

**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.

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. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z 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 (t. j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Nowego Sącza, Rada Miasta Nowego Sącza, uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta oraz pomieszczeń tymczasowych Nowego Sącza.

2. Mieszkaniowy zasób miasta służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej miasta.

3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta należy do prezydenta miasta Nowego Sącza.

§ 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) mieszkaniowy zasób miasta - mieszkaniowy zasób miasta Nowy Sącz w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, o której mowa w punkcie 1,
- 6) lokal - lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o której mowa w punkcie 1,
- 7) lokal socjalny - lokal socjalny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy, o której mowa w punkcie 1, wynajmowany na czas oznaczony,
- 8) pomieszczenie tymczasowe - pomieszczenie w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5a ustawy, o której mowa w punkcie 1, wynajmowane na czas oznaczony,
- 9) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, o której mowa w punkcie 1,
- 10) powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnię użytkową w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy, o której mowa w punkcie 1,
- 11) lokal docelowy - lokal wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 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. Powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym zamieszkuje osoba o znacznym stopniu niepełnosprawności pomniejsza się o 12 m²,

- 13) dochód - dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o dodatkach mieszkaniowych,
- 14) zamieszkiwanie na terenie miasta - miejsce zamieszkania w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
- 15) wnioskodawca - osoba samotnie gospodarująca lub wieloosobowe gospodarstwo domowe składające wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta,
- 16) osoba bezdomna - osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r., o pomocy społecznej,
- 17) wniosek - wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza,
- 18) najniższa emerytura - wysokość najniższej emerytury ogłaszana komunikatem prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 19) tytuł prawny do lokalu - prawo do dysponowania lokalem lub domem 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,
- 20) miejscowość pobliska - miejscowość położoną na terenie powiatu nowosądeckiego,
- 21) 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,
- 22) znaczny stopień niepełnosprawności - niepełnosprawność, o której mowa w art. 4 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych,
- 23) Wydział Gospodarki Komunalnej - Wydział Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Nowego Sącza.

§ 3. 1. Miasto na zasadach i wypadkach określonych w ustawie, wykorzystując mieszkaniowy zasób miasta - za wyjątkiem lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 58 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 r., Karta Nauczyciela - lub w inny sposób zaspokaja potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej poprzez:

- 1) zapewnianie na zasadach i wypadkach przewidzianych w ustawie lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych,
- 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców o niskich dochodach, o których mowa w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. Realizacja zadań, o których mowa w ust. 1 następuje poprzez zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

§ 4. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest:

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

§ 5. 1. Wnioskodawca wskazany do najmu lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia tymczasowego zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu i objęcia lokalu lub pomieszczenia tymczasowego w posiadanie, w ciągu 15 dni od daty otrzymania propozycji / oferty do zawarcia umowy najmu.

2. Jeżeli umowa najmu i objęcie lokalu lub pomieszczenia tymczasowego w posiadanie nie nastąpi w terminie określonym w ust. 1 propozycja / oferta najmu wygasa.

3. 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, podlegającej zwrotowi, kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia, przez niego, 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 uzasadniająca oddanie w najem lokalu socjalnego i docelowego, warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy oraz wysokość dochodu uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 7. Prawo do najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom o niskich dochodach nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie miasta,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) ich źródłem utrzymania w okresie roku kalendarzowego, poprzedzającego rozpatrzenie lub weryfikację wniosku, są wyłącznie świadczenia z opieki społecznej, urzędu pracy, a także gdy średniomiesięczny dochód gospodarstwa domowego, w okresie roku kalendarzowego poprzedzającego rozpatrzenie i weryfikację wniosku, na jedną osobę objętą wnioskiem, nie przekracza w przypadku:
 - a) osoby samotnie gospodarującej - 100 % najniższej emerytury,
 - b) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 75 % najniższej emerytury.

§ 8. Prawo do najmu lokalu docelowego przysługuje wnioskodawcom o niskich dochodach, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie miasta,
- 2) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,
- 3) średniomiesięczny dochód gospodarstwa domowego, w okresie roku kalendarzowego poprzedzającego rozpatrzenie i weryfikację wniosku, na jedną osobę objętą wnioskiem nie przekracza w przypadku:
 - a) osoby samotnie gospodarującej - 180 % najniższej emerytury,
 - b) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 130 % najniższej emerytury.

§ 9. Przez wnioskodawców o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, o których mowa w § 7 pkt 2 oraz w § 8 pkt 2 niniejszej uchwały rozumie się osoby:

- 1) bezdomne,
- 2) zamieszkujące w lokalu, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na 1 osobę faktycznie w nim zamieszkującą (wskaźnik zagęszczenia) nie przekracza 5 m². W przypadku współwnioskodawców, mających różne miejsca zamieszkania, wymóg dotyczący wskaźnika zagęszczenia musi być spełniony w obu lokalach. Obliczenia powierzchni dokonuje się z uwzględnieniem, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie. Normę uważa się za spełnioną, gdy jest ona przekroczona nie więcej niż o 3 %,
- 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) 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,
- 6) 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,
- 7) 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.

§ 10. Prezydent może, na uzasadniony wniosek najemcy, na zasadach określonych w art. 7 ust. 2 - 11 ustawy, stosować określone obniżki czynszu naliczonego w stosunku do najemców, których średniomiesięczny dochód, w okresie roku kalendarzowego poprzedzającego rozpatrzenie wniosku, w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza w przypadku:

- 1) osoby samotnie gospodarującej - 70 % najniższej emerytury,
- 2) wieloosobowego gospodarstwa domowego - 50 % najniższej emerytury.

Rozdział 3

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

§ 11. Lokale socjalne przeznacza się do najmu gospodarstwom domowym, które uzyskały prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, o którym mowa w art. 14 ustawy oraz tych, które spełniają kryteria określone w art. 23 ust. 3 ustawy.

§ 12. Złożenie propozycji najmu lokalu socjalnego w przypadkach, o których mowa w § 11 niniejszej uchwały następuje odpowiednio na wniosek wierzyciela lub osób uprawnionych, na wniosek osób zajmujących lokal socjalny, którym wygasła umowa najmu tego lokalu. W tym przypadku prezydent może wskazać do najmu inny lokal socjalny.

§ 13. 1. Lokale zamienne przeznacza się dla wnioskodawców:

- 1) których prawo do najmu takiego lokalu wynika z ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 2) którzy zamieszkują, na podstawie umowy najmu, w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta w budynkach, które miasto Nowy Sącz przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż cele mieszkalne i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) którzy podlegają przekwaterowaniu z budynków placówek oświatowych ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 4) którzy podlegają przekwaterowaniu z lokali przekwalifikowanych na lokale użytkowe i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 5) którzy utracili lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta w wyniku klęski żywiołowej i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, a także w przypadku, gdy lokal zamienny wskazywany jest osobom nieposiadającym umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, do najmu wskazywany jest wyłącznie socjalny lokal zamienny z zachowaniem norm powierzchniowych zawartych 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.

§ 14. 1. Pomieszczenia tymczasowe przeznacza się na wynajem, z zastrzeżeniem art. 25 d ustawy, gospodarstwom domowym, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) nie posiadają tytułu prawnego do lokalu lub pomieszczenia, w którym mogłyby zamieszkać,
- 2) nie znalazły pomieszczenia tymczasowego we własnym zakresie,
- 3) wierzyciel lub osoba trzecia nie wskazała pomieszczenia tymczasowego.

2. Pomieszczenie tymczasowe może znajdować się w miejscowości pobliskiej.

3. Złożenie propozycji najmu pomieszczenia tymczasowego 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 lokalu socjalnego.

§ 15. Wolne lokale, nie wynajęte na zasadach określonych w § 11 i § 13 niniejszej uchwały przeznaczone są dla gospodarstw domowych, o których mowa w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Zawarcie umowy najmu z wnioskodawcami, o których mowa w rozdziale 2 uchwały, poprzedza złożenie przez zainteresowanych wniosku na zasadach i w trybie określonym w § 17 - § 20 niniejszej uchwały, zawierającego oświadczenie o stanie majątkowym, o wyrażeniu zgody na weryfikację składanych w trakcie realizacji wniosków oświadczeń oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na gromadzenie, przetwarzanie i publikowanie danych osobowych, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r., o ochronie danych osobowych w zakresie określonym w niniejszej uchwale i wydanych na jej podstawie zarządzeniach prezydenta.

2. Wzory wniosku, wniosku weryfikacyjnego, oświadczeń oraz sposób dokumentowania przesłanek niezbędnych do przyjęcia wniosku do realizacji, a także zasady oceny, weryfikacji i kwalifikacji punktowej wniosku, określi prezydent w formie zarządzenia.

§ 17. 1. Nowo złożone wnioski po wstępnej analizie mającej na celu ustalenie, czy spełniają wymogi niniejszej uchwały uzasadniające ich przyjęcie do realizacji, są raz na kwartał przedkładane do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową powołaną zarządzeniem prezydenta, o którym mowa w § 22 pkt 2 niniejszej uchwały.

2. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny oświadczeń majątkowych stanowiących integralną część wniosku o najem lokalu oraz danych zawartych we wniosku. W przypadku stwierdzenia dysproporcji pomiędzy stanem faktycznym, a udokumentowaną wysokością dochodu lub opisaną we wniosku sytuacją dotyczącą warunków zamieszkiwania wskazującą na niespełnianie wymogów uprawniających do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta, Społeczna Komisja Mieszkaniowa nie kwalifikuje wnioskodawcy do wynajmu lokalu. Stanowisko Komisji wymaga zatwierdzenia przez prezydenta.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje oceny, o której mowa w ust. 2, w oparciu, między innymi, o wywiady środowiskowe, wizje lokalne, dokumenty i dane zgromadzone w toku analizy wniosku, a także dane dotyczące wnioskodawców będące w posiadaniu lub do których ma dostęp Urząd Miasta Nowego Sącza i jego komórki organizacyjne.

4. Ocena, o której mowa w ust. 2, jest dokonywana na etapie analizy wniosku przed jego przyjęciem do realizacji, podczas weryfikacji wniosków, o której mowa w § 18 niniejszej uchwały, a także każdorazowo przed złożeniem propozycji najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta.

5. Społeczna Komisja Mieszkaniowa z uwzględnieniem ust. 2 negatywnie opiniuje wnioski, które nie spełniają warunków określonych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

6. Wnioskom, które nie zostaną przyjęte do realizacji nie nadaje się dalszego biegu, o czym niezwłocznie pisemnie informuje się wnioskodawcę.

7. Wnioski pozytywnie zaopiniowane i zakwalifikowane do realizacji podlegają zaewidencjonowaniu w wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta o czym niezwłocznie, pisemnie, informuje się wnioskodawcę.

§ 18. 1. Wnioski, o których mowa w § 17 ust. 7 niniejszej uchwały podlegają raz w roku weryfikacji i kwalifikacji punktowej, zgodnie z zasadami, kryteriami i w terminach określonych zarządzeniem prezydenta, o którym mowa w § 16 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Celem weryfikacji, o której mowa w ust. 1, jest ustalenie, czy wnioskodawca ubiegający się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej prawo do najmu takiego lokalu.

3. Wnioski podlegają corocznej weryfikacji do czasu ich ostatecznego załatwienia.

§ 19. 1. Weryfikacji wniosków i kwalifikacji punktowej, o której mowa w § 18 niniejszej uchwały, dokonuje Wydział Gospodarki Komunalnej przy współpracy, działającej z upoważnienia prezydenta, Społecznej Komisji Mieszkaniowej w oparciu o dokumentację i ustalony stan faktyczny.

2. Wnioskodawcy corocznie w terminie określonym w zarządzeniu prezydenta, o którym mowa w § 18 ust. 1, zobowiązani są do złożenia wniosku weryfikacyjnego.

3. Niezłożenie wniosku, o którym mowa w ust. 2, lub jego niepełne udokumentowanie przez wnioskodawcę, powoduje negatywną weryfikację wniosku i niepoddawanie go ocenie punktowej, o czym wnioskodawca informowany jest niezwłocznie w formie pisemnej.

4. W oparciu o wyniki kwalifikacji punktowej wszystkich pozytywnie zweryfikowanych wniosków sporządzane są projekty list punktacyjnych wnioskodawców uprawnionych do najmu lokalu docelowego i najmu lokalu socjalnego, które zatwierdza prezydent.

5. Projekty list punktacyjnych, o których mowa w ust. 4 podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 22 pkt 1 niniejszej uchwały na okres 30 dni, w którym każdy może złożyć odwołanie, zastrzeżenie i uwagi do prezydenta za pośrednictwem Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

6. Po upływie terminu określonego w ust. 5 Społeczna Komisja Mieszkaniowa rozpatruje odwołania, zastrzeżenia i uwagi, o których mowa w ust. 5, przedstawiając swoje stanowisko do zatwierdzenia przez prezydenta.

7. O uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu odwołania, zastrzeżenia lub uwagi od projektów list punktacyjnych zawiadamia się osoby je zgłaszające w terminie 7 dni od daty zatwierdzenia przez prezydenta stanowiska Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

8. Po terminie określonym w ust. 7 sporządza się ostateczne listy punktacyjne, które zatwierdza prezydent.

9. Ostateczne listy punktacyjne podawane są do publicznej wiadomości w sposób określony w § 22 pkt 1 niniejszej uchwały na okres 14 dni.

10. Ostateczne listy punktacyjne stanowią podstawę do składania umieszczonym na nich wnioskodawcom propozycji najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

11. Ostateczne listy punktacyjne obowiązują do czasu sporządzenia kolejnych list, po następnym okresie weryfikacyjnym.

12. Realizacja wniosku następuje poprzez złożenie wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

13. 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.

§ 20. W przypadku, gdy ze względu na niespełnianie kryteriów określonych w niniejszej uchwale lub okoliczności określone w § 17 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały, a także w przypadku określonym w § 19 ust. 3 niniejszej uchwały, jeżeli dwie kolejne weryfikacje wniosku zakończą się negatywnie bez kwalifikacji punktowej, następuje wykreślenie wnioskodawcy z wykazu, o którym mowa w § 17 ust. 7 niniejszej uchwały.

§ 21. Ustala się zasady składania wnioskodawcom, objętym ostatecznymi listami punktacyjnymi, o których mowa w § 19 ust. 10 niniejszej uchwały propozycji najmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta:

1. Wolny lokal mieszkalny docelowy proponuje się wnioskodawcom według kolejności ustalonej ostateczną listą punktacyjną biorąc pod uwagę następujące kryteria powierzchni mieszkalnej ogółem:

1) osoba samotnie gospodarująca - proponowana powierzchnia mieszkalna nie powinna być mniejsza niż 10 m² i nie większa niż 20 m².

- 2) gospodarstwo domowe wieloosobowe do 6 osób włącznie - proponowana powierzchnia mieszkalna nie powinna być mniejsza niż 8 m² na 1 osobę uprawnioną, a w przypadku gospodarstw domowych liczących więcej niż 6 osób - 7 m² na 1 osobę uprawnioną.
- 3) kryteria, o których mowa w pkt 1 i 2 uważa się za spełnione, gdy proponowany lokal ma powierzchnię użytkową:
 - 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. Wolny lokal mieszkalny socjalny proponuje się wnioskodawcom, wg kolejności określonej listą punktacyjną, biorąc pod uwagę następujące kryteria powierzchni mieszkalnej:
 - 1) osoba samotnie gospodarująca - proponowana powierzchnia mieszkalna nie powinna być mniejsza niż 10 m² i nie większa niż 15 m².
 - 2) gospodarstwo domowe wieloosobowe - proponowana powierzchnia mieszkalna nie powinna być mniejsza niż 5 m² na 1 osobę uprawnioną i nie większa niż 7 m² na 1 osobę.
 - 3) górna granica kryterium powierzchni mieszkalnej, o której mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczy lokalu jednopokojowego.
3. 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.
4. Wnioskodawcy objętemu listą punktacyjną zakwalifikowanemu do najmu na podstawie § 9 pkt 7 niniejszej uchwały nie składa się propozycji najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta do czasu, gdy osoba ta nie opuści placówki, w której przebywa.
5. Wnioskodawcy objętemu listą punktacyjną nie składa się propozycji najmu do czasu kolejnej weryfikacji w przypadku, gdy Społeczna Komisja Mieszkaniowa stwierdzi dysproporcję, o której mowa w § 17 ust. 2 niniejszej uchwały.
6. Współwnioskodawcom, o których mowa w § 19 ust. 13 niniejszej uchwały, objętych listami punktacyjnymi, nie składa się propozycji najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta, do czasu kolejnej weryfikacji wniosków i ustalenia ich uprawnień do najmu.
7. Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch propozycji najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta 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. Od zasady tej prezydent może odstąpić, gdy propozycja najmu obejmuje osobę o znacznym stopniu niepełnosprawności i jeśli proponowany lokal jest usytuowany powyżej parteru w domu bez windy lub nie uwzględnia, wynikającego z orzeczenia o niepełnosprawności prawa do zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.
8. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy powoduje wykreślenie go z wykazu, o którym mowa w § 17 ust. 7 niniejszej uchwały.

§ 22. 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 mieszkaniowego zasobu miasta na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na jego stronach internetowych,

- 2) sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa, powoływana przez prezydenta zarządzeniem ustalającym jej skład i sposób działania.

Rozdział 4

Kryteria wyboru wnioskodawców, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz docelowego

§ 23. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje wnioskodawcom, o których mowa w § 11 niniejszej uchwały.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje także - z uwzględnieniem norm powierzchniowych określonych w § 21 ust. 2 niniejszej uchwały - wnioskodawcom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) o których mowa w § 13 niniejszej uchwały, jeśli przysługuje im prawo do socjalnego lokalu zamiennego,
- 2) 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,
- 3) zamieszkującym w lokalach nie wydzielonych, jako socjalne, które z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego i spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 pkt 3 niniejszej uchwały, a do dyspozycji miasta przekażą lokal dotychczas zajmowany,
- 4) zamieszkującym na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony w lokalach wydzielonych, jako socjalne, które z przyczyn ekonomicznych występują o najem lokalu socjalnego i spełniają kryteria dochodowe określone w § 7 pkt 3 niniejszej uchwały. Zawarcie umowy najmu może polegać na przekształceniu umowy dotychczas obowiązującej w umowę najmu lokalu socjalnego,
- 5) ubiegającym się o najem lokalu na podstawie § 9 pkt 5 i 6 niniejszej uchwały, jeśli ze względu na wysokość dochodów kwalifikują się do najmu lokalu socjalnego.

§ 24. 1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego przysługuje wnioskodawcom, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

2. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu docelowego przysługuje także - z uwzględnieniem norm powierzchniowych, o których mowa w § 21 ust. 1 niniejszej uchwały - wnioskodawcom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 2 - 4 niniejszej uchwały, jeśli przysługuje im prawo do docelowego lokalu zamiennego,
- 2) którzy zajmują lokale na podstawie umowy najmu zawartej z miastem na czas oznaczony, spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały, wywiązują się z obowiązków lokatora, a lokal nie został wydzielony z mieszkaniowego zasobu miasta jako lokal socjalny. Dotyczy to najmu lokalu dotychczas wynajmowanego,
- 3) z którymi miasto rozwiązało umowę najmu lokalu docelowego, jeśli przyczyny wypowiedzenia umowy wygasły, nie zostało wszczęte postępowanie eksmisyjne zakończone prawomocnym orzeczeniem sądowym i spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały. Kryterium uznaje się za spełnione, gdy jest ono przekroczone nie więcej niż o 50 %. Dotyczy to najmu lokalu dotychczas zajmowanego. 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,

- 4) wywiązującym się z obowiązków najemcy i zwalnającym do dyspozycji miasta lokal wydzielony, jako socjalny, jeżeli spełniają kryteria dochodowe określone w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 5) zamieszkującym w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu miasta wywiązującym się z obowiązków lokatora, jeśli do dyspozycji miasta oddają lokal większy, o co najmniej jeden pokój lub o powierzchni użytkowej większej, o co najmniej 20 % od powierzchni użytkowej lokalu, który będzie stanowił przedmiot najmu,
- 6) 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,
- 7) ubiegającym się o najem lokalu na podstawie § 9 pkt 5 i 6 niniejszej uchwały, jeśli ze względu na wysokość dochodów przysługuje im najem lokalu docelowego,
- 8) posiadającym tytuł prawny do lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu miasta, które ze względu na niepełnosprawność wymagającą poruszania się na wózku inwalidzkim ubiegają się o zamianę lokalu na niższej kondygnacji,
- 9) spełniającym warunki określone w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

Rozdział 5

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych

§ 25. 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 pkt 3 niniejszej uchwały,
- 2) co najmniej jedna ze stron wynajmuje lokal docelowy przez okres nie krótszy niż 10 lat,
- 3) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych,
- 4) zamiana nie spowoduje powstania, w żadnym z lokali, warunków uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta.

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.

4. O zamianę lokalu docelowego z mieszkaniowego zasobu miasta na inny wolny lokal docelowy z tego zasobu mogą ubiegać się osoby i rodziny spełniające kryteria, o których mowa w § 8 pkt 3 oraz w § 9 pkt 2 niniejszej uchwały, jeśli ich okres zamieszkiwania w tym lokalu jest dłuższy niż 10 lat.

5. W przypadkach określonych w ust. 4 wnioski rozpatrywane są na zasadach i w trybie określonym odpowiednio w rozdziale 2 i 3 niniejszej uchwały.

§ 26. Zamianie nie podlegają lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 6

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

§ 27. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców 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.

3. W przypadkach ekonomicznie uzasadnionych prezydent może lokal, o którym mowa w ust. 1 wskazać do sprzedaży.

§ 28. 1. Niezasiedlone w trybie rozdziałów poprzedzających uchwały wolne lokale docelowe nienadające się do zamieszkania ze względu na stan techniczny, w tym lokale, o których mowa w § 27 ust. 1 niniejszej uchwały, mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony tym wnioskodawcom, którzy podejmą się ich wyremontowania na własny koszt, w zakresie i terminie ustalonym z miastem (samodzielny remont).

2. O najem lokalu na zasadach określonych w ust. 1 mogą ubiegać się wnioskodawcy nieposiadający tytułu prawnego do innego lokalu, którzy:

- 1) kwalifikują się do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta na podstawie § 13 ust. 1 pkt 2 - 5 niniejszej uchwały,
- 2) zwalniają, nadający się do zamieszkania lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta,
- 3) zamieszkują w Nowym Sączu w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lokalu mieszkalnego.

§ 29. 1. Lista mieszkań przeznaczonych do samodzielnego remontu, w miarę posiadania wolnych lokali, będzie podawana do publicznej wiadomości w sposób określony w § 22 pkt 1 niniejszej uchwały.

2. W przypadku, gdy na najem lokalu do samodzielnego remontu wpłynię kilka wniosków, pierwszeństwo mają ci wnioskodawcy, których rodzina ze względu na ilość dzieci jest liczniejsza i którzy zwalniają nadający się do zamieszkania lokal należący do mieszkaniowego zasobu miasta.

3. Zasady przyjmowania i oceny wniosków o najem lokali, o których mowa w ust. 1, określi prezydent w drodze zarządzenia.

4. Społeczna Komisja Mieszkaniowa dokonuje kwalifikacji wnioskodawców do najmu mieszkań do samodzielnego remontu, którą zatwierdza prezydent.

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.

§ 30. 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 osoby te:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu, prowadząc z nim wspólnie gospodarstwo domowe,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały. Kryterium uważa się za spełnione, gdy jest ono przekroczone nie więcej niż o 50 %,

oraz

- 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 z wszystkimi osobami, z którymi zamieszkiwał w lokalu należącym do mieszkaniowego zasobu miasta 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.

§ 31. 1. Z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego zstępny, wstępny, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej lub pełnoletnim rodzeństwem, może być zawarta umowa najmu pod warunkiem, że osoby te:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą, prowadząc z nim wspólnie gospodarstwo domowe, przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili jego śmierci,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 8 pkt 3 niniejszej uchwały. Kryterium uważa się za spełnione, gdy jest ono przekroczone nie więcej niż o 50 %,

oraz

- 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 zajmowała 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.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 32. Do czasu kolejnej weryfikacji wszystkich wnioskodawców zaewidencjonowanych w wykazie listy osób uprawnionych do najmu lokali sporządzone przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zachowują swoją ważność i podlegają załatwieniu według dotychczas obowiązujących przepisów.

§ 33. Wnioski, które nie zostały objęte listami, o których mowa w § 32 niniejszej uchwały, a także nowo złożone wnioski o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 35. Traci moc 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.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
(-) *Bożena Jawor*