

UCHWAŁA NR/ /2021 rok

RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia2021r.

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 (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 późn. zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 oraz art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 611) na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza Rada Miasta Nowego Sącza uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza oraz wynajmu tymczasowych pomieszczeń.
2. Mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta Nowego Sącza.
3. Przepisy uchwały mają również zastosowanie do lokali wynajmowanych przez miasto Nowy Sącz od innych właścicieli na podstawie art. 20 ust 2a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwała - niniejszą uchwałę,
- 3) miasto - miasto Nowy Sącz,
- 4) Prezydent - Prezydenta miasta Nowego Sącza,
- 5) zasób - mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza w rozumieniu ustawy,
- 6) lokal - lokal w rozumieniu ustawy,
- 7) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy,
- 8) najem, umowa najmu – najem lub podnajem, umowę najmu lub umowę podnajmu,
- 9) tymczasowe pomieszczenie – tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
- 10) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy,
- 11) powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu ustawy,
- 12) powierzchnia mieszkalna - powierzchnię mieszkalną lokalu, którą stanowi łączna powierzchnia pokoi. Powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego pomniejsza się o 4 m²,

- 13) lokal docelowy - lokal wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 14) dochód - dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 15) przeciętne wynagrodzenie – kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 16) zamieszkiwanie na terenie miasta - miejsce zamieszkania na terenie miasta w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
- 17) wnioskodawca - osoba samotnie gospodarująca lub wieloosobowe gospodarstwo domowe składające wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta,
- 18) gospodarstwo domowe – gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 19) osoba bezdomna - osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 20) wniosek - wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta,
- 21) tytuł prawny do lokalu - prawo wnioskodawcy lub współmałżonka do dysponowania lokalem lub domem na terenie miasta Nowego Sącza lub miejscowości pobliskiej na podstawie prawa własności, współwłasności, najmu, podnajmu, dzierżawy, użyczenia, umowy o dożywocie, użytkowania, służebności mieszkania, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, przydziału kwatery albo innego lokalu mieszkalnego, wynikające z przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Tytuł prawny do lokalu nie musi być pisemnie potwierdzony, gdy tej formy nie wymagają obowiązujące przepisy prawa. Nie jest tytułem prawnym prawo do wspólnajmu socjalnego lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna na jedną osobę w nim zamieszkuje jest mniejsza niż 5 m²,
- 22) miejscowość pobliska - miejscowość położoną na terenie powiatu nowosądeckiego,
- 23) klęska żywiołowa - katastrofę naturalną lub awarię techniczną, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r., o stanie klęski żywiołowej,
- 24) wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Nowego Sącza.

§ 3

1. Miasto na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, wykorzystując zasób - za wyjątkiem lokali mieszkalnych, będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych - zaspokaja potrzeby mieszkaniowe pełnoletnich członków wspólnoty samorządowej poprzez:
 - 1) zapewnianie wnioskodawcom do tego uprawnionym lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń,
 - 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców o niskich i bardzo niskich dochodach, o których mowa w rozdziale 2.
2. Nie są członkami wspólnoty samorządowej miasta osoby osadzone w zakładzie karnym w Nowym Sączu oraz przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych lub innych tego typu placówkach w Nowym Sączu, jeśli przed osadzeniem lub zamieszkaniem w placówce, nie zamieszkiwały na terenie miasta.

3. Realizacja zadań, o których mowa w ust. 1 następuje poprzez zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia.
4. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o repatriacji miasto może wynajmować lokale docelowe osobom, wobec których Rada Miasta Nowego Sącza, w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4

Podstawą do zawarcia umowy najmu jest alternatywnie:

- 1) skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez wydział na podstawie: orzeczenia sądowego, przepisów określonych w ustawie lub uchwale,
- 2) orzeczenie sądowe lub pisemne potwierdzenie wydane przez wydział, z którego wynika uprawnienie do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego,
- 3) orzeczenie sądowe ustalające istnienie stosunku najmu lokalu.

§ 5

1. Wnioskodawca wskazany do najmu lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu i objęcia w posiadanie lokalu lub tymczasowego pomieszczenia w ciągu 15 dni od daty otrzymania propozycji/oferty zawarcia umowy najmu, pod rygorem wygaśnięcia złożonej mu propozycji/oferty najmu.
2. W przypadkach uzasadnionych termin określony w ust. 1 może zostać wydłużony.

§ 6

1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 6 ust. 2 ustawy, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Można odstąpić od pobrania kaucji mieszkaniowej, gdy najemca obejmujący lokal wykona, za wcześniejszą pisemną zgodą wynajmującego, na własny koszt, bez prawa wzajemnych rozliczeń z wynajmującym, remont lokalu, którego wartość przekracza wysokość naliczonej kaucji mieszkaniowej.
3. Zasady i tryb pobierania kaucji ustali Prezydent w drodze zarządzenia.

Rozdział 2

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy, uzasadniająca oddanie lokalu w najem socjalny lub najem lokalu docelowego.

§ 7

1. Prawo do najmu socjalnego lokalu przysługuje wnioskodawcom o bardzo niskich dochodach, gdy spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkują na terenie miasta;
 - 2) nie mają tytułu prawnego do lokalu;
 - 3) posiadają warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy;
 - 4) ich źródłem utrzymania są wyłącznie świadczenia z opieki społecznej, urzędu pracy, a także jeśli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, średni

miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie:

- a) osoby samotnie gospodarującej - 30 %
- b) wieloosobowym - 25%

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
- 2. Poza osobami, o których mowa w ust. 1 do najmu socjalnego lokalu uprawnione są także osoby, które uzyskały prawo do najmu socjalnego lokalu na podstawie wyroku sądowego, o którym mowa w art. 14 ustawy oraz te, które spełniają kryteria określone w art. 23 ust. 3 ustawy.
- 3. Uprawnienie do najmu socjalnego lokalu nie przysługuje osobom, które pozostają w związku małżeńskim, a ubiegają się o lokal oddzielnie - bez małżonka, z wyłączeniem przypadków o których mowa w § 9 pkt 7,
- 4. Złożenie oferty najmu socjalnego lokalu w przypadkach, o których mowa w ust. 2 następuje odpowiednio na wniosek wierzyciela lub osób uprawnionych, a także na wniosek osób zajmujących lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, którym wygasła umowa najmu tego lokalu. W tym przypadku Prezydent może wskazać do najmu socjalnego inny lokal, o ile osoba ubiegająca się o najem nie posiada zaległości w opłatach związanych z korzystaniem z tego lokalu, a powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę w nim zamieszkuje jest mniejsza niż 5m² i zwalniany lokal ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkania.

§ 8

- 1. Prawo do najmu lokalu docelowego przysługuje wnioskodawcom o niskich dochodach, gdy spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkują na terenie miasta,
 - 2) posiadają warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy,
 - 3) w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy mieści się w granicach:
 - a) osoby samotnie gospodarującej – powyżej 30% do 40%
 - b) wieloosobowym – powyżej 25% do 30%
- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.
- 2. Warunki o których mowa w ust. 1 nie dotyczą najmu lokali docelowych, o których mowa w § 3 ust. 4.
- 3. Uprawnienie do najmu lokalu docelowego nie przysługuje osobom które:
 - 1) pozostają w związku małżeńskim, a ubiegają się o lokal oddzielnie - bez małżonka, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 9 pkt 7,
 - 2) posiadają zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokalu, w tym lokalu z zasobu lub tymczasowego pomieszczenia,
 - 3) zobowiązanym do opuszczenia lokalu na skutek orzeczenia sądowego.

§ 9

Przez wnioskodawców posiadających warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy, rozumie się osoby:

- 1) bezdomne,
- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa nie przekracza dla:
 - 1 osoby - 30 m²,
 - 2 osób - 35 m²,
 - 3 osób - 40 m²,
 - 4 osób - 45 m²,
 - 5 osób - 55 m²,
 - 6 osób i więcej - 65 m²,

a w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa jest wyższa, niniejszy warunek uznaje się za spełniony, gdy powierzchnia mieszkalna lokalu, w przeliczeniu na jedną osobę w nim zamieszkującą nie przekracza w gospodarstwie wieloosobowym 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m². W przypadku współwnioskodawców mających różne miejsca zamieszkania, wymogi dotyczące powierzchni, o której mowa w zdaniach poprzedzających, muszą być spełnione w obu lokalach, a ich obliczenia dokonuje się z uwzględnieniem, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie,

- 3) zamieszkujące w lokalach w następstwie decyzji administracyjnej o ich przydziale,
- 4) zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego o ile w lokalach, w których mogą zamieszkać na prawach członka rodziny na terenie miasta, spełnione są warunki określone w pkt 2,
- 5) zamieszkujące w lokalach nie spełniających rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 6) opuszczające, w związku z uzyskaniem pełnoletniości placówki opiekuńczo wychowawcze (domy dziecka) lub kończące pobyt w niespokrewnionych rodzinach zastępczych, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie miasta w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu, jeśli złożą wniosek przed upływem 12 miesięcy od daty opuszczenia tej placówki,
- 7) opuszczające ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie, schroniska dla bezdomnych, domy samotnych matek i inne tego typu placówki, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie miasta w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu,
- 8) opuszczające zakłady karne lub inne placówki tego typu, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie miasta w lokalu, który spełnia kryteria określone w pkt 2,
- 9) zamieszkujące w mieszkaniu chronionym.

Rozdział 3

Lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia.

§ 10

1. Lokale zamienne przeznacza się dla wnioskodawców nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego:
 - 1) których prawo do najmu takiego lokalu wynika z ustawy lub orzeczenia sądowego,
 - 2) którzy zamieszkują, na podstawie umowy najmu, w lokalach stanowiących zasób w budynkach, które miasto przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne,

- 3) którzy podlegają przekwaterowaniu z budynków placówek oświatowych ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki,
 - 4) którzy zamieszkują w lokalach przeznaczonych na mieszkania chronione lub na potrzeby zawodowej formy rodzinnej pieczy zastępczej,
 - 5) którzy w wyniku klęski żywiołowej utracili lokal należący do zasobu.
2. W przypadku, gdy lokal zamienny ma być wskazany osobom, które nie posiadają umowy zawartej na czas nieoznaczony, a także w przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 5, zawierana jest wyłącznie umowa najmu socjalnego lokalu z zachowaniem norm powierzchniowych, jak dla lokali zamiennych określonych w ustawie.
 3. Złożenie propozycji najmu lokalu zamiennego następuje odpowiednio na wniosek lub z inicjatywy miasta.
 4. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego po wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, wydane zostanie kolejne skierowanie do zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu i przekazanie sprawy do egzekucji komorniczej.
 5. W przypadkach o których mowa w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania przepisy uchwały o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz § 8 ust. 1 pkt 2 i 3.

§ 11

1. Tymczasowe pomieszczenia przeznaczają się na wynajem, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy, wnioskodawcom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub pomieszczenia, w którym mogłyby zamieszkać,
 - 2) nie znalazły tymczasowego pomieszczenia we własnym zakresie,
 - 3) wierzyciel lub osoba trzecia nie wskazała tymczasowego pomieszczenia.
2. Tymczasowe pomieszczenie może znajdować się w miejscowości pobliskiej.
3. Złożenie propozycji najmu tymczasowego pomieszczenia w przypadkach określonych w ustawie następuje na wniosek komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne zmierzające do opróżnienia lokalu, jeśli w tytule wykonawczym nie przyznano dłużnikom prawa do najmu socjalnego lokalu.

Rozdział 4

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

§ 12

1. Zawarcie umowy najmu z wnioskodawcami, o których mowa w § 7 ust. 1, § 8 ust.1, § 10 ust. 1 pkt 3 poprzedza złożenie przez zainteresowanych wniosku wraz deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego oraz oświadczeniem majątkowym, o których mowa w art. 21b ust. 1 ustawy.
2. Sprawdzenie wiarygodności danych zawartych we wniosku odbywa się na zasadach i w trybie określonym w art. 21b ust. 1a – 6 ustawy.

§ 13

1. Wnioski pozytywnie zaopiniowane, pod kątem spełniania przesłanek uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z zasobu i zakwalifikowane do realizacji, podlegają zaewidencjonowaniu w wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu, o czym niezwłocznie, pisemnie informuje się wnioskodawcę.
2. Wnioskom, które nie zostaną przyjęte do realizacji nie nadaje się dalszego biegu, o czym niezwłocznie, pisemnie informuje się wnioskodawcę.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 poddawane są corocznej weryfikacji, do czasu ich ostatecznego załatwienia, pod kątem sprawdzenia, czy wnioskodawca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej oddanie w najem lokalu z zasobu.
4. Celem weryfikacji, o której mowa w ust. 3, jest sporządzenie list osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu lub do najmu lokalu docelowego.
5. Weryfikacja, o której mowa w ust. 3, przeprowadzana jest w oparciu o dane zawarte we wniosku weryfikacyjnym, który wnioskodawcy zobowiązani są złożyć w wydziale, w terminie do dnia 31 stycznia.
6. Sprawdzenie wiarygodności danych zawartych we wniosku weryfikacyjnym odbywa się w sposób określony w § 12 ust. 2.
7. Niezłożenie wniosku, o którym mowa w ust. 3 lub jego niepełne udokumentowanie powoduje negatywną weryfikację wniosku i nie poddawanie go ocenie punktowej, o czym wnioskodawca informowany jest niezwłocznie w formie pisemnej.
8. Weryfikacji wniosków oraz kwalifikacji punktowej dokonuje wydział.
9. Sprawdzenia prawidłowości weryfikacji i kwalifikacji punktowej dokonuje Zespół Weryfikacyjny powołany zarządzeniem Prezydenta, w którego skład wchodzi przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Urzędu Miasta Nowego Sącza.
10. Kwestionariusz zasad oceny wniosku i kwalifikacji punktowej stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 14

1. W oparciu o wyniki kwalifikacji punktowej wszystkich pozytywnie zweryfikowanych wniosków sporządzane są projekty list, które podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 17 ust.1 w terminie do dnia 31 marca, na okres 14 dni kalendarzowych, w którym każdy zainteresowany może złożyć odwołanie do wydziału.
2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 odwołania rozpatruje wydział przy współpracy z Zespołem Weryfikacyjnym, przedstawiając swoje stanowisko do zatwierdzenia przez Prezydenta.
3. O uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu odwołania od projektów list punktacyjnych wydział zawiadamia wnioskodawców w terminie 7 dni od daty zatwierdzenia przez Prezydenta stanowiska, o którym mowa w ust. 2.
4. Po upływie terminu określonego w ust. 3 sporządzane są ostateczne listy punktacyjne, które zatwierdza Prezydent.
5. Ostateczne listy punktacyjne podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 17 ust. 1 w terminie do dnia 30 kwietnia.

6. Ostateczne listy punktacyjne stanowią podstawę do składania umieszczonym na nich wnioskodawcom propozycji najmu lokalu z zasobu.
7. Ostateczne listy punktacyjne obowiązują do czasu sporządzenia kolejnych list, po następnym okresie weryfikacyjnym.
8. Dopuszcza się, w razie konieczności, możliwość opracowania w ciągu roku dodatkowych list uprawniających do najmu lokalu z zasobu.
9. Realizacja wniosku następuje poprzez złożenie wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
10. Dopuszcza się potraktowanie wniosku współwnioskodawców jako dwa odrębne wnioski, w sytuacji, gdy w trakcie oczekiwania na jego realizację nastąpi rozwód lub separacja związku małżeńskiego lub rozpad związku konkubenckiego. W takim przypadku uznaje się wspólny okres oczekiwania na wynajem mieszkania dla każdego z byłych współwnioskodawców.

§ 15

W przypadku, gdy ze względu na niespełnianie kryteriów określonych w niniejszej uchwale lub gdy wiarygodność danych zawartych we wniosku lub wniosku weryfikacyjnym zostanie skutecznie podważona, a także w przypadkach, o których mowa w § 13 ust. 7, jeżeli dwie kolejne weryfikacje wniosku zakończą się negatywnie bez kwalifikacji punktowej, następuje wykreślenie wnioskodawcy z wykazu, o którym mowa w § 13 ust. 1.

§ 16

1. Ustala się zasady składania wnioskodawcom, którzy są objęci ostatecznymi listami punktacyjnymi, o których mowa w § 14 ust. 6, propozycji najmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta:
 - 1) wolny lokal mieszkalny docelowy proponuje się wnioskodawcom według kolejności ustalonej ostateczną listą punktacyjną, z uwzględnieniem liczebności gospodarstwa domowego, biorąc pod uwagę następujące kryteria powierzchni użytkowej ogółem:
 - do 35 m² - dla 1 osoby,
 - 35-40 m² - dla 2 osób,
 - 40-45 m² - dla 3 osób,
 - 45-55 m² - dla 4 osób,
 - 55-65 m² - dla 5 osób,
 - od 65 m² - dla 6 osób i więcej,
 - 2) powierzchnię użytkową o której mowa w pkt 1 powiększa się o 15 m², gdy wnioskodawcą jest osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, co ustala się w oparciu o orzeczenie powiatowego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności,
 - 3) od kryteriów, o których mowa w pkt. 1 i 2 można odstąpić, gdy powierzchnia mieszkalna w lokalu jest mniejsza niż 15 m² w przypadku osoby samotnie gospodarującej i mniejsza niż 7 m² w przypadku gospodarstwa wieloosobowego,
 - 4) wolny lokal mieszkalny przeznaczony do najmu socjalnego proponuje się wnioskodawcom, wg kolejności określonej listą punktacyjną, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3, biorąc pod uwagę kryteria określone w art. 22 ustawy,

5) w przypadku, gdy propozycja najmu, ze względu na kryteria powierzchniowe może być złożona kilku wnioskodawcom, przyjmuje się zasadę, że jest ona składana kolejno wnioskodawcom o największej liczbie punktów z uwzględnieniem liczebności gospodarstwa domowego wnioskodawcy i ewentualnych uprawnień, o których mowa w pkt 2 i 3.

2.

1) Wnioskodawcy objętemu listą punktacyjną zakwalifikowanemu do najmu na podstawie § 9 pkt 8 nie składa się propozycji najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta do czasu, gdy osoba ta nie opuści placówki, w której przebywa.

2) Wnioskodawcy objętemu listą punktacyjną nie składa się propozycji najmu do czasu kolejnej weryfikacji w przypadku, gdy wydział wraz z Zespołem Weryfikacyjnym stwierdzi dysproporcję, o której mowa w art. 21b ustawy.

3) Współwnioskodawcom, o których mowa w §14 ust. 9, którzy są objęci listami punktacyjnymi, nie składa się propozycji najmu lokalu z zasobu, do czasu kolejnej weryfikacji wniosków i ustalenia ich uprawnień do najmu.

3.

1) Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch propozycji najmu lokalu z zasobu powoduje, że traci on uprawnienie do otrzymania kolejnej propozycji najmu w ramach obowiązującej w danym okresie listy punktacyjnej. W tym przypadku okres oczekiwania na najem liczony jest od roku, w którym odrzucona została druga propozycja najmu lokalu.

2) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy powoduje wykreślenie go z wykazu, o którym mowa w § 13 ust. 1.

3) Składanie propozycji najmu, o których mowa w ustępach poprzedzających, wymaga każdorazowo zweryfikowania wnioskodawcy pod kątem spełniania przesłanek uzasadniających prawo do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

§ 17

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

1) zapewnia publikacja wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu z zasobu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta,

2) współpraca z Zespołem Weryfikacyjnym.

Rozdział 5

Kryteria wyboru wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu docelowego i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 18

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego przysługuje wnioskodawcom, o których mowa w § 10 ust. 1, jeśli wywiązują się z obowiązków lokatora, zamieszkują w lokalu docelowym i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego przysługuje także wnioskodawcom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) z którymi miasto rozwiązało umowę najmu lokalu docelowego, jeśli przyczyny wypowiedzenia umowy wygasły, nie zostało wszczęte postępowanie eksmisyjne zakończone prawomocnym orzeczeniem sądowym. Umowa najmu może być zawarta z byłym najemcą lub osobami pełnoletnimi prowadzącymi z nim wspólnie gospodarstwo domowe, jeśli były uprawnione wraz z najemcą do zajmowania tego lokalu. Dotyczy to najmu lokalu dotychczas zajmowanego,
- 2) wywiązującym się z obowiązków lokatora i zwalnającym do dyspozycji miasta lokal, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkania i będzie przeznaczony do najmu socjalnego lokalu,
- 3) wywiązującym się z obowiązków lokatora i zwalnającym do dyspozycji miasta lokal docelowy, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkania, większy o co najmniej jeden pokój lub o powierzchni użytkowej większej o co najmniej 20 % od powierzchni użytkowej lokalu, który będzie stanowił przedmiot najmu,
- 4) którzy zajmują lokale mieszkalne nabyte przez miasto w drodze dziedziczenia, są małżonkami spadkodawcy nieposiadającymi uprawnień do lokalu lub wstępnymi, zstępnymi spadkodawcy i jego współmałżonka albo innymi osobami, wobec których spadkodawca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobami, które pozostawały faktycznie we wspólnym pożyciu ze spadkodawcą, a także osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej prowadzonej przez spadkodawcę lub są pełnoletnim rodzeństwem spadkodawcy,
- 5) w przypadkach określonych w pkt 1-4 umowy najmu mogą być zawarte, gdy wnioskodawcy spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 8 pkt 3. W przypadku, gdy jest ono przekroczone umowy mogą być zawarte z zastosowaniem czynszu ustalonego w sposób określony w art. 21c ust. 5 ustawy.

§ 19

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje - wnioskodawcom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:
 - 1) zamieszkującym bez tytułu prawnego w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu miasta, jeśli spełniają przesłanki określone w art. 14 ust. 4, z zastrzeżeniem art. 17 ustawy,
 - 2) zamieszkującym w lokalach docelowych, którzy z przyczyn ekonomicznych występują o najem socjalny lokalu i spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 pkt 3, a do dyspozycji miasta przekażą lokal, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkania,
 - 3) zamieszkującym w lokalach docelowych, którzy z przyczyn ekonomicznych występują o najem socjalny lokalu i spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 pkt 3. Zawarcie umowy najmu może polegać na przekształceniu umowy dotychczas obowiązującej w umowę najmu socjalnego lokalu, o ile w dotychczasowym lokalu nie jest przekroczona powierzchnia określona § 9 pkt 2,
 - 4) którzy w wyniku klęski żywiołowej utracili lokal nienależący do zasobu,

Rozdział 6

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

§ 20

1. Najemcy lokali docelowych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.
2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może być dokonana, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) strony zamiany wywiązują się z obowiązków lokatora i spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 8 ust.1 pkt 3,
 - 2) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych,
 - 3) zamiana nie spowoduje powstania, w żadnym z lokali, warunków uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z zasobu.
3. Zamiana lokali, o której mowa w ust. 1, realizowana jest na wniosek zainteresowanych stron i wymaga pisemnej zgody Prezydenta na zamianę oraz uzyskania skierowania do zawarcia umów najmu lokali zgodnie z wnioskiem o zamianę.

§ 21

1. Najemcy lokali docelowych mogą dokonywać zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz uprawnionymi do zajmowania lokali na podstawie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Zamiana realizowana jest na zgodny wniosek stron i wymaga zgody odpowiednio: Prezydenta, właściwego organu spółdzielni lub wynajmującego.
3. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może być dokonana, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:
 - 1) strona zamiany zajmująca lokal poza zasobem udokumentuje, że spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 3, nie posiada zaległości z tytułu opłat związanych z korzystaniem z tego lokalu i w okresie co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku opłaty te regulowała terminowo, a także, że nie wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych,
 - 3) zamiana nie spowoduje powstania, w żadnym z lokali, warunków uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z zasobu.

§ 22

Zamianie nie podlegają lokale objęte najmem socjalnym lokalu oraz tymczasowe pomieszczenia.

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.

§ 23

1. W razie opuszczenia przez najemcę lokalu docelowego i pozostawienia w tym lokalu osób, które są jego pełnoletnimi zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi lub osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej, albo pełnoletnim rodzeństwem, a także innymi osobami wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, zgoda na wynajem tego lokalu może być wyrażona pod warunkiem, że spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą i były zameldowane w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, prowadząc z nim wspólnie gospodarstwo domowe,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 8 ust.1 pkt 3,
 - 4) wywiązują się z obowiązków lokatora.
2. Za lokal opuszczony przez najemcę uważa się lokal, z którego najemca wyprowadził się do lokalu, w którym nie może zamieszkać wraz ze wszystkimi osobami, z którymi zamieszkiwał w lokalu należącym do zasobu i została z nim rozwiązana umowa najmu.
 3. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 jeśli najemca, który opuścił lokal zawarł umowę najmu jako osoba samotna. Warunek ten będzie stanowił element umowy najmu zawartej z tą osobą, jako osobą samotną.
 4. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1, jeśli o najem ubiega się, z wyłączeniem współmałżonka niezamieszkującego w tym lokalu, osoba pozostająca w związku małżeńskim.
 5. Jeśli dochód, odpowiada kryteriom o których mowa w § 7 ust.1 pkt 4 lokal może być wynajęty wyłącznie na zasadach najmu socjalnego lokalu.
 6. W przypadku, gdy kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 jest przekroczone, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z zastosowaniem czynszu ustalonego w sposób określony w art.21 c ust. 5 ustawy.

§ 24

1. Z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego zstępnyymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej lub pełnoletnim rodzeństwem, może być zawarta umowa najmu pod warunkiem, że spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) zamieszkiwały stale z najemcą i były zameldowane w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili jego śmierci, prowadząc z nim wspólnie gospodarstwo domowe,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 8 ust.1 pkt 3,
 - 4) wywiązują się z obowiązków lokatora.
2. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 po zmarłej osobie, która samotnie wynajmowała mieszkanie.
3. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1, jeśli o najem ubiega się, z wyłączeniem współmałżonka niezamieszkującego w tym lokalu, osoba pozostająca w związku małżeńskim.
4. Jeśli dochód, odpowiada kryteriom o których mowa w § 7 ust.1 pkt 4, lokal może być wynajęty wyłącznie na zasadach najmu socjalnego lokalu.
5. W przypadku, gdy kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 jest przekroczone, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy z zastosowaniem czynszu ustalonego w sposób określony w art. 21 c ust. 5 ustawy.

Rozdział 8

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² i lokali do samodzielnego remontu.

§ 25

1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu z 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.
3. W przypadkach ekonomicznie uzasadnionych Prezydent może lokal, o którym mowa w ust. 1, wskazać do sprzedaży.

§ 26

1. Wolne - nienadające się do zamieszkania ze względu na stan techniczny - lokale mieszkalne przeznaczone do najmu na czas nieoznaczony, w tym lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy podejmą się ich wyremontowania na własny koszt, zwanego dalej „samodzielnym remontem” w zakresie i terminie ustalonym z wynajmującym.
2. Wykaz mieszkań przeznaczonych do samodzielnego remontu, w miarę posiadania wolnych lokali, będzie podawany do publicznej wiadomości poprzez publikację na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Nowego Sącza oraz na jego stronach internetowych, a także w siedzibie zarządcy.
3. Wydatki poniesione na remont lokalu przeznaczonego do wynajmu w ramach samodzielnego remontu nie podlegają zwrotowi.
4. Zasady kwalifikowania wnioskodawców do najmu lokalu do samodzielnego remontu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Rozdział 9

Obniżki czynszu.

§ 27

Stosowanie obniżek czynszu uznaje się za uzasadnione, jeśli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie:

- a) osoby samotnie gospodarującej - 20%
 - b) wieloosobowym – 10%
- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 10

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

§ 28

1. W przypadku wskazywania lokalu docelowego lub lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego osobom niepełnosprawnym, przed zawarciem umowy najmu, należy dostosować lokal eliminując bariery architektoniczne utrudniające swobodne poruszanie się osobie niepełnosprawnej.
2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o niepełnosprawności lub w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 11

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy

§ 29

Na wniosek Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowym Sączu miasto może przeznaczyć lokale wchodzące w skład zasobu na wykonywanie zadań realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe.

§ 30

Wnioski złożone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały podlegają załatwieniu na zasadach i w trybie określonym niniejszą uchwałą.

§ 31

Traci moc uchwała Nr XXI/228/2016 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 23 lutego 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Sącza oraz pomieszczeń tymczasowych.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 33

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

Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR...../...../.....
RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA
z dnia.....

KWESTIONARIUSZ ZASAD OCENY WNIOSKU I KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ

I. Kryteria niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych:

LP.	PODSTAWA DO KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ			ILOŚĆ PUNK- TÓW
1	Bezdomność			30 pkt
2	Zamieszkiwanie na terenie miasta	3-5 lat	5 pkt	
		5-7 lat	10 pkt	
		ponad 7 lat	20 pkt	
3	Zagęszczenie - wskaźnik zagęszczenia			
	$Z =$	Powierzchnia mieszkalna (pokoi) lo- kalu	$Z =$	$Z =$
		ilość osób faktycznie zamieszkuja- cych w lokalu		
	$Z > 5,00 \text{ m}^2$ na osobę	0 pkt		
	$5,00 > Z > 4,50 \text{ m}^2$ na osobę	10 pkt		
	$4,49 > Z > 4,00 \text{ m}^2$ na osobę	15 pkt		
	$3,99 > Z > 3,50 \text{ m}^2$ na osobę	20 pkt		
	$3,49 > Z > 3,00 \text{ m}^2$ na osobę	25 pkt		
	$2,99 > Z \text{ m}^2$ na osobę	30 pkt		
4	Zamieszkiwanie w lokalu nieuwzględniającym rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności			50 pkt
5	Zamieszkiwanie w lokalu w następstwie decyzji administracyjnej o przydziale			30 pkt
6	Opuszczenie placówki opiekuńczo-wychowawczej, domu dziecka, niepokrewnionej rodziny zastępczej			50 pkt
7	Opuszczenie ośrodka wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie, domu samotnej matki, schroniska dla bezdomnych i innego tego typu placówki			50 pkt
8	Pozostałe przypadki opisane w § 9 uchwały			10 pkt

*Naliczenie punktów z któregośkolwiek tytułu działu I wyklucza naliczenie innych punktów z tego działu

LP.	PODSTAWA DO KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ		ILOŚĆ PUNKTÓW
9	Okres oczekiwania - od roku złożenia wniosku 10pkt x ilość pełnych lat oczekiwania	10pkt x ...	
10	Dodatkowe punkty za długoletni okres oczekiwania		
	Pełny 5- letni okres oczekiwania	20 pkt	
	Pełny 8- letni okres oczekiwania	40 pkt	
	Pełny 10- letni okres oczekiwania	50 pkt	

III. Kryteria socjalno-bytowe

LP.	PODSTAWA DO KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ		ILOŚĆ PUNKTÓW
11	Ilość niepełnoletnich dzieci objętych wnioskiem	7pkt x ilość dzieci	
12	Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej powyżej 2-ego pokolenia	10 pkt	
13	Bariery architektoniczne (dotyczy wnioskodawców z orzeczoną niepełno- sprawnością ruchową oraz osób powyżej 70 roku życia)	15 pkt	
14	Wnioskodawcy, wobec których założona jest tzw. "niebieska karta"	20 pkt	
15	Małżeństwa objęte wnioskiem	10 pkt	

IV. Kryteria zdrowotne

LP.	PODSTAWA DO KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ		ILOŚĆ PUNKTÓW
16	Inwalidztwo osób ubiegających się (nie więcej niż 3 orzeczenia z zachowaniem zasady wyboru orzeczenia korzystniejszego dla wnioskodawcy)		
16a	całkowita niezdolność do pracy oraz samodzielnej egzystencji, niezdolność do samodzielnej egzystencji (orzeczenie lekarza orzecznika ZUS/komisji lekarskiej), znaczny stopień niepełnosprawności (orzeczenie powiatowego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności)	20 pkt	
16b	całkowita niezdolność do pracy (orzeczenie lekarza orzecznika ZUS/komisji lekarskiej),	10 pkt	

	umiarkowany stopień niepełnosprawności (orzeczenie powiatowego zespołu do spraw orzekania o niepełnosprawności)		

V. Kryteria techniczne

LP.	PODSTAWA DO KWALIFIKACJI PUNKTOWEJ		ILOŚĆ PUNKTÓW
18	Trwałe zagrzybienie na podstawie opinii osoby uprawnionej do wydawania orzeczeń mykologicznych		20 pkt
19	Brak wody	w budynku	10 pkt
		w mieszkaniu	5 pkt
20	Brak WC	w budynku	10 pkt
		w mieszkaniu	5 pkt
21	Brak łazienki		10 pkt
22	Brak c.o.		5 pkt

ŁĄCZNA ILOŚĆ PUNKTÓW	(I+II+III+IV+V)	
-----------------------------	------------------------	--

**ZASADY PRZYJMOWANIA I OCENY WNIOSKÓW O NAJEM LOKALU
MIESZKALNEGO DO SAMODZIELNEGO REMONTU**

§ 1

Nienadające się do zamieszkania ze względu na stan techniczny lokale docelowe, w tym lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², proponowane są do najmu na czas nieoznaczony - w pierwszej kolejności – gospodarstwom domowym figurującym na obowiązującej, ostatecznej liście punktacyjnej osób zakwalifikowanych do najmu lokalu docelowego (na czas nieokreślony), które podejmą się ich samodzielnego remontu - w zakresie i terminie ustalonym z wynajmującym.

§ 2

1. Nierozdysponowane w sposób określony w § 1 lokale mieszkalne, przeznacza się na wynajem na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy podejmą się ich samodzielnego remontu w zakresie i terminie ustalonym z wynajmującym, którzy nie posiadają rzeczowego lub ograniczonego prawa rzeczowego (dotyczy także współwłasności tych praw) do budynku lub lokalu mieszkalnego na terenie miasta lub w pobliskiej miejscowości i jednocześnie spełniają co najmniej jeden z poniżej wymienionych warunków:
 - 1) zwalniają, nadający się do zamieszkania lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza o powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m²,
 - 2) zamieszkują w Nowym Sączu w budynkach prywatnych na podstawie umowy najmu będącej następstwem decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego,
 - 3) zamieszkują, na podstawie umowy najmu w budynkach, które miasto Nowy Sącz przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne,
 - 4) podlegają przekwaterowaniu ze znajdujących się na terenie Nowego Sącza budynków placówek oświatowych, ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki,
 - 5) podlegają przekwaterowaniu z lokali należących do mieszkaniowego zasobu miasta, przekwalifikowanych na lokale użytkowe,
 - 6) utraciły lokal mieszkalny należący do zasobu w wyniku klęski żywiołowej,
 - 7) utraciły lokal mieszkalny nienależący do zasobu w wyniku klęski żywiołowej.
2. Przez lokal nadający się do zamieszkania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, rozumie się lokal mieszkalny opróżniony z osób i rzeczy ruchomych, wysprzątny, odmalowany, w którym nie istnieje potrzeba naprawy, wymiany lub wykonania posadzek, okładzin ściennych, a także jakichkolwiek instalacji technicznych, w które powinien być wyposażony. Lokal mieszkalny posiadający sprawnie działające urządzenia wyposażenia technicznego w tym zlewozmywak, umywalka, wanna lub prysznic, muszla sedesowa, baterie zlewozmywakowe, umywalkowe i wannowe lub prysznicowe, podgrzewacze wody przepływowej, kuchenka gazowa lub elektryczna, ogrzewany w sposób wykluczający korzystanie z paliwa stałego.

§ 3

1. Gospodarstwa domowe wnioskodawców, o których mowa w § 2, nie mogą mieć dochodów niższych, niż wysokość dochodów uprawniających do najmu lokalu docelowego, o których mowa w 8 ust. 1 pkt 3 uchwały.
2. Wnioski, o których mowa w § 2 przyjmowane są w okresie jednego miesiąca od daty opublikowania wykazu mieszkań przeznaczonych do samodzielnego remontu.
3. W wykazie, o którym mowa w ust. 2 zawarte będą co najmniej następujące informacje: adres lokalu, powierzchnia użytkowa, maksymalna ilość osób, która może być zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania w lokalu, wysokość minimalnych dochodów uprawniających do ubiegania się o najem lokalu, okres w jakim lokal będzie udostępniony do wglądu dla zainteresowanych wnioskodawców.

§ 4

1. Osoby ubiegające się o najem lokalu mieszkalnego do samodzielnego remontu, z wyłączeniem osób o których mowa w § 1, muszą złożyć wypełniony wniosek o wynajem lokalu do samodzielnego remontu wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, a także oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie miasta lub w miejscowości pobliskiej.
2. Uprawnienie do wynajmu lokalu przeznaczonego do samodzielnego remontu nie przysługuje osobom (dotyczy wnioskodawcy i osób wspólnie z nim ubiegających się o najem lokalu), które:
 - 1) podały nieprawdziwe dane we wniosku o wynajem lokalu mieszkalnego,
 - 2) pozostają w związku małżeńskim, a ubiegają się o lokal z zasobu oddzielnie – bez małżonka, z wyjątkiem osób opuszczających ośrodki wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie,
 - 3) zalegają z opłatami z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego, w tym należącego do zasobu lub posiadają nieuregulowane zobowiązania w stosunku do miasta z tytułu podatków i opłat,
 - 4) naruszają zasady współżycia społecznego i regulamin porządku domowego,
 - 5) objęte były lub są orzeczeniami sądowymi nakazującymi ich eksmisję z lokali mieszkalnych w związku z naruszaniem zasad współżycia społecznego, regulaminów porządku domowego lub w związku z zaległościami w opłatach za zajmowanie lokali mieszkalnych.

§ 7

1. Dla ustalenia kolejności wniosków o najem lokalu do samodzielnego remontu przyjmuje się następującą kwalifikację punktową:

Lp.	Podstawa kwalifikacji punktowej	Ilość punktów
Podstawowe kryteria kwalifikacyjne – Etap 1		
1	zwolnienie nadającego się do zamieszkania lokalu należącego do zasobu	50
2	zamieszkiwanie w budynku prywatnym na podstawie tytułu prawnego będącego następstwem przydziału lokalu wydanego w okresie obowiązywania szczególnego trybu najmu lokali mieszkalnych	20
3	zamieszkiwanie na podstawie umowy najmu w budynku, które miasto przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne	40
4	przekwaterowanie ze znajdujących się na terenie miasta budynków placówek oświatowych, ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki	25
5	przekwaterowanie z lokali należących do mieszkaniowego zasobu, przekwalifikowanych na lokale użytkowe,	25
6	utrata, w wyniku klęski żywiołowej lokalu mieszkalnego z zasobu,	25
7	utrata, w wyniku klęski żywiołowej lokalu mieszkalnego nienależącego do zasobu.	25
Kryteria uzupełniające, jeśli po Etapie 1 dwa lub więcej wniosków uzyskało taką samą ilość punktów - Etap 2		
8	liczba niepełnoletnich dzieci objętych wnioskiem	$7 \times \dots =$
Kryteria uzupełniające, jeśli po Etapie 2 dwa lub więcej wniosków uzyskało taką samą ilość punktów - Etap 3		
9	stałe źródło dochodów ze stosunku pracy lub działalności gospodarczej prowadzonej nieprzerwanie od co najmniej trzech lat	10
Kryteria uzupełniające, jeśli po Etapie 3 dwa lub więcej wniosków uzyskało taką samą ilość punktów - Etap 4		
10	wyбір gospodarstwa domowego uzyskującego najwyższe dochody	najwyższe dochody

2. Kwalifikacji wnioskodawców do najmu mieszkań do samodzielnego remontu dokonuje Prezydent.

UZASADNIENIE

Zgodnie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2020, poz.713) Rada gminy ma obowiązek uchwalić zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, które powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,
- 4) 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,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Z uwagi na fakt, że w okresie od 2016 r. tj. od daty uchwalenia uchwały Nr XXI/228/2016 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 23 lutego 2016r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Nowego Sącza oraz pomieszczeń tymczasowych zaszły istotne zmiany w powołanej wyżej ustawie, a także innych aktach prawnych mających bezpośredni związek z prawidłową gospodarką lokalami z zasobu gminy, zachodzi konieczność uaktualnienia tych zasad.

Najistotniejsze zmiany, które są skutkiem nowych rozwiązań ustawowych polegają na:

- 1) ustawowym wprowadzeniu obowiązku składania przez wnioskodawców deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczeń o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego – pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- 2) ustawowej zmianie podstawy do weryfikacji dochodów pod kątem spełniania przesłanek do ubiegania się o najem lokalu z zasobu. Dotychczas odniesieniem była

najniższa emerytura, a będzie przeciętne wynagrodzenie. Zmienia się także definicja dochodu, która jest obecnie tożsama z definicją dochodu o jakim mowa w ustawie o świadczeniach rodzinnych,

- 3) ustawowo wprowadzono możliwość weryfikacji składnych przez wnioskodawców deklaracji i oświadczeń np. poprzez możliwość przetwarzania danych osobowych i informacji dotyczącej osoby ubiegającej się o mieszkanie, pozyskane w toku innych postępowań prowadzonych przez miasta lub jego jednostki organizacyjne,
- 4) ustawowo nałożono obowiązek ustalenie warunków jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych oraz zasad przeznaczania lokali na realizację zadań z zakresu ustawy o pomocy społecznej oraz o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Biorąc pod uwagę te okoliczności przedkładam Wysokiej Radzie projekt niniejszej uchwały, wnioskując jednocześnie o jej podjęcie.