

Uchwała Nr XXVII/341/2008
Rady Miasta Nowego Sącza
z dnia 27 maja 2008 r.

w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Sącza.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80, po.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102,poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz.1218) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 zm.: Dz.U. z 2004r. Nr 281, poz.2783 i 2786, z 2006r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz.1193, Nr 249, poz.1833, z 2007r. Nr 128, poz.902, Nr 173, poz.1218) na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, Rada Miasta Nowego Sącza, uchwala co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1

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

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. Z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 2) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Nowy Sącz,
- 3) Prezydencie Miasta – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Nowego Sącza,
- 4) zasobie mieszkaniowym Miasta - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.),
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny przeznaczony do wynajmu, który spełnia kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi określone we właściwych przepisach prawa,

- 6) lokalu docelowym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy wynajmowany na czas nieoznaczony. Lokalem docelowym jest także lokal zamienny, o którym mowa w art.2 ust.1 pkt.6 ustawy,
- 7) lokalu socjalnym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy wynajmowany na czas oznaczony,
- 8) pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego,
- 9) centrum życiowym – należy przez to rozumieć udokumentowane przez wnioskodawcę faktyczne zamieszkiwanie na terenie Miasta, przez okres co najmniej pięciu lat przed datą złożenia wniosku. Udokumentowaniem faktycznego zamieszkiwania jest potwierdzenie, przez Wydział Urzędu Miasta, właściwy do prowadzenia spraw ewidencji ludności, zameldowania na pobyt stały na terenie Miasta , a w jego braku potwierdzenie, że ostateczne zameldowanie na pobyt stały w okresie co najmniej 5 lat przed datą złożenia wniosku było na terenie Miasta,
- 10) gospodarstwach domowych pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osoby lub rodziny wspólnie ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego :

- a) zamieszkujące w lokalu, w którym na 1 osobę spośród wszystkich osób stale zameldowanych w tym lokalu w okresie nie krótszym niż 5 lat przed datą złożenia wniosku – nie dotyczy współmałżonka i dzieci urodzonych z tych związków - z ogólnej powierzchni pokoi przypada:
 - mniej niż 5 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - mniej niż 10 m² w przypadku gospodarstwa jednoosobowego,
 - mniej niż 15m² w przypadku gospodarstwa, gdy w rodzinie wspólnie zamieszkuje uznana stosownym orzeczeniem za osobę niepełnosprawną osoba, poruszająca się na wózku inwalidzkim, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju. W przypadku lokalu jednoosobowego od powierzchni ogólnej odejmuje się 4 m² na pomieszczenie kuchenne,
- b) zamieszkujące w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi wg opinii właściwego organu nadzoru budowlanego,
- c) zajmujące lokale bez tytułu prawnego, z których orzeczono ich eksmisję ze wskazaniem prawa do lokalu zamiennego lub socjalnego,
- d) zajmujące lokale:
 - na podstawie umowy cywilno – prawnej będącej następstwem decyzji administracyjnej o ich przydziale,
 - bez tytułu prawnego, w związku z orzeczoną eksmisją , jeśli orzeczenie to jest skutkiem rozwiązania umowy najmu będącej następstwem decyzji administracyjnej o jego przydziale,
- e) zamieszkujące w lokalu spoza zasobu mieszkaniowego Miasta, na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej na czas nieoznaczony z osobą nie spokrewnioną – z wyłączeniem przypadków opisanych w lit. d) - a w miejscu, gdzie są lub były zameldowane na pobyt stały powierzchnia pokoi przypadająca na 1 osobę nie przekracza norm określonych w pkt. a). Norm określonych w zdaniu poprzednim nie uwzględnia się, jeśli wymeldowanie z miejsca pobytu stałego nastąpiło w związku z orzeczeniem sądowym,
- f) pozbawione tytułu prawnego do dotychczas zajmowanego lokalu przebywające w schroniskach dla bezdomnych lub innych placówkach tego typu, lub nie wskazujące żadnego adresu zamieszkania, jeżeli Miasto stanowi ich centrum życiowe,

- g) które opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą ze stałym pobytem, w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie Miasta.
- 11) gospodarstwach domowych pozostających w trudnych warunkach materialnych – należy przez to rozumieć osoby lub rodziny wspólnie ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego :
- a) w których średni miesięczny dochód na jedną osobę, objętą wnioskiem o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, w okresie ostatniego (przed datą rozpatrywania wniosku lub weryfikacji wniosku) roku kalendarzowego nie przekracza:
- w gospodarstwie jednoosobowym – 180% wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - w gospodarstwie jednoosobowym, gdy wnioskodawca ukończył 70 lat – 230 % wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 130 % wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- b) zajmujące lokale na podstawie umów cywilnoprawnych będących następstwem decyzji administracyjnych o ich przydziale, w budynkach nie objętych mieszkaniowym zasobem Miasta, wobec których biegnie termin wypowiedzenia umowy najmu, o którym mowa w art. 11 ust. 5 ustawy, jeżeli średni miesięczny dochód na jedną osobę, objętą wnioskiem o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta w okresie ostatniego (przed datą rozpatrywania wniosku, lub weryfikacji wniosku) roku kalendarzowego nie przekracza:
- w gospodarstwie jednoosobowym – 230% wysokości najniższej emerytury ogłoszonej komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
 - w gospodarstwie jednoosobowym, gdy wnioskodawca ukończył 70 lat – 250 % wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - w gospodarstwie wieloosobowym – 160% wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych.
- 12) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. nr 71, poz. 734 z późn. zm.). Dochody należy udokumentować: deklaracjami podatkowymi, zaświadczeniami wydanymi przez właściwe organy potwierdzające ich uzyskanie, lub w przypadku ich braku oświadczeniami dotyczącymi źródeł ich uzyskiwania i wysokości, itp.
- 13) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę, która we wniosku o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta do wspólnego zamieszkiwania wskazuje co najmniej 8 spokrewnionych albo spowinaconych z wnioskodawcą osób.

§ 3

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta należy do Prezydenta Miasta.

§ 4

1. Do mieszkaniowego zasobu Miasta nie należą lokale mieszkalne nie stanowiące odrębnej własności znajdujące się w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności z udziałem Miasta, dla których Miasto nie jest samoistnym posiadaczem.
2. Do gospodarowania lokalami, o których mowa w ust. 1 stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności nieruchomości oraz najmu lokali, a także przepisy ustawy, o której mowa w § 2 pkt 1. Przepisy niniejszej uchwały stosowane będą odpowiednio wyłącznie wtedy, gdy współwłaściciele nieruchomości wyrażą na to zgodę.

§ 5

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art.6 ust. 1 i 2 ustawy, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Prezydent Miasta może odstąpić od pobrania kaucji mieszkaniowej, gdy najemca obejmujący lokal wykona na własny koszt remont lokalu, którego wartość przekracza wysokość naliczonej kaucji mieszkaniowej.
3. Zasady i tryb pobierania kaucji oraz jej zwrotu ustali Prezydent Miasta w drodze zarządzenia.

§ 6

1. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:
 - 1) skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta,
 - 2) orzeczenia sądowego lub zaświadczenia, wydanego przez Prezydenta Miasta, ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego,
 - 3) orzeczenia sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.
2. Osoba lub osoby wskazane do najmu lokalu mieszkalnego są zobowiązane do zawarcia umowy najmu i objęcia lokalu w posiadanie w ciągu 14 dni od daty otrzymania oferty do zawarcia umowy najmu.
3. Jeżeli umowa najmu i objęcie lokalu w posiadanie nie nastąpi w terminie określonym w ust. 2 gospodarstwo domowe traci uprawnienie do najmu wskazanego lokalu mieszkalnego.
4. Termin określony w ust. 2 może ulec wydłużeniu, nie więcej jednak niż o kolejnych 30 dni, gdy najem dotyczy lokalu socjalnego, do którego realizowane jest przymusowe przekwaterowanie w związku z realizacją orzeczenia sądowego.
5. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, nastąpi wydanie kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu tego lokalu i przekazanie sprawy do egzekucji komorniczej.

Rozdział 2

Warunki uzasadniające oddanie w najem lub podnajem lokalu docelowego i lokalu socjalnego oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego - uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 7

Miasto na zasadach przewidzianych w ustawie oddaje w najem lokale socjalne i lokale zamienne osobom i rodzinom do tego uprawnionym.

§ 8

1. W miarę posiadanych możliwości, Miasto wynajmuje również lokale mieszkalne docelowe i socjalne, a także pomieszczenia tymczasowe realizując najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych pozostających w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych - w rozumieniu niniejszej uchwały - jeżeli miasto stanowi dla nich centrum życiowe.

§ 9

1. Z osobami lub rodzinami, które - nie z własnej winy - wykazują brak stałego dochodu lub utrzymują się wyłącznie z zasiłków i renty socjalnej, lub gdy średni miesięczny dochód na jedną osobę, objętą wnioskiem o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta nie przekracza:
 - w gospodarstwie jednoosobowym – 75% wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
 - w gospodarstwie wieloosobowym - 50% wysokości najniższej emerytury ogłaszanej Komunikatem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych może być zawarta wyłącznie umowa najmu lokalu socjalnego.
2. Dochód gospodarstw domowych określony w ust. 1 uzasadnia zastosowanie, w stosunku do tych osób i rodzin obniżek czynszu, o których mowa w art. 7 ustawy. Obniżki mogą być stosowane, gdy stawka czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie przekroczy 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, o którym mowa w art. 2 ust 1 pkt 12 ustawy.

Rozdział 3

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali docelowych i lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10

Zawarcie umowy najmu z osobami lub rodzinami określonymi w § 8 poprzedza złożenie przez zainteresowanych wynajmem lokalu mieszkalnego wniosku zawierającego oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i opublikowanie danych

osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz. 883 z późn. zm.) w zakresie określonym w niniejszym rozdziale.

§ 11

Kontrolę społeczną w zakresie o jakim mowa w art. 21 ust. 3 pkt 5 ustawy:

- a) zapewnia publikacja wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na jego stronach internetowych,
- b) sprawuje Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez Prezydenta Miasta stosownym zarządzeniem, które określa jej skład i sposób działania.

§ 12

1. Nowo złożone wnioski, po wstępnej analizie mającej na celu ustalenie czy spełniają wymogi niniejszej uchwały uzasadniające ich przyjęcie do realizacji, są przedstawione do zaopiniowania raz na kwartał Komisji Mieszkaniowej.
2. Komisja Mieszkaniowa negatywnie opiniuje wnioski i nie przyjmuje ich do realizacji, gdy wnioskodawca lub jego współmałżonek jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku/ów mieszkalnych lub lokalu/li mieszkalnych, a także wnioski osób stale zamieszkałych poza Miastem lub tych osób, które nie są nigdzie zameldowane na pobyt stały i nie miały ostatniego zameldowania na pobyt stały na terenie Miasta. Nie przyjętym do realizacji wnioskom nie nadaje się dalszego biegu, o czym niezwłocznie pisemnie informuje się wnioskodawcę.
3. Komisja Mieszkaniowa – w trybie przepisany prawem – dokonuje weryfikacji oświadczeń majątkowych stanowiących integralną część wniosku o najem lokalu. W wyniku tej weryfikacji Komisja Mieszkaniowa biorąc pod uwagę ustalony stan faktyczny może nie kwalifikować wnioskodawcy do wynajmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Miasta, pomimo że w oświadczeniu wnioskodawca wykazuje trudną sytuację materialną i trudną sytuację mieszkaniową.

§ 13

1. Wnioski pozytywnie zaopiniowane przez Komisję Mieszkaniową i przyjęte do realizacji podlegają raz w roku dalszej weryfikacji i kwalifikacji punktowej, zgodnie z zasadami i kryteriami określonymi zarządzeniem Prezydenta Miasta.

§ 14

1. Weryfikacji wniosków i kwalifikacji punktowej, o której mowa w § 13, dokonuje Prezydent Miasta przy współpracy działającej z jego upoważnienia Komisji Mieszkaniowej w oparciu o dokumentację i ustalony stan faktyczny.
2. Wnioskodawcy corocznie, w terminie określonym w Zarządzeniu Prezydenta Miasta, o którym mowa w § 13, zobowiązani są do złożenia wniosku weryfikacyjnego.
3. Nie złożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, lub jego niepełne udokumentowanie przez wnioskodawcę powoduje jego wyeliminowanie z listy punktacyjnej obowiązującej w danym okresie. O wyeliminowaniu wniosku wnioskodawca informowany jest niezwłocznie w formie pisemnej.

4. W oparciu o wyniki kwalifikacji punktowej wszystkich pozytywnie zweryfikowanych wniosków sporządza się projekty list punktacyjnych wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu docelowego i najmu lokalu socjalnego, które zatwierdza Prezydent Miasta.
5. Projekty list punktacyjnych, o których mowa w ust. 4 podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 11 pkt a) na okres 30 dni, w którym każdy może złożyć odwołanie, zastrzeżenia i uwagi od projektów list punktacyjnych.
6. Po upływie terminu określonego w ust. 5 Komisja Mieszkaniowa rozpatruje odwołania, zastrzeżenia i uwagi, a następnie sporządza ostateczne listy punktacyjne, które zatwierdza Prezydent Miasta, stanowiące podstawę do realizacji złożonych wniosków o najem mieszkania z mieszkaniowego zasobu Miasta. Ostateczne listy punktacyjne obowiązują do czasu sporządzenia kolejnych list, po następnym okresie weryfikacyjnym.
7. Ostateczne listy punktacyjne podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 11 pkt a) na okres 30 dni.
8. Realizacja wniosku dotyczącego wynajęcia lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka chyba, że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o mieszkanie ubiegają się dzieci, które osiągnęły pełnoletniość w chwili śmierci ostatnio zmarłego rodzica.
9. Dopuszcza się potraktowanie wniosku jako dwa odrębne wnioski, gdy w trakcie oczekiwania na jego realizację nastąpi rozwód małżeństwa lub separacja. W takim przypadku uznaje się okres oczekiwania na wynajem mieszkania dla każdego z byłych małżonków.
10. Ostateczna weryfikacja wniosku gospodarstwa domowego objętego obowiązującą listą punktacyjną, pod kątem spełniania warunków określonych w niniejszej uchwale, dokonywana jest przez Komisję Mieszkaniową każdorazowo przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego lub socjalnego. Weryfikacja ta wymaga zatwierdzenia przez Prezydenta Miasta.

§ 15

Ponowna weryfikacja wniosku bez kwalifikacji punktowej, ze względu na nie spełnianie kryteriów określonych w niniejszej uchwale lub okoliczności określonych w § 14 ust. 3 eliminuje wnioskodawcę z grona gospodarstw domowych ubiegających się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta.

§ 16

Ustala się zasady wydawania, wnioskodawcom objętym ostatecznymi listami punktacyjnymi, o których mowa w § 14, skierowań do zawarcia umów najmu lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta :

1. Wolny lokal mieszkalny proponuje się wnioskodawcom wg kolejności ustalonej ostateczną listą punktacyjną, biorąc pod uwagę następujące kryteria powierzchni pokoi ogółem:
 - a) gospodarstwo jednoosobowe – proponowana norma powierzchni pokoi ogółem nie może być mniejsza niż 10 m² i nie większa niż 20 m², a w przypadku, gdy gospodarstwo jednoosobowe tworzy osoba niepełnosprawna ruchowo, pozostająca na rencie inwalidzkiej proponowana norma powierzchni nie może być większa niż 25m²,
 - b) gospodarstwo domowe liczące do 6 osób (włącznie) proponowana powierzchnia pokoi ogółem na 1 osobę nie może być mniejsza niż 8 m² i nie większa niż 10 m²,

- c) gospodarstwo domowe liczące nie mniej niż 7 osób proponowana powierzchnia pokoi ogółem na 1 osobę nie może być mniejsza niż 6 m² i nie większa niż 8 m².
Górna granica kryterium powierzchni pokoi ogółem nie dotyczy lokalu 1 pokojowego.
2. Kryteria powierzchniowe określone w ust. 1 nie dotyczą najmu lokali socjalnych na czas oznaczony, które należy proponować uwzględniając powierzchnię pokoi na 1 osobę w granicach określonych w ustawie, przy czym nie może to być powierzchnia większa niż 7m², a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 15m² na 1 osobę uprawnioną. Górna granica kryterium powierzchni pokoi ogółem nie dotyczy lokalu jednopokojowego.
3. W przypadku lokalu bez wydzielonego pomieszczenia kuchennego do norm określonych w pkt. 1 i 2 dodaje się powierzchnię nie mniejszą niż 4 m².
4. W przypadku, gdy do wspólnego zamieszkiwania zakwalifikowana jest pozostająca na rencie inwalidzkiej osoba niepełnosprawna ruchowo poruszająca się na wózku inwalidzkim dopuszcza się wynajęcie lokalu zapewniającego dla tej osoby dodatkową powierzchnię pokoi ogółem do 10m², przy czym normę tą uznaje się za spełnioną, jeżeli osoba ta ma zagwarantowane oddzielne pomieszczenie.
5. Spośród wnioskodawców objętych ostatecznymi listami punktacyjnymi do zaproponowania najmu lokalu poza kolejnością, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt. 1- 4, mają:
- a) osoby samotnie gospodarujące, nie pozostające w związku małżeńskim i nie posiadające wstępnych, ani zstępnych, które w chwili składania wniosku ukończyły 70 lat,
 - b) osoby, które opuściły dom dziecka lub inną placówkę opiekuńczo-wychowawczą ze stałym pobytem, w związku z uzyskaniem pełnoletniości i są pełnymi sierotami, bądź nie mają możliwości powrotu do rodziny, a przed umieszczeniem w placówce mieszkały na terenie miasta Nowego Sącza,
 - c) osoby lub rodziny, zajmujące lokale mieszkalne, do których utraciły prawo w związku z orzeczeniem sądu o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego, gdy wywiązywały i wywiązują się z obowiązków lokatora, a rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu nastąpiło w trybie art. 11 ust. 5 ustawy i spełniają kryterium trudnej sytuacji materialnej uprawniającej do najmu lokalu docelowego, które potwierdzi Komisja Mieszkaniowa w chwili zaproponowania tym osobom lub rodzinom najmu takiego lokalu,
 - d) osoby lub rodziny zamieszkujące w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta w budynkach, które miasto Nowy Sącz przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne.
6. Sposób proponowania lokali określony w punktach 1 –5 realizuje się w ramach osób zaewidencjonowanych na listach punktacyjnych do poz. 20 – tej. Następnym w kolejności rodzinom proponuje się lokal do wynajmu, na tych samych zasadach, pod warunkiem, że nie wynajęto lokalu w sposób określony w zdaniu pierwszym.
7. Odmowa przyjęcia przez osobę lub rodzinę uprawnioną do zawarcia umowy najmu lokalu, kolejno dwóch wskazanych przez Miasto lokali powoduje utratę uprawnień do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta w trybie niniejszej uchwały, z równoczesnym pozbawieniem wnioskodawcy możliwości ponownego złożenia wniosku przez okres 3 lat.
8. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy powoduje wykreślenie go z rejestru osób oczekujących na mieszkanie.

Rozdział 4

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego i do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz do zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego

§ 17

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) uprawnionym do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadkach przewidzianych w ustawie lub na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i pozostają w trudnej sytuacji materialnej, i spełniają kryterium uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu docelowego,
- 3) zajmującym lokale na podstawie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, pod warunkiem, że wywiązują się z obowiązków lokatora, nie zalegają ze zobowiązaniami z tyt. najmu lokalu, pozostają w trudnych warunkach materialnych i mieszkaniowych – a lokal nie został wydzielony właściwą uchwałą Rady Miasta jako lokal socjalny, jeżeli pozostają w trudnej sytuacji materialnej i spełniają kryterium uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu docelowego. Dotyczy to najmu lokalu dotychczas wynajmowanego, jeśli powierzchnia pokoi na 1 osobę zameldowaną nie przekracza norm określonych w § 16, -
- 4) pozostającym w trudnych warunkach materialnych, z którymi rozwiązano umowę najmu lokalu docelowego, a nie zostało w stosunku do nich wszczęte postępowanie egzekucyjne, jeśli przyczyny rozwiązania umowy wygasły, a w lokalu powierzchnia pokoi na 1 osobę zameldowaną nie przekracza norm określonych w § 16,
- 5) zamieszkującym w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta w budynkach, które miasto Nowy Sącz przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne,
- 6) zajmującym dotychczas lokale w mieszkaniowym zasobie miasta, które wywiązują się z obowiązków najemcy i zwalniają do dyspozycji miasta lokal wydzielony właściwą uchwałą Rady Miasta - jako lokal socjalny, jeżeli pozostają w trudnej sytuacji materialnej, i spełniają kryterium uzasadniające zawarcie umowy najmu lokalu docelowego,
- 7) spełniają warunki określone w Rozdziale 7 niniejszej uchwały.

§ 18

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom lub rodzinom:

- 1) które nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,
- 2) które utraciły lokal w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i spełniają kryterium określone w § 9 ust. 1,
- 3) którym wygasła umowa najmu lokalu socjalnego, jeżeli nadal znajdują się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Prezydent Miasta może wskazać do najmu inny lokal socjalny.

§ 19

W miarę możliwości Miasto wynajmuje na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeśli lokator nie zalega z czynszem i nie narusza zasad współżycia społecznego, pomieszczenia tymczasowe, w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 20

1. O zamianę lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta na inny wolny lokal z tego zasobu mogą ubiegać się osoby i rodziny pozostające w trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych, jeśli ich okres zamieszkiwania w tym lokalu wynosi więcej niż 10 lat.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 wnioski rozpatrywane są na zasadach i trybie określonym w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 21

1. O zamianę lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu miasta na inny lokal w tym zasobie, poza kolejnością, mogą ubiegać się osoby lub rodziny, które:
 - 1) posiadają tytuł prawny na czas nieoznaczony do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób miasta i z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego i spełniają kryteria określone w § 9, a do dyspozycji miasta przekazują lokal dotychczas wynajmowany. Zamiana może polegać na przekształceniu umowy najmu lokalu na umowę najmu lokalu socjalnego, jeśli lokal ten został, stosowną Uchwałą Rady Miasta Nowego Sącza, wydzielony jako socjalny,
 - 2) przekazały do dyspozycji Miasta Nowy Sącz lokal - w mieszkaniowym zasobie miasta - większy o co najmniej jeden pokój lub o powierzchni użytkowej większej o co najmniej 20% od powierzchni użytkowej lokalu, który będzie stanowił przedmiot najmu.

§ 22

1. Zamiana lokali docelowych pomiędzy lokatorami w rozumieniu ustawy, z których jeden jest najemcą lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta przez okres dłuższy niż 10 lat, wymaga zgody Prezydenta Miasta na zamianę, zawarcia pisemnego porozumienia stron zainteresowanych zamianą oraz zawarcia umów najmu wskazanych lokali.
2. Nie dopuszcza się zamiany, gdy jeden z kontrahentów jest właścicielem, lub współwłaścicielem nieruchomości mieszkalnej lub posiada własnościowe lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 6

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²

§ 23

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.
2. Po zrealizowaniu zadań, o których mowa w ust. 1 lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego. Lokale wynajęte w tym trybie nie mogą być sprzedane ich najemcom z bonifikatą.
3. W przypadkach ekonomicznie uzasadnionych, i po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej, Prezydent Miasta może wskazać lokal do sprzedaży.

Rozdział 7

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 razie opuszczenia przez najemcę lokalu i pozostawienia w tym lokalu osób, które są jego pełnoletnimi zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej lub pełnoletnim rodzeństwem, zgoda na wynajem tego lokalu może być wyrażona pod warunkiem, że osoby te stale mieszkały z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu oraz pozostają w trudnych warunkach materialnych.
2. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 jeśli najemca, który opuścił lokal zawarł ją zgodnie z § 16 pkt 5 lit a niniejszej uchwały. Warunek ten będzie stanowił element umowy najmu zawieranej w tym trybie.

§ 25

1. W razie śmierci najemcy umowa najmu może być zawarta z jego wstępnymi, pełnoletnim rodzeństwem, wnukami, dziadkami, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej, pod warunkiem, że mieszkały one stale z najemcą, przez okres co najmniej 5 lat, do chwili jego śmierci i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub domu oraz pozostają w trudnych warunkach materialnych.
2. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 jeśli zmarły najemca zawarł ją zgodnie z § 16 pkt 5 lit a niniejszej uchwały. Warunek ten będzie stanowił element umowy najmu zawieranej w tym trybie.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 26

Wykazy osób uprawnionych do najmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta sporządzone przed wejściem w życie niniejszej uchwały zachowują swoją ważność do czasu kolejnej weryfikacji wniosków i podlegają realizacji zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 27

Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego zmarł po 10.lipca 2001 r. tj. po wejściu w życie ustawy, do osób pozostawionych w lokalu stosuje się postanowienia Rozdziału 7, jeśli w stosunku do nich nie zostały jeszcze podjęte żadne inne czynności prawne.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 29

Traci moc uchwała Nr XVII/172/2003 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 2 września 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza.

§ 30

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

***Wiceprzewodniczący Rady Miasta
(-) Jerzy Wituszyński***