

Projekt

z dnia 27 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/2025
RADY MIASTA NOWY TARG**

z dnia 2025 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 uchwała, 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;
- 3) rozpatrywanie wniosków i wstępny przydział lokali mieszkalnych, uregulowane w § 37-40;
- 4) ostateczny przydział lokali mieszkalnych, uregulowany w § 40.

§ 33. 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”, Urzędu Miasta Nowy Targ i na lokalnych portalach informacyjnych.

§ 34. Wnioski o przydział lokalu mieszkalnego mogą być składane na dziennik podawczy Urzędu Miasta Nowy Targ, przesyłane pocztą tradycyjną na adres Urzędu Miasta Nowy Targ lub na adres elektronicznej skrzynki doręczeń Urzędu Miasta Nowy Targ w terminach określonych w ogłoszeniu o naborze.

§ 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 lub w lokalu wchodzącym w skład gminnego zasobu mieszkaniowego oraz nie była i nie jest właścicielem budynku

mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, a także 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 jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny oraz nie posiada umowy dożywocia, służebności lokalu mieszkalnego lub nieruchomości budynkowej;

- 2) 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), zwanej 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 zamieszkiwania,
 - 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;
- 3) rozlicza podatek dochodowy w Urzędzie Skarbowym w Nowym Targu;
- 4) złoży oświadczenie, że opłaty za użytkowany przez ostatni rok lokal mieszkalny i zużyte media (energia cieplna i elektryczna, woda i odbiór ścieków oraz odpady komunalne) były uiszczane na bieżąco;
- 5) złoży oświadczenie o gotowości wniesienia opłaty wstępnej związanej z przydziałem lokalu mieszkalnego dotyczącej kaucji, w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu, wnoszonej bezpośrednio przed zawarciem umowy najmu.

2. Warunki, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, oprócz wnioskodawcy zobowiązane są spełnić także wszystkie pełnoletnie osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkiwania.

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

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

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 składane są pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

§ 36. 1. Ustala się następujące kryteria pierwszeństwa, dla których określono wartość punktową:

- 1) wnioskodawca zamieszkujący na terenie Gminy Miasta Nowy Targ lub w lokalu wchodzącym w skład gminnego zasobu mieszkaniowego:
 - a) od 6 lat do 12 lat - 1 pkt,
 - b) powyżej 12 lat - 2 pkt;

- 2) potwierdzona orzeczeniem niepełnosprawność członka gospodarstwa domowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 poz. 44 z późn. zm.) - 1 pkt;
- 3) wnioskodawca mający dzieci zamieszkujące z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, przy czym przez dziecko rozumie się dziecko do 18 roku życia albo do 26 roku życia pod warunkiem kontynuowania nauki:
 - a) jedno dziecko - 1 pkt,
 - b) od 2 do 3 dzieci - 3 pkt,
 - c) powyżej 3 dzieci - 5 pkt;
- 4) oświadczenie wnioskodawcy zamieszkującego lokal wchodzący w skład gminnego zasobu mieszkaniowego o powierzchni większej niż powierzchnia największego lokalu objętego naborem, że wyraża gotowość jego zwolnienia - 2 pkt.

2. Uwzględnienie w procesie naboru kryteriów określonych w ust. 1 pkt 1-4 wymaga dołączenia do wniosku niezbędnych dokumentów lub oświadczeń w tym zakresie.

§ 37. 1. Nabór najemców lokali mieszkalnych przeprowadza komisja powoływana zarządzeniem Burmistrza Miasta Nowy Targ.

2. Komisja działa w składzie 5-osobowym. W skład komisji wchodzi 4 przedstawiciele Rady Miasta Nowy Targ wskazanych uchwałą i 1 członek wskazany przez Burmistrza Miasta Nowy Targ.

3. Po upływie terminu składania wniosków, komisja dokonuje wstępnej weryfikacji spełniania 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. Odrzuceniu podlegają również wnioski niekompletne, niezawierające oświadczeń w zakresie określonym w § 35 ust. 1 i 3.

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

8. Zatwierdzoną listę wniosków zweryfikowanych negatywnie, komisja przekazuje do ZGM w celu poinformowania o powyższym wnioskodawców.

9. 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 - jednopokojowe albo dwupokojowe. Dla każdej kategorii lokalu mieszkalnego wnioski rozpatrywane są odrębnie, zgodnie z kryteriami pierwszeństwa, określonymi w § 36 ust. 1.

2. W przypadku lokali mieszkalnych przeznaczonych dla gospodarstw domowych, w skład których wchodzi osoba z niepełnosprawnością, rozumiana zgodnie z § 36 ust. 1 pkt 2, tworzy się odrębną kategorię, w której rozpatruje się wyłącznie tego rodzaju gospodarstwa domowe. W kategorii tej, gospodarstwa grupowane są według stopnia niepełnosprawności, a wnioski rozpatruje się w kolejności od stopnia ciężkiego do umiarkowanego.

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

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

5. W przypadku równej liczby punktów, komisja rozstrzyga biorąc pod uwagę ogół okoliczności,
w szczególności uwzględniając:

- 1) niepełnosprawność,
- 2) wielodzietność,
- 3) najniższy średni dochód.

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

2. Komisja sporządza listę podstawową, wskazując przydział konkretnego lokalu mieszkalnego danemu wnioskodawcy oraz tworzy listę rezerwową.

3. Lista podstawowa oraz rezerwowa przedkładane są przez komisję Burmistrzowi Miasta Nowy Targ celem przekazania do ZGM i dalszego procedowania.

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. Kaucja w wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczana jest według obowiązującej stawki czynszu najmu .

6. 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.

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

2. Umowa najmu zawierana jest na czas określony, nie krótszy niż 5 lat.
2. Z tytułu zawartej umowy najmu najemca będzie zobowiązany do płacenia czynszu najmu.
3. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Ostatecznym dokumentem określającym szczegółowe warunki najmu jest umowa najmu.

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

2) dotychczasowym § 32-34 nadaje się kolejną numerację, odpowiednio § 41-43.

§ 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 wprowadzenia nowych regulacji 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. Zmiany obejmują 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 pozyskanych z Banku Gospodarstwa Krajowego, w nawiązaniu do ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 poz. 304). Dotyczą one nowo powstałego budynku usytuowanego przy ul. Generała Władysława Sikorskiego w Nowym Targu, którego beneficjentem wsparcia jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Nowym Targu sp. z o.o. Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 poz. 725), podjęcie uchwały w tym przedmiocie należy do kompetencji rady gminy.