

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. z 2023 poz.725, ze zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3.

Traci moc uchwała nr 136/XIII/2019 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 8706, ze zm.)

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

załącznik
do uchwały Nr Rady Miasta
Ostrołęki z dnia
w sprawie zasad wynajmowania
lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki.

§ 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 2023 r. poz. 725 ze zm.);
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 z późn. zm.);
- 4) **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 2023 r. poz. 1251 z późn. zm.);
- 5) **gospodarstwie domowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 z późn. zm.);
- 6) **gospodarstwie wieloosobowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe składające się z więcej niż jednej osoby;
- 7) **właściwy wydział Urzędu Miasta** – należy rozumieć wydział zajmujący się lokalami z mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 3.

1. O zawarcie umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta mogą ubiegać się osoby:

- 1) pełnoletnie;
- 2) spełniające kryterium dochodowe, określone w rozdziale 2 uchwały;
- 3) zamieszkujące na terenie miasta Ostrołęki 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;
- 4) pozostające w trudnej sytuacji życiowej;

2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym (bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ubikacji na tej samej posesji). Powierzchnia pokoi lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².

3. Najemcy nie wpłacają kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w przypadku przydziału lokali pełnowartościowych do remontu. Wpłata kaucji obowiązuje przy zasiedlaniu nowych budynków i budynków po kapitalnym remoncie.

§ 4.

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

§ 5.

1. Wynajmując lokale Miasto Ostrołęka realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz praw nabytych przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miasta Ostrołęki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki.

2. Lokale wynajmowane są osobom lub rodzinom:

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

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu.

§ 6.

1. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniający oddanie w najem lokalu nie może być wyższy niż:

- 1) 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Z uwagi na niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, bądź długotrwałą i ciężką chorobę członków gospodarstwa domowego, wysokość dochodu na członka rodziny uprawniającego do najmu lokalu zwiększa się do:

- 1) 220 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu nie może być wyższy niż:

- 1) 140 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
2. Z uwagi na niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym bądź długotrwałą i ciężką chorobę członków gospodarstwa domowego, wysokość dochodu na członka rodziny uprawniającego do najmu lokalu zwiększa się do:
 - 1) 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 145 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
3. 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*.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 7.

1. Przez trudne warunki mieszkaniowe należy rozumieć:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalach przegęszczonych, w których powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5 m² na osobę,
 - 2) wnioskodawcę, jego małżonka, osobę pozostającą faktycznie we wspólnym pożyciu lub inną osobą zgłoszoną do wspólnego zamieszkiwania nie posiadającą tytułu prawnego do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i nie może go używać,
 - 3) zamieszkiwanie w lokalach położonych w budynkach zagrożonych zawaleniem, lub podlegających rozbiórce, jak również w lokalach podlegających przebudowie,
 - 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniach nienadających się do tego celu,
 - 5) sytuację rodzinną (istniejąca udokumentowana przemoc lub inna patologia w rodzinie).
2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 8.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 uchwały i przysługuje osobom:

- 1) 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; 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;

2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy wymienionej w § 1 pkt 1 uchwały;

3) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

2. Najem socjalny zawierany jest w pierwszej kolejności z osobami:

1) nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym, się w życiowo trudnej sytuacji, 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 Ostrołęki 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;

2) w podeszłym wieku nieznajdującym schronienia,

3) chronionych przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie,

4) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub wypadku losowego,

5) które stale zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c.

Rozdział 5.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 9.

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. Umowę 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 2 razy.

Rozdział 6.

Lokale zamienne

§ 10.

1. Lokale zamienne przysługują osobom, które:

1) nabyły prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego;

2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, które wymagają wykwaterowania w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;

3) zamieszkują w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej niż na 1 rok;

4) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;

- 5) zamieszkują w budynkach jednostek kultury, oświaty, pomocy społecznej podległych Prezydentowi Miasta Ostrołęki oraz w innych budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej;
- 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 § 10 pkt 6 *uchwały* oraz osoby zajmujące lokale, które zostały wyłączone z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego.

§ 11.

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 § 14 ust. 1 *uchwały*, może być również w ramach systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu niespełniającego cech lokalu zamiennego.

Rozdział 7.

Podnajem lokali mieszkalnych

§ 12.

1. Prezydent Miasta Ostrołęki 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, 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 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 Ostrołęki 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 regularnie w 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 § 12 ust. 1 *uchwały* stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 8.

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

§ 13.

1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się dokonywanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, 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, w tym w szczególności z powodu położenia lokalu w budynku lub z powodu braku odpowiednich urządzeń w lokalu.
2. Zgodę na zamianę lokalu w zamian za pozostawienie lokalu dotychczasowego wyraża Prezydent Miasta Ostrołęki 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 Ostrołęki.

§ 14.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych lokali za pisemną zgodą Prezydenta Miasta Ostrołęki.
2. Wynajmujący może wyrazić również zgodę na zamianę lokalu, o którym mowa w § 15 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) najemca zalega z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku.
 - 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) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony lub na czas trwania stosunku pracy;

§ 15.

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 9.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 16.

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu zobowiązane są do złożenia wniosku w terminie od 1 do 31 marca oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami lub *uchwałą*, których uzależniona jest możliwość zawarcia z nimi przez Miasto Ostrołęka umowy najmu lokalu. Wzór wniosku określa w drodze zarządzenia Prezydent Miasta Ostrołęki.
2. Warunkiem rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w § 17 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 Miasta Ostrołęki rejestruje udokumentowane wnioski osób, o których mowa w § 16 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 7 dniowy termin na ich uzupełnienie.
4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w § 16 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.
6. Wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokalu, odbywających karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich Zakładu Karnego.

§ 17.

1. Na podstawie wniosków zarejestrowanych w miesiącu marcu sporządzane są wykazy osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali.
2. Wykazy, o których mowa w § 19 ust. 1 *uchwały*, powinny być sporządzone do dnia 30 kwietnia każdego roku.
3. Prezydent Miasta Ostrołęki może również wskazać dodatkowy termin naboru wniosków i sporządzania wykazów na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Prezydent Miasta Ostrołęki zawiesza tworzenie nowych wykazów do czasu likwidacji zaległości w realizacji list z lat poprzednich.
5. Prezydent Miasta Ostrołęki co najmniej raz w roku zwołuje posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 18.

1. Wnioski osób zamierzających zawrzeć umowę najmu lokalu wraz z oświadczeniami i dokumentami, potwierdzającymi wysokość dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawcę (zgodnie z wzorami określonymi w przepisach o dodatkach mieszkaniowych) i inne osoby zgłoszone we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, składane są w Urzędzie Miasta w Ostrołęce. Druki dokumentów są dostępne w Punktach Obsługi Interesantów Urzędu Miasta przy pl. gen. J. Bema 1 i ul. gen. T. Kościuszki 45 oraz na stronie BIP.

2. Przy rozpatrywaniu wniosków, o których mowa w ust. 1 *uchwały* należy poddać wnikliwej analizie aktualne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy.
3. Dyrektor Wydziału 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 Ostrołęki pracownik komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Ostrołęki do prowadzenia spraw gospodarki lokalowej, przedstawia Społecznej 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 (jeśli 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) mogą stanowić podstawę odmowy zakwalifikowania wniosku.

§ 19.

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 Ostrołęka pomocy mieszkaniowej. Osoby umieszczone na wykazie zawiadamia się o konieczności ponownego przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to termin 30 dni od zawiadomienia.
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 § 16 ust. 3 i 4 *uchwały*.
4. Prezydent Miasta Ostrołęki 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 Ostrołęka;
 - 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto Ostrołęka.

§ 20.

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 Ostrołęki 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 Ostrołęki.

§ 21.

1. Dla poddania kontroli społecznej spraw z zakresu zawierania umów najmu lokali Prezydent Miasta Ostrołęki powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej "Komisją", przy czym:

- 1) Społeczna Komisja Mieszkaniowa, składa się z pięciu radnych Rady Miasta oraz przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce
- 2) Komisja działa w oparciu o regulamin zatwierdzony przez Prezydenta Miasta Ostrołęki,
- 3) W skład Komisji wchodzi osoby powołane przez Prezydenta Miasta Ostrołęki,
- 4) Członkowie Komisji:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 22.

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 Ostrołęka zobowiązało się zapewnić lokal;
 - b) które dokonały adaptacji, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
 - c) określonych w § 9, § 13, § 14 i § 24 niniejszej *uchwały*.

§ 23.

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

2. Zaopiniowane przez ww. Komisję zakwalifikowane oraz zweryfikowane i zatwierdzone wnioski przez Prezydenta Miasta Ostrołęki umieszcza się w wykazie, znajdującym się w Urzędzie Miasta Ostrołęki.

Rozdział 10.

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

§ 24.

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą się ubiegać, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu na lokal mieszkalny lub najem socjalny lokalu.

§ 25.

1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 24 *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 § 25 ust. 1 *uchwały*, Wynajmujący występuje do sądu z powództwem o nakazanie opróżnienia lokalu.

Rozdział 11

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności.

§ 26.

1. 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:

1) powinien być usytuowany na parterze chyba, że osoba zakwalifikowana do przydziału zdecydowanie inaczej;

2) wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zniwelowane przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku; drzwi o szerokości 90 cm; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm;

3) dla osób z ograniczoną percepcją, lokal powinien posiadać: wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką; ościeżnice drzwi oraz ich powierzchnie należy skonstrastować z kolorem ściany, w której się znajdują; ciągi komunikacyjne nie powinny być węższe niż 120 cm; powierzchnia wolna od przeszkód szerokość 90 cm; wysokość 220 cm.

2. Ograniczeniem ruchowym jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowego mogą doświadczyć: osoby niepełnosprawne ruchowo (poruszające się na wózkach, o kulach, bądź balkonikach inwalidzkich, osoby częściowo sparaliżowane lub z niedowładem kończyn), osoby starsze z problemami w poruszaniu się.

3. Ograniczeniem percepcji jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji doświadczają osoby: niewidome, słabowidzące, głuche,

niedosłyszające, z zaburzeniami węchu, a także osoby z niepełnosprawnością intelektualną.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 27.

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta można przeznaczać lokale na mieszkania treningowe i mieszkania wspomagane, jednak nie więcej niż do czterech lokali z tego zasobu.
2. Miasto Ostrołęka przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania treningowe i wspomagane, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do użytkowania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań treningowych i wspomaganych.
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa, regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań treningowych i mieszkań wspomaganych.

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz żyjących w niedostatku.

Niniejszy projekt uchwały obejmuje uściślenie i uszczegółowienie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej. Proponowany projekt uchwały określa w szczególności:

- zasady wynajmowania i odmowy wynajęcia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- kryteria wyboru osób lub rodzin, z którymi zawierane będą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego na czas oznaczony, jak również zasady umowy najmu tymczasowego;
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;

- zasady przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2A ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. przeznaczeniu lokali wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta na mieszkania treningowe i mieszkania wspomagane;

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

Ponadto projekt uchwały zawiera tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

Powyższe zasady umożliwią tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jak również dostosowanie ich do zmieniającej się sytuacji lokalnej społeczności.

W związku z tym, podjęcie uchwały jest zasadne.