

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomży

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. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.);
- 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. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 9) **dochodzie** – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2133 z późn. zm.);
- 10) **przeciętnym wynagrodzeniu** – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce Narodowej, obowiązujące w dniu złożenia wniosku bądź otrzymania oferty najmu, ostatnio ogłoszone przez Prezesa 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 291 z późn. zm.);
- 11) **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) 35 % przeciętnego wynagrodzenia – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 25 % przeciętnego wynagrodzenia – w gospodarstwie wieloosobowym.
- 12) **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) 45 % przeciętnego wynagrodzenia – w gospodarstwie jednoosobowym;
 - b) 35 % przeciętnego wynagrodzenia – w gospodarstwie wieloosobowym.

- 13) **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;
- 14) **gospodarstwie wieloosobowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe składające się z więcej niż jednej osoby;
- 15) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć zasób mieszkaniowy określony w ustawie wskazanej w pkt 1;
- 16) **osobie niepełnosprawnej** – należy przez to rozumieć osobę charakteryzującą się niepełnosprawnością zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 573 z późn. zm.).

§ 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 Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Zakład Budżetowy w Łomży 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 urzędów administracji rządowej, 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 Łomża (inwestycje wspólne).

§ 5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Łomża 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 w lokalu, którego nie są właścicielami, a powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną zamieszkującą tam osobę nie przekracza 5 m² w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² na osobę w gospodarstwie jednoosobowym; 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.

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 Miasta Łomża;
- b) umowy o pracę i innych dokumentów potwierdzających posiadane kwalifikacje.

3. Powierzchnia użytkowa 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 pożytki 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 Łomża, 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. 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 uchwały;
- 2) trzech lat na rzecz osób, o których mowa w § 12 pkt 2 uchwały.

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 socjalnego lokalu, może zostać zaproponowane zawarcie umowy dotychczas zajmowanego lokalu, jako najem socjalny, jeżeli lokal ten spełnia warunki określone w § 2 pkt 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 Łomża 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 uchwały 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 § 16 ust. 1 uchwały, może być również w ramach systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu niespełniającego 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 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 charakter tej działalności nie będzie wymagał zmiany sposobu użytkowania lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.).

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 § 17 ust. 1 uchwały 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 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 § 18 ust. 1 uchwały, jest wykazanie przez nie, w jakich warunkach zamieszkują 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 § 18 ust. 1 i 2 uchwały 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 § 18 ust. 3 uchwały 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 którym mowa w § 19 ust. 1 uchwały, powinny być sporządzone do dnia 31 marca następnego roku.

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

4. Prezydent Miasta Łomża zawiesza tworzenie nowych list do czasu likwidacji zaległości w realizacji list z lat poprzednich.

§ 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, składane są w Urzędzie Miejskim w Łomży.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków, o których mowa w § 20 ust. 1 uchwały należy poddać wnikliwej analizie aktualne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy.

3. Prezydent Miasta Łomża 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 § 20 ust. 1 uchwały, po przeanalizowaniu i weryfikacji, wskazany przez Prezydenta Miasta Łomża pracownik komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Łomży do prowadzenia spraw lokalowych, przedstawia Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.

5. Odmowa złożenia oświadczeń i dokumentów, o których mowa w § 20 ust. 1 uchwały, potwierdzenie w nich nieprawdy, jak również informacje uzyskane w toku analizy, o której mowa w § 20 ust. 2 uchwały 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.

2. 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.

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

§ 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 § 22 ust. 2 uchwały, oferta przestaje wiązać Prezydenta Miasta Łomża.

4. Po przyjęciu oferty i otrzymaniu skierowania od Prezydenta Miasta Łomża, Dyrektor Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Zakład Budżetowy w Łomży zawiera umowę najmu lokalu wskazanego w skierowaniu.

§ 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 Łomża,
3. W skład Komisji wchodzi osoby powołane przez Prezydenta Miasta Łomża,
4. W pracach Komisji mogą brać udział także radni Rady Miejskiej Łomży,
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 Łomża, 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:

- 1) zamieszkiwały wspólnie z najemcą w lokalu i prowadziły wraz z nim wspólne gospodarstwo domowe przez co najmniej 5 lat do momentu opuszczenia lokalu przez najemcę;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;

- 3) zajmowana powierzchnia mieszkalna nie przekracza 15 m² na każdą osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m²;
- 4) 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 § 26 ust. 1 uchwały rozumie się małżonka najemcy, zstępnych, wstępnych, wnuków, przysposobionych, rodzeństwo, pasierba, zięcia, synową, ojczyrna, macochę i teściów.

3. W przypadku niespełnienia przesłanek wymienionych w § 26 ust. 1 pkt 3 uchwały, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu innego mniejszego lokalu.

§ 27. 1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 26 uchwały, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.

2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w § 27 ust. 1 uchwały, Wynajmujący 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 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.

2. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do ich indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa. Lokal taki powinien spełniać następujące warunki:

- a) powinien być usytuowany na parterze chyba, że osoba zakwalifikowana do przydziału zdecydowanie inaczej;
- b) dojście do lokalu powinno umożliwiać osobie niepełnosprawnej swobodne poruszanie się – w szczególności w odniesieniu do osób poruszających się na wózku inwalidzkim lub z inną niepełnosprawnością utrudniającą poruszanie się;
- c) światło drzwi wejściowych do lokalu powinno wynosić minimum 90 cm w przypadku osób z niepełnosprawnością ruchową lub inną utrudniającą poruszanie się;
- d) korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w lokalu powinny mieć szerokość w świetle, umożliwiającą swobodne poruszanie się osób na wózku inwalidzkim;
- e) wysokość progów powinna wynosić nie więcej niż 2 cm;
- f) wysokość klamek i włączników powinna zapewniać swobodny dostęp dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- g) w lokalu powinno znajdować się miejsce do zawracania wózkiem inwalidzkim o średnicy 150 cm;
- h) posiadać kabinę prysznicową o szerokości zapewniającej swobodny wjazd wózkiem inwalidzkim, pozbawioną brodzika i progów, ewentualnie podłoga w brodziku powinna mieć wykończenie antypoślizgowe, a w dodatkowym wyposażeniu winien znaleźć się specjalny stołek do kąpieli oraz poręczę wspomagające wstawanie - w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim;
- i) posiadać sedes zamontowany na wysokości zapewniającej wygodne przesiadanie się z wózka inwalidzkiego wraz z poręczami wspomagającymi tą czynność;
- j) posiadać umywalkę podwieszaną, mocowaną w ścianie lub blacie, pod którym jest wolna przestrzeń – w przypadku osób poruszających się na wózku inwalidzkim.

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

4. 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 Łomża.

§ 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 uchwały 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) lokal zgłoszony do zamiany położony jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego;
- 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. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, a w przypadku braku takiej rodziny, w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

Rozdział 11.

Postępowanie w przypadku rozbudowy, nadbudowy i adaptacji

§ 32. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm.).

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 § 32 ust. 3 uchwały 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.

§ 33. 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 udzielenie 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 uprawnioną 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 § 33 ust. 3 uchwały odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, na koszt i ryzyko osób wnioskujących o tę 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 § 33 ust. 3 uchwały, 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

§ 34. 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. 2-11 ustawy.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Łomży

Alicja Konopka

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 427/XLV/21
Rady Miejskiej Łomży
z dnia 27 października 2021 r.

Proponowana zmiana obowiązujących dotychczas zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łomża podyktowana jest zmianą przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r., które mają zastosowanie w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Obowiązek taki został nałożony na rady gmin art. 39 Ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 11).

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Łomży

Alicja Konopka