



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 marca 2024 r.

Poz. 3274

UCHWAŁA NR 840/XCIII/2024 RADY MIASTA OSTROŁĘKI

z dnia 29 lutego 2024 r.

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.

Przewodniczący Rady Miasta Ostrołęki

Wojciech Zarzycki

Załącznik do uchwały Nr 840/XCIII/2024
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia 29 lutego 2024 r.

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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 nieznajującym 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 rozbioru 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 *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 rozbioru 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 zadecyduje 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, niedosłyszące, 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 używania 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.