

Projekt

z dnia 6 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/2024
RADY MIASTA NOWY TARG**

z dnia 2024 r.

**zmieniająca uchwałę nr XXV/282/08 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 września 2008 roku
w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miasta Nowy Targ.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 z późn. zm.) i art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725),

Rada Miasta Nowy Targ uchwala, co następuje:

§ 1.

W uchwale nr XXV/282/08 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 września 2008 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego 2008 Nr 677 poz. 4673), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) po § 31 wprowadza się tytuł „Zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych kryteriów oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji i dochodu dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopląt” oraz dodaje się § 32 – 40 o następującym brzmieniu:

„§ 32. Tryb przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu obejmuje:

- 1) ogłoszenie naboru wniosków o przydział lokali mieszkalnych, określonych w § 33 - 34,
- 2) weryfikację złożonych wniosków pod względem spełnienia kryteriów:
 - a) warunkujących udział w naborze, określonych w § 35,
 - b) pierwszeństwa, określonych w § 36,
 - c) rozpatrywania wniosków i wstępnego przydziału lokali mieszkalnych, określonych w § 37 - 40,
 - d) ostatecznego przydziału lokali mieszkalnych, określonych w § 40.

§ 33. 1. Ogłoszenia o naborze wniosków publikowane są na stronach internetowych oraz tablicach ogłoszeń Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu sp. z o.o. zwanego dalej „ZGM”, będącego beneficjentem wsparcia i Urzędu Miasta Nowy Targ.

2. Wniosek o przydział lokalu mieszkalnego zawiera wszystkie niezbędne dane dla wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawcę wymaganych warunków.

3. Złożony wniosek stanowi jednostronne oświadczenie wnioskodawcy, które jest weryfikowane w momencie zawierania umowy najmu.

§ 34. 1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego mogą być składane osobiście w siedzibie ZGM, przesyłane pocztą tradycyjną lub elektroniczną, w terminach określonych w ogłoszeniu o naborze.

2. O dacie złożenia wniosku decyduje moment rejestracji w dzienniku korespondencji przychodzącej.

§ 35. 1. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu mieszkalnego na dzień złożenia wniosku musi spełniać następujące kryteria:

- 1) zamieszkuje obecnie na terenie miasta Nowy Targ, nie była i nie jest właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługiwało i nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny oraz nie posiada umowy dożywocia, służebności lokalu mieszkalnego lub nieruchomości budynkowej,
- 2) nie jest najemcą lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Nowy Targ,
- 3) nie przekracza średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, określonego w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 poz. 304), zwana dalej „ustawą o finansowym wsparciu”. W związku z odstępem czasu pomiędzy złożeniem wniosku a momentem zawarcia umowy najmu:
 - a) na moment złożenia wniosku, dokonywana jest wstępna weryfikacja średniego miesięcznego dochodu wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - b) ostateczna weryfikacja średniego miesięcznego dochodu następuje na dzień zawarcia umowy najmu, przy czym przekroczenie progów określonych w ustawie o finansowym wsparciu powoduje odmowę zawarcia umowy najmu,
- 4) rozlicza podatek dochodowy w Urzędzie Skarbowym w Nowym Targu,
- 5) złoży oświadczenie, że rachunki za czynsz oraz zużyte media (m. in. opłaty za dostawy do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, wody oraz odbiór ścieków, z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi) były opłacane na bieżąco za poprzednio użytkowany lokal za ostatni rok do daty złożenia wniosku w ZGM.
- 6) złoży oświadczenie o gotowości wniesienia opłat wstępnych związanych z przydziałem lokalu mieszkalnego dotyczących kaucji, w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu. Kaucja wnoszona jest bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 4 oprócz wnioskodawcy zobowiązane są spełnić także wszystkie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

3. Oprócz wniosku wnioskodawca oraz osoby, które zostały przez niego zgłoszone do wspólnego zamieszkania, zobowiązani są złożyć pisemne oświadczenia dotyczące praw wskazanych w ust. 1 pkt 1 oraz oświadczenie o zaleganiu/niezaleganiu z opłatami za najem obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego.

4. Wnioskodawca ubiegający się o lokal mieszkalny na dzień składania wniosku nie może posiadać żadnego zadłużenia z tytułu opłat za najem obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego, nie jest prowadzone wobec niego postępowanie egzekucyjne i nie jest wpisany do BIG InfoMonitor i KRD.

5. Spełnianie kryteriów uprawniających do uzyskania punktów powinno być potwierdzone przez wnioskodawcę odpowiednimi dokumentami.

6. Ciężar udowodnienia spełniania kryteriów oraz warunków uprawniających do uzyskania punktów spoczywa na wnioskodawcy.

7. Oświadczenia składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

§ 36. 1. Podstawowym kryterium w naborze jest liczebność gospodarstwa domowego w zestawieniu z preferowaną wielkością lokalu mieszkalnego, rozumianego jako lokal mieszkalny jednopokojowy, dwupokojowy itp.

2. Do uzupełniających kryteriów, ustala się następujące kryteria pierwszeństwa, dla których określono wartość punktową:

- 1) wnioskodawca zamieszkujący na terenie Gminy Miasta Nowy Targ:
 - a) od 1 roku do 3 lat - 1 pkt
 - b) od 3 lat do 5 lat - 3 pkt
 - c) powyżej 5 lat - 5 pkt
- 2) wnioskodawca opłacający podatek dochodowy w Urzędzie Skarbowym w Nowym Targu – 3 pkt
- 3) niepełnosprawność członków gospodarstwa domowego rozumiana zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 poz. 44 z późn. zm.), potwierdzona orzeczeniem - 1 pkt,
- 4) wiek wnioskodawcy powyżej 65 lat - 1 pkt
- 5) wnioskodawca mający dzieci:
 - a) jedno dziecko - 1 pkt;
 - b) od 2 do 3 dzieci - 2 pkt;
 - c) powyżej 3 dzieci - 3 pkt

3. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 2 pkt 1 - 5 wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie.

§ 37. 1. Nabór najemców lokali mieszkalnych przeprowadza Komisja ds. przydziału lokali mieszkalnych, zwana dalej również „Komisją”, powoływana zarządzeniem Burmistrza Miasta Nowy Targ na wniosek ZGM.

2. Komisja ds. przydziału lokali mieszkalnych działa w składzie 5 - osobowym.

3. Po upływie terminu na składanie wniosków, Komisja dokonuje wstępnej weryfikacji spełnienia przez wnioskodawców kryteriów warunkujących udział w naborze, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 35.

4. Komisja sporządza listy zbiorcze wnioskodawców pozytywnie i negatywnie zweryfikowanych.

5. Ostateczna decyzja dotycząca odrzucenia wniosków niespełniających kryteriów warunkujących udział w naborze podejmowana jest przez Komisję.

6. Przez niespełnienie kryteriów rozumie się również wnioski niekompletne, niezawierające oświadczeń w zakresie określonym w § 35 ust. 1 - 3.

7. Brak wskazania we wniosku ilości osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego oraz wielkości lokalu mieszkalnego traktowane jest jako brak formalny i skutkuje negatywną weryfikacją wniosku.

8. Decyzje Komisji są ostateczne i nie przysługuje od nich odwołanie.

9. Zatwierdzoną listę wniosków zweryfikowanych negatywnie Komisja przekazuje do ZGM w celu poinformowania o powyższym wnioskodawców.

10. Wnioski przyjęte do dalszego procedowania Komisja rozpatruje uwzględniając kryteria określone w § 36 i § 38.

§ 38. 1. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego grupowane są według ich kategorii, tzn. jednopokojowe, dwupokojowe. Dla każdej kategorii lokalu mieszkalnego wnioski rozpatrywane są odrębnie.

2. W przypadku lokali mieszkalnych przeznaczonych dla gospodarstw domowych, w skład których wchodzi osoba z niepełnosprawnością, rozumiana zgodnie z § 10 ust. 2 pkt 3, tworzy się odrębną kategorię, w której rozpatruje się wyłącznie w/w gospodarstwa domowe. W kategorii tej, gospodarstwa grupowane są według stopnia niepełnosprawności, a wnioski rozpatruje się w kolejności od stopnia ciężkiego do umiarkowanego.

3. Każdy wnioskodawca ma prawo do wskazania we wniosku dwóch kategorii lokali, przy jednoczesnym określeniu kategorii preferowanej.

4. Wnioski dla poszczególnych kategorii lokali sortowane są według liczebności gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

5. Dla poszczególnych kategorii lokali oraz dla określonej wielkości gospodarstw domowych wprowadza się punktację związaną z uzupełniającymi kryteriami pierwszeństwa, określoną w § 36 ust. 2.

6. Lokale mieszkalne przydzielane są w kolejności wynikającej z ilości uzyskanych punktów.

7. W pierwszej kolejności dokonuje się przyporządkowania danego lokalu mieszkalnego wnioskodawcom z niepełnosprawnością w sposób umożliwiający uniknięcie w maksymalnym możliwym stopniu barier architektonicznych.

8. W przypadku równej ilości punktów o wyborze decydować będzie data i godzina złożenia wniosku.

§ 39. 1. Dla każdej kategorii lokali mieszkalnych sporządzana jest lista wnioskodawców uszeregowana według kolejności ustalonej zgodnie z postanowieniami § 38.

2. Komisja sporządza listy dla każdej kategorii lokali mieszkalnych, wskazując przydział konkretnego lokalu mieszkalnego dla danego wnioskodawcy oraz tworzy listę rezerwową.

3. Lista podstawowa oraz rezerwowa przedkładane są przez Komisję Burmistrzowi Miasta Nowy Targ celem zatwierdzenia.

4. Na podstawie list zatwierdzonych przez Burmistrza Miasta Nowy Targ, ZGM występuje do wnioskodawców ujętych na liście podstawowej o wpłacenie kaucji, ustalając nie krótszy niż 14 - dniowy termin na jej wniesienie.

5. W przypadku nie wpłacenia kaucji w terminie określonym w ust. 4, lub rezygnacji wnioskodawcy, uzupełnia się listę podstawową, zgodnie z kolejnością ustaloną na liście rezerwowej dla danej kategorii lokalu mieszkalnego.

6. Kaucja stanowi sześciokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczona według stawki czynszu najmu obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu.

§ 40. 1. Zatwierdzona lista oraz potwierdzenie wpłaty kaucji stanowi podstawę do zawarcia umów najmu.

2. Umowy najmu zawierane są na czas określony, nie krótszy niż 5 lat.

3. Z tytułu zawartej umowy najmu najemca będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu.

4. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. Ostatecznym dokumentem określającym szczegółowe warunki najmu jest umowa najmu.

6. W przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, wybór kolejnego najemcy dokonywany będzie spośród wnioskodawców widniejących na liście rezerwowej.”

2) § 32 nadaje się nową numerację.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 3.

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

UZASADNIENIE

Projekt uchwały dotyczy zmian w uchwale nr XXV/282/08 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 września 2008 roku w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ. Nowe regulacje wprowadzają zasady przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej dla tych kryteriów oraz maksymalnej wysokości obowiązkowej kaucji i dochodu dla lokali mieszkalnych budowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, z uwagi na fakt powstania nowego budynku usytuowanego przy ul. Generała Władysława Sikorskiego w Nowym Targu, z wykorzystaniem takiego wsparcia, którego beneficjentem jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu sp. z o.o.