

Projekt

z dnia 28 listopada 2025 r.
Zatwierdzony przez

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

z dnia 2025 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy
Miasta Nowy Targ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153 t.j.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.),

Rada Miasta Nowy Targ uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.);
- 2) Gminie - należy przez to rozumieć Gminę Miasto Nowy Targ;
- 3) mieszkaniowym zasobie Gminy Miasta Nowy Targ - należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.);
- 4) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 t.j.);
- 5) członku wspólnoty samorządowej - należy przez to rozumieć osobę, która mieszka na terenie Gminy Miasta Nowy Targ, z zamiarem stałego pobytu;
- 6) centrum życiowym - należy przez to rozumieć posiadanie miejsca zamieszkania na terenie Gminy Miasta Nowy Targ przez co najmniej 5 lat przed dniem złożenia wniosku, udokumentowane poprzez:
 - a) posiadanie zameldowania na pobyt stały lub czasowy na terenie Gminy Miasta Nowy Targ,
 - b) umowę najmu zajmowanego lokalu położonego na terenie Gminy Miasta Nowy Targ,
 - c) inne dokumenty potwierdzające zamieszkiwanie na terenie Gminy Miasta Nowy Targ.
- 7) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 t.j.);
- 8) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 t.j.);

- 9) średnim miesięcznym dochodzie - należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego uzyskany przez wnioskodawcę i wszystkie osoby objęte wnioskiem ze wszystkich źródeł, na podstawie dokumentów potwierdzających źródła dochodu, wydanych w szczególności przez:
- a) pracodawcę,
 - b) ośrodek pomocy społecznej,
 - c) zakład ubezpieczeń społecznych,
 - d) urząd skarbowy,
 - e) urząd pracy.
- 10) najniższej emeryturze - rozumie się najniższą emeryturę obowiązującą w dniu złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu ogłoszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 94 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1631 z późn. zm.).
- 11) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dożywocia, użytkowania, służebności lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.
- 12) lista mieszkaniowa - lista osób, które w wyniku oceny warunków mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Gminy Miasta Nowy Targ;
- 13) skierowanie - dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Burmistrza Miasta Nowy Targ.

§ 2.

1. Gmina na zasadach przewidzianych w ustawie tworzy zasób lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, a także zapewnia lokale mieszkalne zaspokajając potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

2. Gmina, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wynajmuje na zasadach określonych w niniejszej uchwale lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ.

3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasta Nowy Targ.

Rozdział 2.

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 stosowanie obniżek czynszu

§ 3.

1. Oddanie w najem lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Nowy Targ może nastąpić na rzecz osób o niskich dochodach.

2. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony, uznaje się średni miesięczny dochód netto na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed dniem złożenia wniosku o przydział lokalu, nieprzekraczający 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód gospodarstwa domowego uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu, uznaje się średni miesięczny dochód netto na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed dniem złożenia wniosku o przydział lokalu, nieprzekraczający 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony.

5. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony, jeżeli średni miesięczny dochód netto na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy nie przekracza 170 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

6. Warunków, o których mowa w § 3 ust. 2 i ust. 3, nie stosuje się:

- 1) przy zawieraniu umowy najmu lokalu zamiennego;
- 2) w przypadku wynajmowania lokali osobom, którym sąd w wyroku nakazującym przymusowe opróżnienie dotychczas zajmowanego lokalu, przyznał prawo do najmu socjalnego lokalu;
- 3) przy zawieraniu umowy najmu socjalnego lokalu z osobą, która utraciła możliwość zamieszkiwania w lokalu dotychczasowym w wyniku katastrofy lub klęski żywiołowej lub pożaru.

§ 4.

1. W stosunku do umów najmu zawartych po dniu 21 kwietnia 2019 roku Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lokalu.

2. Na pisemne żądanie Gminy najemca jest obowiązany do złożenia w terminie miesiąca od dnia otrzymania żądania Gminy deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego uwzględnia się osoby będące członkami gospodarstwa domowego w dniu jej składania.

§ 5.

Warunki obniżania czynszu określa uchwała Rady Miasta Nowy Targ w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Nowy Targ.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

Do poprawy warunków zamieszkiwania poprzez zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, kwalifikują się osoby, które spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) zamieszkują w lokalu nie nadającym się na stały pobyt ludzi, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkaniowej w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego mniej niż 10 m²;
- 2) zamieszkują w lokalu, który ze względu na jego położenie oraz warunki lokalowe, uniemożliwiają lub w znacznym stopniu utrudniają codzienne funkcjonowanie wnioskodawcy oraz osób wspólnie zamieszkujących z powodu niepełnosprawności lub innych schorzeń;
- 3) zamieszkują w lokalu przeznaczonym do rozbioru z uwagi na stan zagrożenia udokumentowany przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przysługuje pełnoletnim członkom wspólnoty samorządowej Gminy Miasto Nowy Targ:

- 1) jeżeli są członkami wspólnoty samorządowej Gminy, stale mieszkający na terenie Gminy Miasto Nowy Targ;
- 2) które utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 3) osoby pełnoletnie opuszczające placówkę opiekuńczo-wychowawczą, które przed umieszczeniem w placówce zamieszkiwały na terenie Gminy Miasto Nowy Targ;
- 4) rodziny wielodzietne;
- 5) osoby samotnie wychowujące dzieci;
- 6) osoby z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności;
- 7) wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.);
- 8) podlegają przekwaterowaniu z lokali mieszkalnych w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Nowy Targ wymagających modernizacji, remontu, rozbioru lub zostały przeznaczone do zbycia;
- 9) nabyły prawo do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego.
- 10) są uprawnione do otrzymania lokalu zamiennego od Gminy na mocy ustawy lub decyzji organu nadzoru budowlanego;

2. Pierwszeństwo najmu lokalu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, przysługuje osobom pełnoletnim, które spełniają kryteria dochodowe określone w niniejszej uchwale, a:

- 1) utraciły mieszkanie wskutek zdarzenia losowego, a w szczególności: klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 2) doznają w miejscu zamieszkania udokumentowanej przemocy, ciężkiej choroby lub uzależnień członka rodziny.

Rozdział 5.

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

§ 8.

1. Zamianie podlegają wyłącznie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Nowy Targ, których umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu na:

- 1) lokal o większej powierzchni, ze względu na nadmierne zaludnienie;
- 2) inny lokal, ze względu na wiek lub stan zdrowia;
- 3) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze, ze względu na sytuację rodzinną;

4) lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji, ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę.

3. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3 ust. 2 niniejszej uchwały.

4. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 i 4 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania stanu zdrowia uzasadniającego dokonanie zamiany poprzez dostarczenie odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę.

§ 9.

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Burmistrza Miasta Nowy Targ, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu Gminy Miasta Nowy Targ.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego w tych lokalach.

3. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie jest lokalem, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub najemca tego lokalu powinien legitymować się przed dniem złożenia wniosku o zamianę co najmniej pięcioletnim zamieszkiwaniem z zamiarem stałego pobytu w tym lokalu lub pięcioletnim okresem posiadania tytułu prawnego do tego lokalu.

4. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz brak zaległości w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1.

5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości, niestanowiących przedmiotu zamiany, które mogłyby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 10.

Dopuszcza się dokonanie zamiany z inicjatywy Gminy, gdy jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych, polegających na rozbiórce, zbyciu lub remoncie budynku, bądź zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części.

§ 11.

Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemcę posiadającego umowę najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy Miasta Nowy Targ, zawartą na czas nieoznaczony na lokal w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę.

§ 12.

1. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem Gminy, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego stan techniczny, powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 3) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 4) istnieją nieuregulowane należności;

2. Lokale wynajmowane w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Rozdział 6.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawieranych na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 13.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Nowy Targ poddaje się kontroli społecznej sprawowanej przez merytoryczną Komisję Rady Miasto Nowy Targ.

§ 14.

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę pełnoletnią będącą członkiem wspólnoty samorządowej, zwaną dalej wnioskodawcą, wniosek o przydział lokalu mieszkalnego, zwany dalej wnioskiem wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełniania kryteriów i warunków określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek powinien zostać złożony na formularzu zamieszczonym na stronie internetowej Urzędu Miasto Nowy Targ oraz dostępnym w siedzibie Urzędu Miasto Nowy Targ.

3. Wniosek składa się w trybie ciągłym w Urzędzie Miasto Nowy Targ.

4. Wniosek powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Wniosek może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.

6. Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające osiągnięte dochody przez wszystkie osoby ujęte w formularzu.

7. Wniosek jest wstępnie weryfikowany przez właściwy w sprawach mieszkaniowych Referat Urzędu Miasto Nowy Targ pod względem jego poprawnego wypełnienia i kompletności.

8. Wstępna weryfikacja następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku.

9. W uzasadnionych przypadkach okres weryfikacji może być wydłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu okresu weryfikacji należy zawiadomić wnioskodawcę wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.

10. W przypadku, gdy wniosek, o którym mowa w ust. 1 jest niekompletny lub nie dołączono do niego wymaganych dokumentów, wyznacza się wnioskodawcy 14-dniowy termin na jego uzupełnienie, informując o tym, że wniosek nieuzupełniony w określonym terminie pozostawiony zostanie bez rozpoznania.

11. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem, oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Ponowne oświadczenie jest wymagane przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikających ze stosownych przepisów Kodeksu karnego.

12. Niespełnienie wymogów określonych w ustępach poprzedzających, pomimo uprzedniego wezwania, powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 15.

1. Wniosek jest sprawdzany w zakresie:

- 1) tytułów prawnych do lokali lub innych nieruchomości, w których wnioskodawca oraz wszystkie osoby objęte wnioskiem, zamieszkiwali w latach poprzednich;
- 2) posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Miasta Nowy Targ;
- 3) osiąganego dochodu przez wszystkie osoby ujęte w formularzu wniosku;
- 4) możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Wniosek jest rozpatrzony negatywnie, jeżeli:

- 1) zawiera nieprawdziwe dane;
- 2) wnioskodawcą jest osoba niepełnoletnia;
- 3) dochód gospodarstwa domowego przekracza kryterium określone w § 3 niniejszej uchwały;
- 4) wnioskodawca i osoby ujęte we wniosku posiadają centrum życiowe poza Gminą Miasto Nowy Targ;
- 5) wnioskodawca i osoby ujęte we wniosku mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

3. Wnioskom rozpatrzonym negatywnie, nie nadaje się dalszego biegu, o czym właściwy w sprawach mieszkaniowych Referat Urzędu Miasta Nowy Targ, niezwłocznie pisemnie informuje wnioskodawcę.

§ 16.

1. Po wstępnej pozytywnej weryfikacji, kompletny wniosek jest przedstawiany do zaopiniowania merytorycznej Komisji Rady Miasta Nowy Targ.

2. Wnioski pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane, podlegają aktualizacji przy przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych.

3. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych uzależniona jest od ilości wolnych, wybudowanych bądź pozyskanych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Nowy Targ.

4. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Burmistrz Miasta Nowy Targ w drodze zarządzenia.

5. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, których wnioski zostały pozytywnie zweryfikowane i zaopiniowane, na ostatni wskazany adres.

6. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 5 obejmuje równocześnie wezwanie do aktualizacji wniosku w określonym terminie.

7. Niezłożenie wniosku aktualizacyjnego we wskazanym terminie, w przypadku skutecznego doręczenia wezwania, uważane jest za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu.

8. Zaktualizowany wniosek jest ponownie weryfikowany przed przystąpieniem do oceny warunków mieszkaniowych dokonywanych przez merytoryczną Komisję Rady Miasta Nowy Targ poprzez przeprowadzenie wizji lokalowej w miejscu zameldowania, zamieszkania lub pobytu wnioskodawcy.

9. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych nie podlegają wnioski osób w stosunku, do których uzyskano informację o zachowaniu niezgodnymi z zasadami współżycia społecznego. Dotyczy to także osób objętych wnioskiem.

10. Ocena warunków mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej i obejmuje wnioski wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców, z zastrzeżeniem ust. 9.

11. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub części lokalu, zostanie uznane za rezygnację z ubiegania się o przydział lokalu, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

§ 17.

1. W oparciu o dokonaną weryfikację wniosków aktualizacyjnych, po przeprowadzeniu wizji lokalowej opracowywany jest przez merytoryczną Komisję Rady Miasta Nowy Targ projekt listy mieszkaniowej. Liczba osób umieszczonych na liście winna być dostosowana do możliwości lokalowych Gminy.

2. Projekt listy mieszkaniowej przyjęty w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Nowy Targ jest jawny i podlega publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Nowy Targ na okres 14 dni, w którym każdy zainteresowany może złożyć do odwołanie, zastrzeżenia i uwagi do projektu listy mieszkaniowej oraz jest opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miasta Nowy Targ.

3. Po upływie terminu określonego w ust. 2, merytoryczna Komisja Rady Miasta Nowy Targ rozpatruje odwołania, zastrzeżenia i uwagi, a następnie sporządza ostateczną listę mieszkaniową, którą zatwierdza Burmistrz Miasta Nowy Targ.

4. Ostateczna lista mieszkaniowa przyjęta w drodze zarządzenia Burmistrza Miasta Nowy Targ, jest jawna i podlega publicznemu wywieszeniu na okres 14 dni w siedzibie Urzędu Miasta Nowy Targ oraz jest opublikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miasto Nowy Targ.

5. Dopuszcza się opracowywanie dodatkowych list mieszkaniowych, jeżeli powstanie taka konieczność lub Gmina Miasto Nowy Targ pozyska nowe lokale.

§ 18.

1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na okres nie dłuższy niż 2 lata.

2. Najem socjalny lokalu może zostać przedłużony na kolejny okres, jeżeli:

- 1) najemca nie może zaspokoić potrzeb we własnym zakresie;
- 2) spełnia kryteria dochodowe określone § 3 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 3) nie zalega z należnościami za używanie lokalu.

§ 19.

Umowy najmu pomieszczeń tymczasowych zawiera się na zasadach przewidzianych w ustawie.

§ 20.

Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu zamiennego na podstawie przepisów ustawy lub orzeczenia sądowego;
- 2) najemcy lokali stanowiących własność Gminy Miasta Nowy Targ, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o przepisy ustawy, z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku lub jego części, wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego, a także udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części oraz w przypadku przeznaczenia nieruchomości do jej zbycia.

§ 21.

1. Gmina Miasto Nowy Targ wynajmuje lokale mieszkalne pod warunkiem posiadania wolnych powierzchni lokalowych.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) skierowania uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Burmistrza Miasta Nowy Targ,
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
- 4) wyroku sądowego orzekającego o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 5) decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, wydanej w stosunku do lokali pozostających w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych,
- 6) ugody sądowej.

3. Skierowanie wskazuje osoby będące najemcami lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.

4. Lokal stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne schorzenia.

5. Realizacja wniosku dotyczącego przydziału lokalu mieszkalnego następuje wyłącznie na nazwisko wnioskodawcy i współmałżonka chyba, że wnioskodawca i jego współmałżonek zmarli, a wspólnie o przydział lokalu ubiegają się dzieci, które osiągnęły pełnoletniość w chwili śmierci ostatnio zmarłego rodzica.

§ 22.

1. Odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu kolejno dwóch wskazanych lokali, powoduje utratę uprawnień do ubiegania się o najem lokalu w trybie niniejszej uchwały z równoczesnym pozbawieniem wnioskodawcy możliwości ponownego rozpatrzenia wniosku przez okres 3 lat. W przypadkach określonych w § 7 ust. 1 pkt 9 przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka, za wiedzą i zgodą wnioskodawcy;
- 2) notatkę służbową spisana przez pracownika właściwego w sprawach mieszkaniowych Referatu Urzędu Miasta Nowy Targ, w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie.
- 3) upływanie terminu ważności skierowania.

3. Przed przedstawieniem propozycji zawarcia umowy najmu lokalu, należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w ust. 1.

4. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka.

5. W przypadku, gdy przydzielany lokal wymaga przeprowadzenia remontu, przyszły najemca powinien złożyć dodatkowo oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

6. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skierowania osobie uprawnionej. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

§ 23.

W przypadku powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Nowy Targ o dodatkowy budynek mieszkalny, dopuszcza się możliwość ogłoszenia odrębnego naboru, celem jego zasiedlenia, według zasad określonych w niniejszej uchwale.

§ 24.

Burmistrz Miasta Nowy Targ w trybie zarządzenia może ustalić zasady wpłacania przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

§ 25.

W przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Burmistrz Miasta Nowy Targ może odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu.

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.

§ 26.

1. Umowa najmu lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego może być zawarta po złożeniu wniosku przez osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę i są jego pełnoletnimi zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, dziećmi rodzeństwa, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej bądź osobami, które pozostawały w faktycznym pożyciu z najemcą lub z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego i spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) stale zamieszkiwali z najemcą;
- 2) nie zalegają z należnościami za używanie lokalu;
- 3) nie wykraczają w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu;
- 4) nie posiadają prawa własności lub współwłasności do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dożywocia, użytkowania, służebności lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

2. Jeżeli osoby, o których mowa w ust. 1 nie złożą wniosku bądź nie spełnią kryteriów określonych w uchwale, Gmina wezwie je do opuszczenia, opróżnienia oraz wydania lokalu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

3. W przypadku niedostosowania się do wezwania, o którym mowa w ust. 2, naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz Gmina skieruje sprawę do sądu, przeciwko osobom pozostałym w lokalu, powództwo o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego.

Rozdział 8.

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

§ 27.

1. Lokal proponowany osobie niepełnosprawnej powinien uwzględniać rodzaj niepełnosprawności, a w szczególności w miarę możliwości nie powinien posiadać barier architektonicznych, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu przez te osoby, przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

2. Lokal wskazywany osobom niepełnosprawnym, które mają problemy z samodzielnym poruszaniem się, powinien znajdować się na możliwie najniższej kondygnacji budynku.

3. W przypadku innego rodzaju niepełnosprawności, wskazany lokal uwzględniać będzie indywidualne potrzeby osoby niepełnosprawnej, w uzgodnieniu z tą osobą.

4. W przypadku osób wymagających stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innych osób, w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji, potwierdzonej orzeczeniem odpowiedniego organu, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 913) wskazany lokal uwzględniać będzie powierzchnię wynikającą z potrzeby zamieszkiwania z osobami sprawującymi nad nimi opiekę.

5. Osoby, o których mowa w ust. 1-4 mogą wyrazić zgodę na przyjęcie lokalu niespełniającego wyżej wymienionych kryteriów.

Rozdział 9.

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

§ 28.

1. Na realizację zadań, o których mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1214 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2025 r. poz. 49 t.j.), na wniosek Ośrodka Pomocy Społecznej w Nowym Targu, przeznaczone mogą być budynki bądź lokale będące własnością Gminy Miasta Nowy Targ, spełniające warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie mieszkań chronionych z dnia 26 kwietnia 2018 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 75 t.j.).

2. Zasady określone w niniejszej uchwale nie mają zastosowania do najmu lokali wykorzystywanych na cele, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

Rozdział 10.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29.

Do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zastosowanie mają przepisy dotychczasowe, w tym uchwała Nr XXV/282/08 Rady Miasta Nowy Targ z dnia 9 września 2008 roku.

§ 30.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą stosuje się przepisy ustawy i ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.).

§ 31.

Traci moc uchwała 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).

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Targ.

§ 33.

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

UZASADNIENIE

Projekt uchwały dotyczy dostosowania regulacji do aktualnie obowiązujących przepisów prawa. Gmina jest zobowiązana do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym poprzez wynajmowanie lokali wchodzących w skład jej zasobu mieszkaniowego. Niniejszy projekt uchwały ma na celu ustalenie zasad i kryteriów przydziału lokali mieszkalnych osobom o niskich dochodach, określenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, wprowadzenia zasad i warunków dokonywania zamian lokali oraz uregulowanie trybu tworzenia list mieszkaniowych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu. Obowiązujące dotychczas zasady określone 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, wymagają aktualizacji, w celu lepszego dostosowania do obecnej sytuacji społecznej i ekonomicznej mieszkańców Gminy Miasta Nowy Targ. Podjęcie uchwały jest niezbędne do prawidłowego i efektywnego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podjęcie uchwały w tym przedmiocie należy do kompetencji rady gminy.