



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 8349

UCHWAŁA NR XXVIII/304/2025 RADY MIASTA NOWEGO SĄCZA

z dnia 19 grudnia 2025 roku

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza

Na podstawie 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 2023 r., poz. 725) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) 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 Nowego Sącza oraz wynajmu tymczasowych pomieszczeń.

2. Mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej miasta Nowego Sącza.

3. Przepisy uchwały mają również zastosowanie do lokali wynajmowanych przez miasto Nowy Sącz od innych właścicieli na podstawie art. 20 ust. 2a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 2) uchwała - niniejszą uchwałą,
- 3) miasto - miasto Nowy Sącz,
- 4) Prezydent - Prezydenta Miasta Nowego Sącza,
- 5) zasób - mieszkaniowy zasób miasta Nowego Sącza w rozumieniu ustawy,
- 6) lokal - lokal w rozumieniu ustawy,
- 7) najem socjalny lokalu - najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy,
- 8) najem, umowa najmu - najem lub podnajem, umowę najmu lub umowę podnajmu,
- 9) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy,
- 10) lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy,
- 11) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnię użytkową lokalu w rozumieniu ustawy,

- 12) powierzchnia mieszkalna - powierzchnię mieszkalną lokalu, którą stanowi łączna powierzchnia pokoi. Powierzchnię mieszkalną lokalu, w którym nie ma wydzielonego pomieszczenia kuchennego pomniejsza się o 4 m²,
- 13) lokal docelowy - lokal wynajmowany na czas nieoznaczony,
- 14) dochód - dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o dodatkach mieszkaniowych,
- 15) przeciętne wynagrodzenie - kwotę przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującej w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r., o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych,
- 16) zamieszkiwanie na terenie miasta - miejsce zamieszkania na terenie miasta w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego,
- 17) wnioskodawca - osoba samotnie gospodarująca lub osoby tworzące wieloosobowe gospodarstwo domowe składające wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta,
- 18) gospodarstwo domowe - gospodarstwo domowe w rozumieniu art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o dodatkach mieszkaniowych,
- 19) osoba bezdomna - osobę bezdomną w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,
- 20) wniosek - wniosek o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu miasta,
- 21) tytuł prawny do lokalu - prawo wnioskodawcy lub współmałżonka do dysponowania lokalem lub domem na terenie miasta Nowego Sącza lub miejscowości pobliskiej na podstawie prawa własności, współwłasności, najmu, podnajmu, dzierżawy, użyczenia, umowy o dożywocie, użytkowania, służebności mieszkania, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Tytuł prawny do lokalu nie musi być pisemnie potwierdzony, gdy tej formy nie wymagają obowiązujące przepisy prawa,
- 22) miejscowość pobliska - miejscowość położoną na terenie powiatu nowosądeckiego,
- 23) klęska żywiołowa - katastrofę naturalną lub awarię techniczną, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej,
- 24) wydział - właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Nowego Sącza,
- 25) stopień niepełnosprawności - stopień niepełnosprawności w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r., o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

§ 3. 1. Miasto na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, wykorzystując zasób - za wyjątkiem lokali mieszkalnych, będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych - zaspokaja potrzeby mieszkaniowe pełnoletnich członków wspólnoty samorządowej poprzez:

- 1) zapewnianie wnioskodawcom do tego uprawnionym lokali w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń,
- 2) zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców o niskich i bardzo niskich dochodach, o których mowa w rozdziale 2.

2. Nie są członkami wspólnoty samorządowej miasta osoby osadzone w zakładzie karnym w Nowym Sączu oraz przebywające w schroniskach dla osób bezdomnych lub innych tego typu placówkach w Nowym Sączu, jeśli przed osadzeniem lub zamieszkaniem w placówce, nie zamieszkiwały na terenie miasta.

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

4. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 listopada 2000 r., o repatriacji miasto może wynajmować lokale docelowe osobom, wobec których Rada Miasta Nowego Sącza, w drodze uchwały, podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia.

§ 4. Podstawą do zawarcia umowy najmu jest alternatywnie:

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

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

2. W przypadkach uzasadnionych termin określony w ust. 1 może zostać wydłużony.

§ 6. 1. Zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art. 6 ust. 2 ustawy, uzależnione jest od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Można odstąpić od pobrania kaucji mieszkaniowej, gdy najemca obejmujący lokal wykona, za wcześniejszą pisemną zgodą wynajmującego, na własny koszt, bez prawa wzajemnych rozliczeń z wynajmującym, remont lokalu, którego wartość przekracza wysokość naliczonej kaucji mieszkaniowej.

3. Zasady i tryb pobierania kaucji ustali Prezydent w drodze zarządzenia.

Rozdział 2.

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

§ 7. 1. Prawo do najmu lokalu przysługuje wnioskodawcom, gdy spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkują na terenie miasta;
- 2) posiadają warunki mieszkaniowe kwalifikujące do ich poprawy;
- 3) średni miesięczny dochód z roku poprzedzającego datę złożenia wniosku, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy, nie przekroczył w gospodarstwie:
 - a) osoby samotnie gospodarującej - 45%
 - b) wieloosobowym - 35%

- przeciętne wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

2. W przypadku, gdy źródłem utrzymania wnioskodawcy są wyłącznie świadczenia z opieki społecznej, urzędu pracy, a także jeśli średni miesięczny dochód z roku poprzedzającego datę złożenia wniosku nie przekroczył 40% dochodu ustalonego w ust. 1 pkt 3 - wnioskodawcy przysługuje wyłącznie prawo do najmu socjalnego lokalu.

3. Poza osobami, o których mowa w ust. 2, wyłącznie do najmu socjalnego lokalu uprawnieni są także wnioskodawcy, którzy:

- a) uzyskali prawo do takiego najmu na podstawie wyroku sądowego, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy,
- b) spełniają kryteria określone w art. 23 ust. 3 ustawy,
- c) spełniają kryteria, o których mowa w ust. 1 pkt 3 niniejszego paragrafu ale posiadają zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, w tym lokalu z zasobu lub pomieszczenia tymczasowego, albo zostali zobowiązani do opuszczenia lokalu na skutek orzeczenia sądowego.

4. Warunki o których mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczą najmu lokali, o których mowa w § 3 ust. 4.

5. Uprawnienie do najmu lokalu nie przysługuje osobom, które pozostają w związku małżeńskim, a ubiegają się o lokal oddzielnie - bez małżonka; nie dotyczy to osób będących w separacji orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądu i przypadków, o których mowa w § 9 pkt 8.

6. Uprawnienie do najmu lokalu nie przysługuje osobom, które nie są zdolne do samodzielnej egzystencji, a ubiegają się o lokal jako 1 - osobowe gospodarstwo.

7. Uprawnienie do najmu lokalu nie przysługuje osobom, które zbyły lokal mieszkalny lub dom w przeciągu ostatnich 5 lat.

§ 8. 1. Złożenie oferty najmu socjalnego lokalu w przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt a następuje odpowiednio na wniosek wierzyciela lub osób uprawnionych.

2. Złożenie oferty najmu socjalnego lokalu w przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt b następuje na wniosek osób zajmujących lokal będący przedmiotem najmu socjalnego, którym wygasła umowa najmu tego lokalu.

3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 Wnioskodawcy wywiązującemu się z obowiązków najemcy, Prezydent - w miarę możliwości - może złożyć ofertę najmu socjalnego lokalu innego, niż dotychczas zajmowany pod warunkiem, że zwalniany lokal ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkiwania.

4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 Wnioskodawcy wywiązującemu się z obowiązków najemcy, wobec którego stosowana jest przemoc w rodzinie potwierdzona stosownymi dokumentami (niebieska karta, decyzja bądź orzeczenie sądu), Prezydent - w miarę możliwości - może złożyć ofertę najmu socjalnego lokalu innego, niż dotychczas zajmowany.

5. Dopuszcza się wskazanie dwóch lub więcej odrębnych lokali z zasobu tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria art. 22 ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- a) wnioskodawca oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące wykraczają przeciwko porządkowi domowemu,
- b) wnioskodawca oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące używają lokal w sposób sprzeczny z umową, dopuszczają się do powstania szkód oraz niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez najemców.

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

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

- a w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa jest większa, niniejszy warunek uznaje się za spełniony, gdy powierzchnia mieszkalna, w przeliczeniu na jedną osobę w nim zamieszkującą nie przekracza, w gospodarstwie wieloosobowym 8 m² i 15 m² w gospodarstwie jednoosobowym. W przypadku współwnioskodawców mających różne miejsca zamieszkania, wymogi dotyczące powierzchni, o której mowa w zdaniach poprzedzających, muszą być spełnione w obu lokalach, a przy ich ustaleniu uwzględnia się, że osoby te i ich dzieci zamieszkują wspólnie,
- 3) zamieszkujące w lokalu na podstawie umowy najmu lub użyczenia pokoju, ze współużywalnością kuchni i łazienki,
- 4) zamieszkujące w lokalach w następstwie decyzji administracyjnej o ich przydziale,

- 5) zamieszkujące w lokalach nie nadających się na stały pobyt ludzi, według opinii właściwego organu nadzoru budowlanego o ile w lokalach, w których mogą zamieszkiwać na prawach członka rodziny na terenie miasta, spełnione są warunki określone w pkt 2 lub jeżeli w ramach otrzymanej pomocy od osób trzecich tymczasowo zamieszkują w lokalu na podstawie umowy użyczenia,
- 6) zamieszkujące w lokalach nie spełniających rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności,
- 7) opuszczające, w związku z rozpoczęciem procesu usamodzielniania, placówki opiekuńczo wychowawcze (domy dziecka), niespokrewnione rodziny zastępcze, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie miasta w lokalu, do którego nie mają możliwości powrotu, a wniosek o najem złożą nie później niż w ciągu 12 miesięcy od daty opuszczenia placówki,
- 8) 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,
- 9) opuszczające zakłady karne lub inne placówki tego typu, jeśli przed przyjęciem do placówki zamieszkiwały na terenie miasta i jeżeli nie mają możliwości zamieszkania w lokalu na prawach członka rodziny z uwagi na normy powierzchniowe określone w pkt 2 niniejszego paragrafu,
- 10) zamieszkujące w mieszkaniu wspomaganym lub treningowym,
- 11) opuszczające domy opieki społecznej, pod warunkiem że są zdolne do samodzielnej egzystencji.

Rozdział 3.

Lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia.

§ 10. 1. Lokale zamienne przeznaczają się dla wnioskodawców nieposiadających tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego:

- 1) których prawo do najmu takiego lokalu wynika z ustawy lub orzeczenia sądowego,
- 2) którzy zamieszkują, na podstawie umowy najmu, w lokalach stanowiących zasób w budynkach, które miasto przeznacza do zbycia lub innego wykorzystania niż na cele mieszkalne,
- 3) którzy podlegają przekwaterowaniu z budynków placówek oświatowych ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki,
- 4) którzy zamieszkują w lokalach przeznaczonych na mieszkania wspomagane / treningowe lub na potrzeby zawodowej formy rodzinnej pieczy zastępczej,
- 5) którzy w wyniku klęski żywiołowej utracili lokal należący do zasobu.

2. W przypadku, gdy lokal zamienny ma być wskazany osobom, które zajmują lokal bezumownie, zawierana jest wyłącznie umowa najmu socjalnego lokalu.

3. Złożenie propozycji najmu lokalu zamiennego następuje odpowiednio na wniosek lub z inicjatywy miasta.

4. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego po wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, wydane zostanie kolejne skierowanie do zawarcia umowy najmu wskazanego lokalu i przekazanie sprawy do egzekucji komorniczej.

5. W przypadkach, o których mowa w niniejszym paragrafie nie mają zastosowania zapisy uchwały, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały.

§ 11. 1. Tymczasowe pomieszczenia przeznaczają się na wynajem, z zastrzeżeniem art. 25d ustawy, wnioskodawcom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub zamiennego, które spełniają łącznie następujące warunki:

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

2. Tymczasowe pomieszczenie może znajdować się w miejscowości pobliskiej.

3. Złożenie propozycji najmu tymczasowego pomieszczenia w przypadkach określonych w ustawie następuje na wniosek komornika prowadzącego postępowanie egzekucyjne zmierzające do opróżnienia lokalu, jeśli w tytule wykonawczym nie przyznano dłużnikom prawa do najmu socjalnego lokalu. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego, po upływie oznaczonego w niej czasu można zawrzeć na następny okres, jeżeli dochód najemcy nie przekracza kryterium określone § 7 ust. 2 i nie może on zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. Zawarcie umowy najmu z wnioskodawcami, o których mowa w § 7 ust. 1 poprzedza złożenie, przez zainteresowanych, wniosku wraz z deklaracją o wysokości dochodów gospodarstwa domowego oraz oświadczeniem majątkowym, o którym mowa w art. 21b ust. 1 ustawy.

2. Sprawdzenie wiarygodności danych zawartych we wniosku odbywa się na zasadach i w trybie określonym w art. 21 b ust. 1a - 6 ustawy.

3. 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, Zespół Weryfikacyjny nie kwalifikuje wnioskodawcy do wynajmu lokalu. Stanowisko Zespołu Weryfikacyjnego wymaga zatwierdzenia przez Prezydenta.

§ 13. 1. Wnioski pozytywnie zaopiniowane, pod kątem spełniania przesłanek uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z zasobu i zakwalifikowane do realizacji, podlegają zaewidencjonowaniu w wykazie osób uprawnionych do najmu lokalu z zasobu, o czym niezwłocznie, pisemnie informuje się wnioskodawcę.

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

3. Wnioski, o których mowa w ust. 1 poddawane są corocznej weryfikacji, do czasu ich ostatecznego załatwienia, pod kątem sprawdzenia, czy wnioskodawca znajduje się nadal w sytuacji uzasadniającej oddanie w najem lokalu z zasobu.

4. Celem weryfikacji, o której mowa w ust. 3, jest sporządzenie listy osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu lub do najmu lokalu docelowego.

5. Weryfikacja, o której mowa w ust. 3, przeprowadzona jest w oparciu o dane zawarte we wniosku weryfikacyjnym, który wnioskodawcy zobowiązani są złożyć w wydziale, w terminie do dnia 15 maja.

6. Sprawdzenie wiarygodności danych zawartych we wniosku weryfikacyjnym odbywa się w sposób określony w § 12 ust. 2.

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

8. Weryfikacji wniosków oraz kwalifikacji punktowej dokonuje wydział.

9. Sprawdzenia prawidłowości weryfikacji i kwalifikacji punktowej dokonuje Zespół Weryfikacyjny powołany zarządzeniem Prezydenta, w którego skład wchodzi przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Urzędu Miasta Nowego Sącza.

10. Zasady oceny wniosków i kwalifikacji punktowej określi Prezydent w formie zarządzenia.

§ 14. 1. W oparciu o wyniki kwalifikacji punktowej wszystkich pozytywnie zweryfikowanych wniosków sporządzany jest projekt listy, który podawany jest do publicznej wiadomości w sposób określony w § 17 ust. 1 w terminie do dnia 25 czerwca na okres 14 dni kalendarzowych, w którym każdy zainteresowany może złożyć odwołanie do wydziału.

2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 odwołania rozpatruje wydział przy współpracy z Zespołem Weryfikacyjnym, przedstawiając swoje stanowisko do zatwierdzenia przez Prezydenta.

3. O uwzględnieniu lub nieuwzględnieniu odwołania od projektu listy punktacyjnej wydział zawiadamia wnioskodawców w terminie 7 dni od daty zatwierdzenia przez Prezydenta stanowiska, o którym mowa w ust. 2.

4. Po upływie terminu określonego w ust. 3 sporządzana jest ostateczna lista punktacyjna, którą zatwierdza Prezydent.

5. Ostateczna lista punktacyjna podawana jest do publicznej wiadomości w sposób określony w § 17 ust. 1 w terminie do dnia 31 lipca.

6. Ostateczna lista punktacyjna stanowi podstawę do składania umieszczonym na niej wnioskodawcom propozycji najmu lokalu z zasobu.

7. Ostateczna lista punktacyjna obowiązuje do czasu sporządzenia kolejnej listy, po następnym okresie weryfikacyjnym.

7a. Lista punktacyjna, o której mowa w ust. 6, podlega stałej weryfikacji w okresie jej obowiązywania, polegającej na aktualizowaniu, przez osoby zakwalifikowane do najmu, informacji mających wpływ na ustalenie ich uprawnień do najmu lokalu z zasobu miasta. Negatywna weryfikacja lub niepoddanie się tej weryfikacji, powoduje pominięcie wnioskodawcy przy składaniu propozycji najmu lokalu, o którym mowa w § 16.

8. Dopuszcza się, w razie konieczności, możliwość opracowania w ciągu roku dodatkowych list uprawniających do najmu lokalu z zasobu.

9. Realizacja wniosku następuje poprzez złożenie wnioskodawcy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Dopuszcza się potraktowanie wniosku współwnioskodawców jako dwa odrębne wnioski, w sytuacji, gdy w trakcie oczekiwania na jego realizację nastąpi rozwód lub separacja związku małżeńskiego lub rozpad związku konkubenckiego. W takim przypadku uznaje się wspólny okres oczekiwania na wynajem mieszkania dla każdego z byłych współwnioskodawców.

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

§ 16. Ustala się zasady składania wnioskodawcom, którzy są objęci ostateczną listą punktacyjną, o której mowa w § 14 ust. 6, propozycji najmu lokali z mieszkaniowego zasobu miasta:

- 1) Wolny lokal mieszkalny docelowy proponuje się wnioskodawcom według kolejności ustalonej ostateczną listą punktacyjną, z uwzględnieniem liczebności gospodarstwa domowego, biorąc pod uwagę następujące kryteria powierzchniowe:
 - 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) Nierozdysponowane w sposób określony w ust. 1 lokale mieszkalne przeznaczają się do najmu socjalnego i proponuje wnioskodawcom, pod warunkiem, iż nie posiadają oni tytułu prawnego do innego lokalu, według kolejności określonej ostateczną listą punktacyjną z uwzględnieniem liczebności gospodarstwa domowego i norm powierzchniowych określonych w art. 22 ustawy.
- 3) Od górnych kryteriów powierzchni użytkowej, o których mowa w ust. 1 i 2 można odstąpić, gdy:
 - a) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy znajduje się osoba niepełnosprawna ruchowo lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju, co ustala się w oparciu o orzeczenie właściwego organu do spraw orzekania o niepełnosprawności,

- b) do najmu wskazywany jest lokal jednopokojowy lub lokal, w którym powierzchnia mieszkalna jest mniejsza niż 20 m² w przypadku osoby samotnie gospodarującej i mniejsza niż 10 m² w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną w przypadku gospodarstwa wieloosobowego.
- 4) W przypadku, gdy propozycja najmu, ze względu na kryteria powierzchniowe może być złożona kilku wnioskodawcom, przyjmuje się zasadę, że jest ona składana kolejno wnioskodawcom o największej liczbie punktów z uwzględnieniem liczebności gospodarstwa domowego wnioskodawcy i ewentualnych uprawnień, o których mowa w ust. 3.
 - 5) Wnioskodawcy objętemu listą punktacyjną nie składa się propozycji najmu na podstawie § 9 pkt 9 do czasu, gdy osoba ta nie opuści placówki, w której przebywa.
 - 6) Wnioskodawcy objętemu listą punktacyjną nie składa się propozycji najmu do czasu kolejnej weryfikacji, w przypadku, gdy wydział wraz z Zespołem Weryfikacyjnym stwierdzi dysproporcję, o której mowa w art. 21b ustawy.
 - 7) Współwnioskodawcom, o których mowa w § 14 ust. 10, którzy są objęci listą punktacyjną, nie składa się propozycji najmu lokalu z zasobu, do czasu kolejnej weryfikacji wniosków i ustalenia ich uprawnień do najmu.
 - 8) Odmowa przyjęcia przez wnioskodawcę dwóch kolejnych propozycji najmu lokalu z zasobu powoduje, że traci on uprawnienie do otrzymania kolejnej propozycji najmu w ramach obowiązującej w danym okresie listy punktacyjnej, chyba że odmowa dotyczy najmu docelowego w budynku, w którym większość lokali przeznacza się do najmu socjalnego. W tym przypadku okres oczekiwania na najem liczony jest od roku, w którym odrzucona została druga propozycja najmu lokalu.
 - 9) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy powoduje wykreślenie go z wykazu, o którym mowa w § 13 ust. 1.
 - 10) Składanie propozycji najmu, o których mowa w ustępach poprzedzających, wymaga każdorazowo zweryfikowania wnioskodawcy pod kątem spełniania przesłanek uzasadniających prawo do ubiegania się o najem lokalu z zasobu.

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

- 1) zapewnia publikacja wykazów osób zakwalifikowanych do wynajmu lokalu z zasobu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta,
- 2) współpraca z Zespołem Weryfikacyjnym.

Rozdział 5.

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

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

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

- 1) z którymi miasto rozwiązało umowę najmu lokalu docelowego, jeśli przyczyny wypowiedzenia umowy wygasły, nie zostało wszczęte postępowanie eksmisyjne zakończone prawomocnym orzeczeniem sądowym. Umowa najmu może być zawarta z byłym najemcą lub osobami pełnoletnimi prowadzącymi z nim wspólne gospodarstwo domowe, jeśli były uprawnione wraz z najemcą do zajmowania tego lokalu. Dotyczy to najmu lokalu dotychczas zajmowanego,
- 2) wywiązującym się z obowiązków lokatora i zwalnianym do dyspozycji miasta lokal, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkiwania i będzie przeznaczony do najmu socjalnego lokalu,
- 3) wywiązującym się z obowiązków lokatora i zwalnianym do dyspozycji miasta lokal docelowy, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkiwania ale nie spełnia rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności najemcy lub osób bliskich uprawnionych z nim do wspólnego zamieszkiwania,

- 4) którzy zajmują lokale mieszkalne nabyte przez miasto w drodze dziedziczenia, są małżonkami spadkodawcy nieposiadającymi uprawnień do lokalu lub wstępnymi, zstępnymi spadkodawcy i jego współmałżonka albo innymi osobami, wobec których spadkodawca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osobami, które faktycznie pozostawały we wspólnym pożyciu ze spadkodawcą, a także osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej prowadzonej przez spadkodawcę lub są pełnoletnim rodzeństwem spadkodawcy,5)
- 5) którzy zajmują lokal lub bezumownie korzystają z tego lokalu po wygaśnięciu umowy najmu na podstawie umowy najmu socjalnego i wywiązują się z obowiązków lokatora,
- 6) w przypadkach określonych w pkt 1-5 umowy najmu mogą być zawarte, gdy wnioskodawcy spełniają kryterium dochodowe, o którym mowa w § 7 ust. 1 pkt 3. W przypadku, gdy jest ono przekroczone umowy mogą być zawarte z zastosowaniem czynszu ustalonego w sposób określony w art. 21c ust. 5 i 6 ustawy.

§ 19. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje – wnioskodawcom nieposiadającym tytułu prawnego do innego lokalu:

- 1) zamieszkującym bez tytułu prawnego w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu miasta, jeśli spełniają przesłanki określone w art. 14 ust. 4, z zastrzeżeniem art. 17 ustawy,
- 2) zamieszkującym bez tytułu prawnego w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu miasta, jeśli spełniają kryteria określono w § 7 ust.2
- 3) zamieszkującym w lokalach docelowych, którzy z przyczyn ekonomicznych występują o najem socjalny lokalu i spełniają kryteria, o których mowa w § 7 ust. 2, a do dyspozycji miasta przekażą lokal, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkiwania,
- 4) zamieszkującym w lokalach docelowych, którzy z przyczyn ekonomicznych występują o najem socjalny lokalu i spełniają kryteria, o których mowa w § 7 ust. 2. Zawarcie umowy najmu może polegać na przekształceniu umowy dotychczas obowiązującej w umowę najmu socjalnego lokalu, o ile w dotychczasowym lokalu nie jest przekroczona powierzchnia określona w § 16 pkt. 1 i 3,
- 5) którzy w wyniku klęski żywiołowej utracili lokal należący do zasobu i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 6) zwalnianym do dyspozycji miasta lokal, który ze względu na stan techniczny i wyposażenie nadaje się do zamieszkiwania ale nie spełnia rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności najemcy lub osób bliskich uprawnionych z nim do wspólnego zamieszkiwania.

Rozdział 6.

Warunki dokonywania zamiany lokali mieszkalnych.

§ 20. 1. Najemcy lokali docelowych mogą dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może być dokonana, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) strony zamiany wywiązują się z obowiązków lokatora i spełniają kryteria dochodowe, o których mowa w zapisie § 7 ust. 1,
- 2) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych,
- 3) zamiana nie spowoduje powstania, w żadnym z lokali, warunków uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z zasobu. Zamiana lokali, o której mowa w ust. 1, realizowana jest na wniosek zainteresowanych stron i wymaga pisemnej zgody Prezydenta na zamianę oraz uzyskania skierowania do zawarcia umów najmu lokali zgodnie z wnioskiem o zamianę.

§ 21. 1. Najemcy lokali docelowych mogą dokonywać zamiany z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach oraz uprawnionymi do zajmowania lokali na podstawie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu.

2. Zamiana realizowana jest na zgodny wniosek stron i wymaga zgody odpowiednio: Prezydenta, właściwego organu spółdzielni lub wynajmującego.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może być dokonana, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) strona zamiany zajmująca lokal poza zasobem udokumentuje, że spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 7 ust. 1, nie posiada zaległości z tytułu opłat związanych z korzystaniem z tego lokalu i w

okresie co najmniej 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku opłaty te regulowane są terminowo, a także, że nie wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- 2) celem zamiany jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych, zamiana nie spowoduje powstania, w żadnym z lokali, warunków uzasadniających ubieganie się o najem lokalu z zasobu.

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

Rozdział 7.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

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

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili opuszczenia lokalu przez najemcę, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 7 ust. 1,
- 4) wywiązują się z obowiązków lokatora.

2. Za lokal opuszczony przez najemcę uważa się lokal, z którego najemca wyprowadził się do lokalu, w którym nie może zamieszkać wraz ze wszystkimi osobami, z którymi zamieszkiwał w lokalu należącym do zasobu i zastała z nim rozwiązana umowa najmu.

3. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1 jeśli o najem ubiega się, z wyłączeniem współmałżonka niezamieszkującego w tym lokalu, osoba pozostająca w związku małżeńskim.

4. W przypadku, gdy kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 jest przekroczone, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w sposób określony w art. 21c ust. 5 i 6 ustawy.

§ 24. 1. Z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, a są jego zstępnymi, wstępnymi, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami pozostającymi w rodzinie zastępczej lub pełnoletnim rodzeństwem oraz osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą może być zawarta umowa najmu jeżeli, spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) zamieszkiwały stale z najemcą w lokalu przez okres nie krótszy niż 5 lat do chwili jego śmierci, prowadząc z nim wspólne gospodarstwo domowe,
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium określonego w § 7 ust. 1,
- 4) wywiązują się z obowiązków lokatora.

2. Nie wyraża się zgody na zawarcie umowy najmu w trybie określonym w ust. 1, jeśli o najem ubiega się, osoba pozostająca w związku małżeńskim, a jej współmałżonek nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

3. W przypadku, gdy kryterium dochodowe, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 jest przekroczone, Prezydent może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu z zastosowaniem czynszu ustalonego w sposób określony w art. 21c ust. 5 i 6 ustawy.

Rozdział 8.

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

§ 25. 1. Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² oddawane są w najem w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawców uprawnionych do najmy lokalu z zasobu, spełniających kryteria określone w niniejszej uchwale.

2. Po zrealizowaniu zadań, o których mowa w ust. 1, lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w trybie pisemnego przetargu nieograniczonego.

3. W przypadkach ekonomicznie uzasadnionych Prezydent może lokale, o których mowa w ust. 1, wskazać do sprzedaży.

§ 26. 1. Wolne - nienadające się do zamieszkiwania ze względu na stan techniczny - lokale mieszkalne przeznaczone do najmu na czas nieoznaczony, w tym lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony wnioskodawcom, którzy podejmą się na własny koszt, zwanego dalej „samodzielnym remontem” w zakresie i terminie ustalonym z wynajmującym.

2. Wykaz mieszkań przeznaczonych do samodzielnego remontu, w miarę posiadania wolnych lokali, będzie podawany do publicznej wiadomości poprzez publikację na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Nowego Sącza oraz na jego stronach internetowych, a także w siedzibie zarządcy.

3. Wydatki poniesione na remont lokalu przeznaczonego do wynajmu w ramach samodzielnego remontu nie podlegają zwrotowi.

4. Zasady kwalifikowania wnioskodawców do najmu lokalu do samodzielnego remontu określi Prezydent w formie zarządzenia.

Rozdział 9. Obniżka czynszu.

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

a) osoby samotnie gospodarującej - 20%,

b) wieloosobowym - 10%,

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku.

Rozdział 10. Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności.

§ 28. 1. W przypadku wskazywania lokalu docelowego lub lokalu będącego przedmiotem najmu socjalnego osobom niepełnosprawnym, przed zawarciem umowy najmu, należy dostosować lokal z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z niepełnosprawności eliminując bariery architektoniczne utrudniające swobodne poruszanie się osobie niepełnosprawnej.

2. W przypadku gospodarstw domowych wieloosobowych, gdzie zachodzi konieczność zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną w oddzielnym pokoju, która posiada takie wskazanie w orzeczeniu o niepełnosprawności lub orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności, należy wskazać lokal z dodatkowym pokojem na potrzeby tej osoby.

Rozdział 11. Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

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

Rozdział 12. Postanowienia końcowe.

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

§ 31. Traci moc uchwała Nr XLVII/557/2021 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 13 lipca 2021 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Nowego Sącza (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2021 r. poz. 4499; zm.: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2023 r. poz. 8370).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Krzysztof Gluc