Łomża lub praw zaliczenia okresu oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu, chyba, że wnioskodawca powiadomi Prezydenta Miasta Łomża o uzupełnieniu dokumentów w późniejszym terminie, nie dłuższym niż 30 dni od dnia powiadomienia.

6. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wniosek. Jeżeli dotychczas z najemcą zamieszkują osoby mające prawo do używania innego lokalu, ocenie podlegają warunki mieszkaniowe tych osób w innym lokalu, który mają prawo używać.

§ 26. 1. Na podstawie wniosków zarejestrowanych do końca danego roku kalendarzowego sporządzane są wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali.

2. Wykazy, o którym mowa w ust. 1, powinny być sporządzone do dnia 31 marca następnego roku, z uwzględnieniem kolejności złożenia wniosku przez poszczególne osoby.

3. Prezydent Miasta może również wskazać dodatkowy termin sporządzania wykazów.

§ 27. 1. Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu lokalu, zamianę lub uregulowanie tytułu prawnego do lokalu wraz z oświadczeniami i dokumentami, potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, oświadczeniami dotyczącymi stanu majątkowego oraz dokumentacją potwierdzającą posiadanie przez te osoby tytuły prawne do lokali, powinny być składane w Urzędzie Miejskim.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków, o których mowa w ust. 1 należy poddać wnikliwej analizie:

- 1) warunki mieszkaniowe w poprzednim miejscu zamieszkania,
- 2) warunki mieszkania wstępnych, zstępnych, współmałżonka wnioskodawcy lub osoby pozostającej we wspólnym pożyciu i uwzględnić możliwość zamieszkania wnioskodawcy w tych lokalach,
- 3) dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawcę z lokalu, a w szczególności przestrzeganie przez wnioskodawcę warunków określonych w umowie najmu oraz wywiązywanie się z obowiązków najemcy.

3. Prezydent Miasta lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do właściwego ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

4. Wnioski, o których mowa w ust.1, po przeanalizowaniu i weryfikacji, wskazany przez Prezydenta Miasta pracownik komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego do prowadzenia spraw lokalowych, przedstawia Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

5. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w ust.1, potwierdzenie w nich nieprawdy, jak również informacje uzyskane w toku analizy, o której mowa w ust. 2 mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

§ 28. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 25 uchwały podlegają stałej weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Weryfikacja ta polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Miasto Łomża pomocy mieszkaniowej Osoby umieszczone na wykazie zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to termin 30 dni od powiadomienia.

2. Weryfikacja wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 25 uchwały odbywa się na zasadach obowiązujących w dacie nabycia uprawnień przez te osoby do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

3. W razie nie przedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy § 25 ust. 4 i 5 uchwały.

4. Prezydent Miasta Łomża skreśla z wykazów osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej osoby, które:

- 1) nie przedłożyły dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Łomża,
- 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto Łomża, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.

§ 29. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

2. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, Prezydent Miasta Łomża przedkłada osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, ofertę zawarcia umowy wskazującej lokal mieszkalny będący przedmiotem przyszłej umowy oraz termin nie dłuższy niż 7 dni, w którym osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu powinna wyrazić zgodę na podpisanie umowy proponowanej treści lub odmówić jej podpisania.

3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust.2, oferta przestaje wiązać Prezydenta Miasta Łomża.

4. Po przyjęciu oferty, Dyrektor Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w ofercie.

5. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji wynajęcia kolejnych lokali nadających się do zamieszkania może spowodować skreślenie tej osoby z wykazu osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Miasto Łomża.

§ 30. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu zawierania umów najmu lokali Prezydent Miasta Łomża powołuje Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej „Komisją”, przy czym:

- 1) liczba członków Komisji nie powinna być większa niż 5 osób,
- 2) Komisja działa w oparciu o regulamin zatwierdzony przez Prezydenta Miasta.
 2. Członków Komisji wskazują organizacje społeczne z osób zamieszkałych w Łomży.
 3. Członkowie Komisji:
 - 1) przed przystąpieniem do pełnienia funkcji członka komisji składają pisemne zobowiązanie do nieujawniania danych osobowych, sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych informacji dotyczących osób oraz do niewykorzystania tych danych i informacji, z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji,
 - 2) nie mogą brać udziału w pracach Komisji, jeśli rozpatrywany jest wniosek, który sami złożyli albo gdy złożyła go osoba bliska dla członka Komisji lub osoba pozostająca z członkiem Komisji w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członka Komisji. Członkowie Komisji składają stosowne pisemne oświadczenia w tej sprawie po zapoznaniu się z listą osób, których sprawy opiniują,
 - 3) pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 31. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokali z wyjątkiem:

- 1) wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz na podstawie art. 30 ust.1 i art. 31 ustawy,
- 2) nawiązania stosunku najmu w związku z koniecznością zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w ustawie i niniejszej uchwale,
- 3) zawarcie umowy z osobami:
 - a) będącymi repatriantami, którym Miasto Łomża zobowiązało się zapewnić lokal,

- b) które dokonały adaptacji, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne, a także dokonały adaptacji na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- c) będących wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych,
- d) określonych w § 8 § 14 niniejszej uchwały.

§ 32. 1. Wnioski zaopiniowane przez Komisję rozpatruje Prezydent Miasta, który rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu wnioskodawcy na liście osób oczekujących na najem lokalu.

2. Zatwierdzona przez Prezydenta Miasta Łomża roczna lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wywieszana jest w terminie od 1 do 30 marca danego roku.

3. Opóźnienia w realizacji wcześniej ustalonych list osób uprawnionych zawieszają tworzenie nowych list aż do czasu likwidacji zaległości.

Rozdział 6.

POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU MODERNIZACJI, ROZBUDOWY, NADBUDOWY I ADAPTACJI

§ 33. 1. Przeprowadzenie przez najemcę modernizacji lokalu wymaga zgody Prezydenta Miasta Łomża

2. W przypadku podziału lokalu zgoda na podział może być wyrażona, o ile lokale powstałe w jego wyniku będą spełniały wymogi samodzielności w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

3. Lokal może być podzielony także w wyniku orzeczenia sądu określającego sposób korzystania z lokalu.

4. Po dokonanej modernizacji polegającej na połączeniu lub podziale lokalu Prezydent Miasta Łomża wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu lub lokali.

5. Umowy najmu, o których mowa w ust. 4 mogą być zawarte ze współnajemcą lub osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu.

6. Wolne lokale o obniżonym standardzie technicznym, jeżeli nie zostały przeznaczone na lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe lub przekwalifikowane na lokale użytkowe wynajmująco:

1) wynajmie osobom, o których mowa w § 15 uchwały, pod warunkiem dokonania przez nie remontu kapitalnego mającego na celu spełnienie wymogu samodzielności lokalu lub podniesienie jego standardu.

2) w razie braku osób zainteresowanych dokonaniem remontu kapitalnego, o którym mowa w pkt.1, dokona modernizacji lokalu, w wyniku której lokal ten, ze względu na wyposażenie, będzie się nadawał do wynajęcia na czas nieoznaczony.

7. Lokale, o których mowa w ust. 6, o ile nie spełniają wymagań dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi mogą być przekwalifikowane na lokale użytkowe lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 34. 1. Nadbudowie mogą podlegać budynki komunalne, a przebudowie zbędne pomieszczenia niemieszkalne (suszarnie, pralnie, strychy, wózkownie) w tych budynkach

2. Przebudowie i nadbudowie nie podlegają strychy w komunalnych budynkach mieszkalnych, wykorzystywane jako ogólnodostępne suszarnie, w przypadku braku możliwości pozostawienia do ogólnego użytku suszarni o powierzchni odpowiadającej normie 0,5 m² powierzchni suszarni na 1 mieszkańca danej klatki schodowej z zastrzeżeniem, iż powierzchnia pozostała po adaptacji nie może być mniejsza niż 6 m².

3. Wykonanie modernizacji lub przebudowy istniejącego lokalu mieszkalnego oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe przez:

1) najemcą lokalu,

2) osobę umieszczoną na wykazach oczekujących na wynajęcie lokalu lub udzielna pomocy mieszkaniowej - wymaga zgody Prezydenta Miasta Łomża

4. Pierwszeństwo adoptowania powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne posiadają osoby umieszczone na wykazach osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, bądź najemcy lokali, w których na jedną osobę uprawniona do zamieszkiwania przypada nie więcej niż 5 m² powierzchni pokoi, a najemcy ci zamieszkują w lokalach znajdujących się bezpośrednio pod, nad lub obok pomieszczeń przewidzianych do adaptacji.

5. Wykonanie prac, o których mowa w ust. 3 odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób wnioskujących o te przebudowę.

6. Dopuszcza się za zgodą Prezydenta Miasta Łomża, możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejącego lokalu, położonego w budynku komunalnym, wykraczającej poza obrys kondygnacji przyziemnych.

7. W przypadku rozbudowy lub przebudowy lokali położonych w budynkach wpisanych do rejestru zabytków lub usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską, oprócz zgody, o której mowa w ust.3, wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego konserwatora zabytków.

8. Po zakończeniu prac adaptacyjnych i przyjęciu obiektu do użytkowania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, Prezydent Miasta Łomża wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.

Rozdział 7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomża.

§ 36. Traci moc Uchwała Nr 193/XXX/04 z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży.

§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Łomży

Maciej Andrzej Borysewicz