

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża.

§ 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 (Dz.U.2019.1182) ;
- 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, wskazanej w pkt 1;
- 5) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal zamienny, o którym mowa w ustawie, wskazanej w pkt 1;
- 6) **najmie socjalnym lokalu** – należy przez to rozumieć najem socjalny lokalu, o którym mowa w ustawie, wskazanej w pkt 1;
- 7) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie, o którym mowa w ustawie, wskazanej w pkt 1;
- 8) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2017.180);
- 9) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.2017.180);
- 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) 125% najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 100 % 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 , przypadający na członka gospodarstwa domowego nie przekracza;
 - a) 175 % najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 125 % 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 rozumieć 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 osoby;

14) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy określony w ustawie wskazanej w pkt 1.

§ 3. 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 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża.

2. Lokale wynajmowane są osobom lub rodzinom:

- 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.

§ 4. 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).

§ 5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, najmu socjalnego lokalu oraz pomieszczenia tymczasowego kierując się zasadami współżycia społecznego.

§ 6. W przypadku, o którym mowa w § 5 nie stosuje się kryteriów, o których mowa w § 3 pkt 1 uchwały.

Rozdział 2.

Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

§ 7. 1. O zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą ubiegać się osoby (gospodarstwa domowe) o niskich dochodach, zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu na terenie miasta Łomża, pozostające w trudnej sytuacji życiowej, nie posiadające wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania 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 warunki :

- 1) zamieszkują dotychczas w lokalu gdzie powierzchnia pokoi nie przekracza 5 m² na jedną osobę uprawnioną do zamieszkania ;
- 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 § 2 ust.11.

2. Lokale, które nie są zasiedlane jako najem socjalny lokalu, jako lokal tymczasowy lub zamienny 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 wychowanka udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie przekracza poziomu określonego w § 2 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.

§ 8. 1. W zasobie mieszkaniowym miasta Łomża wydziela się lokale przeznaczone do wynajmowania osobom zatrudnionym przez Miasto Łomża, jego jednostki organizacyjne, 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 Dyrektora jednostki organizacyjnej, gminnej osoby prawnej lub spółki handlowej utworzonej z udziałem zarządu 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.

§ 9. Lokale, których zasiedlenia odmówiły osoby uprawnione mogą być wynajmowane innym osobom, które zadeklarowały wykonanie niezbędnych prac remontowych na swój koszt i ryzyko.

§ 10. 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 twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Rozdział 3.

Warunki najmu socjalnego lokali oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokali

§ 11. O zawarcie umowy najmu socjalnego lokali mogą ubiegać się osoby(gospodarstwa domowe) pozostające w niedostatku i zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu na terenie miasta Łomża.

§ 12. 1. Najem socjalny zawierany jest w pierwszej kolejności z osobami lub gospodarstwami domowymi:

1. którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu, przyznał prawo do takiego lokalu;

2. 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;

§ 13. 1. Umowy najmu socjalnego lokali zawiera się na czas oznaczony:

- 1) jednego roku na rzecz osób , o których mowa w § 12 pkt.1 ust.1;
- 2) trzech lat na rzecz osób, o których mowa w § 12 pkt 1 ust.2.

2. Umowę najmu socjalnego lokali można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny taki okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Osobom którym sąd w wyroku orzekającym o przymusowym opróżnieniu lokalu przyznał prawo do zawarcia najmu lokalu socjalnego ,może zostać zaproponowane zawarcie umowy dotychczas zajmowanego lokalu jako najem socjalny ,jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 2 ust.6 Uchwały.

Rozdział 4.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 14.1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.

2. Umowy najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 m-cy.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.

4. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia przedłuża się na okresy 6 miesięczne, przy czym umowę można przedłużyć nie więcej niż dwukrotnie.

Rozdział 5.

Lokale zamienne

§ 15. Lokale zamienne przysługują osobom, które:

- 1) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które wymagają wykwaterowania w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku;
- 2) zamieszkują w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej niż na 1 rok;

- 3) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
- 4) zamieszkują w budynkach jednostek kultury, oświaty, pomocy społecznej podległych Prezydentowi Miasta oraz w innych budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej;
- 5) nabyły prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 6) utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym, stanowiącym mieszkaniowy zasób gminy z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń ;
- 7) Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego mają osoby wymienione w § 15 pkt 6 oraz osoby zajmujące lokale, które zostały wyłączone z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego.

§ 16. 1. Lokal zamienny może być również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego, w oparciu o art. 11 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 systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu nie spełniającego cech lokalu zamiennego.

Rozdział 6. Podnajem lokali mieszkalnych

§ 17. 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. Wynajmujący, działający w imieniu Prezydenta Miasta 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 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) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu, chyba, że spłaca je w regularnych ratach za zgodą wynajmującego,
- 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu,
- 3) 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.

Rozdział 7. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 18. 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 określa w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Łomża.

2. 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 pozostali członkowie ich gospodarstwa domowego.

3. 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.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

5. 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.

§ 19. 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 których mowa w ust. 1, powinny być sporządzone do dnia 31 marca następnego roku.

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

§ 20. 1. Wnioski osób występujących o zawarcie umowy najmu 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, powinny być składane w Urzędzie Miejskim.

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

a) aktualne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy,

b) warunki mieszkaniowe ich wstępnych, zstępnych, współmałżonka wnioskodawcy lub osoby pozostającej w wspólnym pożyciu i uwzględnić możliwość zamieszkania wnioskodawcy w tych lokalach,

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.

§ 21. 1. Wykazy osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o których mowa w § 19 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.

a) Weryfikacja wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o której mowa w § 19 uchwały odbywa się na zasadach obowiązujących w dacie nabycia uprawnień przez te osoby do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

b) W razie nie przedłożenia dokumentów w terminie, albo przedłożenia tylko części potrzebnych dokumentów stosuje się odpowiednio przepisy § 18 ust. 3 i 4 uchwały.

2. 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 .

§ 22. 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 i otrzymaniu skierowania od Prezydenta Miasta, Dyrektor Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w skierowaniu.

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

§ 23. 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.
3. W skład Komisji wchodzi osoby powołane przez Prezydenta Miasta.
4. W pracach Komisji mogą brać udział także radni Rady Miejskiej Łomża .
5. 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, które te sprawy opiniują;
 - 3) pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 24. 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) zawarcia 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,
 - c) będących wychowankami domów dziecka, rodzin zastępczych,
 - d) określonych w § 5, 11, 14, 26, 28 i 29 niniejszej uchwały.

§ 25. 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 publikowana jest niezwłocznie.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 26. 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:

- a) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej ostatnich 5 lat do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę;
- b) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
- c) zajmowana powierzchnia mieszkalna nie przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- d) osoby te nie zalegają z opłatami za korzystanie z lokalu, przy czym ten warunek uważa się za spełniony również w przypadku występowania zaległości, jeżeli zostało podpisane i jest realizowane porozumienie o spłacie zadłużenia.

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

3. W przypadku niespełnienia przesłanek wymienionych w ust. 1 pkt c, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

§ 27. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 26, 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 9.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 28. 1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się dokonywanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, na wniosek najemcy lokalu, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji Wynajmującego w przypadku, jeżeli:

- 1) udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, np. z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń w lokalu,
 1. a) lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych powinien spełniać następujące warunki techniczne:
 - a) powinien być usytuowany na parterze chyba, że osoba zakwalifikowana do przydziału, zadecyduje inaczej,
 - b) drzwi zewnętrzne min.0,90x 2m , drzwi łazienkowe 0,80 m w świetle ościeżnicy, dopuszczalny próg 0,02 m, w łazience przestrzeń manewrowa 1,5x1,5m, w kabinach natryskowych dopuszczalny próg 15 mm, posadzka antypoślizgowa, umywalki : dolna krawędź na wysokości nie niższej niż 0,80m od posadzki, baterie jednouchwytowe, siedzisko w natrysku o wys.43-48m, poręcze pomocnicze w natrysku, przy sedesie kontakty, włączniki na wysokości 80-110 cm, gniazda 40-110cm.
 - 2) najemca zamieszkuje w trudnych warunkach mieszkaniowych, tj. ze względu na zmianę sytuacji rodzinnej w lokalu występuje znaczne zagęszczenie, (łącznie powierzchnia pokoi w przeliczeniu na wszystkie osoby uprawnione do zamieszkiwania nie przekracza 5 m².

2. Zgodę na zamianę lokalu w zamian za pozostawienie lokalu dotychczasowego wyraża Wynajmujący na wniosek najemcy, jeżeli dysponuje wolnym lokalem. Pierwszeństwo przysługuje najemcom niepełnosprawnym.

3. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zgodę na powiększenie dotychczasowego lokalu poprzez przyłączenie lokalu przyległego, jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym, o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona we własnym zakresie i na własny koszt. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu przyległego wyraża Prezydent Miasta.

§ 29. 1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych lokali za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Wynajmujący może wyrazić również zgodę na zamianę lokalu, o którym mowa w § 29 ust. 1 na lokal znajdujący się w innych zasobach za zgodą dysponenta tego lokalu.

3. Zgody na dokonanie zamiany nie wyraża się, jeżeli:

- a) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony lub na czas trwania stosunku pracy,
- b) wniosek o zamianę zgłosiła osoba będąca najemcą lokalu w budynku prywatnym, która nie była zobowiązana do uiszczania czynszu regulowanego,
- c) tytuł prawny do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.
- d) najemca zalega z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku.

§ 30. W przypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej przejęcia długu pomiędzy dłużnikiem, a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu mieszkalnego oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody dot. terminu i warunków spłaty należności.

Rozdział 10.

Zasady oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 31. 1. 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 1m² – z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² nie oddaje się w najem za zapłatę czynszu wolnego w przypadku, jeżeli nie są zaspokojone potrzeby rodzin wielodzietnych, tj. gdy na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, zamiennego, najmu socjalnego lub lokalu tymczasowego, znajdują się rodziny, w których powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego w przypadku zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu nie przekroczy 10 m² dla lokalu na czas nieoznaczony lub 5 m² dla najmu lokalu socjalnego, lub są takie rodziny, ale nie wyraziły zgody na zawarcie umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

§ 32. Tryb przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w § 31 określa Prezydent Miasta Łomża.

§ 33. Umowę najmu z osobą wygrywającą przetarg zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 34. Zawarcie umowy najmu za zapłatą czynszu wolnego uzależnione jest od wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu za lokal, obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.

Rozdział 11.

POSTĘPOWANIE W PRZYPADKU ROZBUDOWY, NADBUDOWY I ADAPTACJI

§ 35. 1 Przeprowadzenie przez najemcę przebudowy 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. Po dokonanej przebudowie polegającej na połączeniu lub podziale lokalu Prezydent Miasta Łomża wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu lub lokali.

4. Umowy najmu, o których mowa w ust. 3 mogą być zawarte ze współnajemcą lub osobą uprawnioną do zamieszkiwania w lokalu.

5. Wolne lokale o obniżonym standardzie, o ile nie spełniają wymagań dotyczących pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi mogą być przekwalifikowane na lokale użytkowe lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 36.1 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 przebudowy istniejącego lokalu mieszkalnego oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych w budynkach komunalnych na cele mieszkaniowe przez:

- 1) najemcę 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 12.

Kryteria dochodowe gospodarstwa domowego uzasadniające zastosowanie obniżek czynszu

§ 37.1. Obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy na zasadach określonych w art.7 ust.2 pkt 2-11 w/w ustawy.

2. Warunki obniżania czynszu określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzony odrębną uchwałą.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Łomży

Jan Olszewski