

Wojewoda Wielkopolski rozstrzygnięciem nadzorczym z 21.11.2011 r. orzekł nieważność w części § 5 ust. 2 oraz § 17 pkt 8.

**Uchwałę opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego
Nr 333,
poz. 5647
z dnia 08.12.2011r.**

**UCHWAŁA NR XI/77/2011
RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH**

z dnia 26 października 2011 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Rakoniewice**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Miejska w Rakoniewicach uchwała, co następuje:

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określa zasady wyboru osób którym gmina przydziela w pierwszej kolejności lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, sposób zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym, tryb nadzoru społecznego na przydziałami lokali mieszkalnych.

§ 2. Zadaniem własnym Gminy Rakoniewice jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

§ 3. Jeżeli w niniejszej uchwale jest mowa o ustawie oraz o artykułach bez bliższego ich określenia, należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 4. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne stanowiące własność gminy.

§ 5. 1. Decyzje w sprawie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w imieniu Gminy Rakoniewice podejmuje Burmistrz Rakoniewic.

2. W wyjątkowych przypadkach Burmistrz Rakoniewic może wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego osobie nie spełniającej warunków określonych w niniejszej uchwale, jeżeli jest to uzasadnione interesem społeczności lokalowej.

3. W określonych uchwałą przypadkach Burmistrz Rakoniewice zasięga opinii powołanej przez siebie komisji społecznej, zwanej dalej komisją.

4. Do komisji Burmistrz Rakoniewic powołuje przedstawicieli Rady Miejskiej, Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Rakoniewicach oraz Urzędu Miejskiego.

§ 6. Za dochód miesięczny rodziny w rozumieniu niniejszej uchwały uważa się dochód brutto – średni z trzech miesięcy poprzedzających datę rozparzenia wniosku o przyznanie lokalu, wszystkich członków rodziny pozostających we wspólnym gospodarstwie zgłoszonych do zamieszkania, bez względu na tytuł i źródło dochodów.

§ 7. Mieszkaniowy zasób gminy przeznaczony jest na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach, rodzin mieszkających w nieodpowiednich warunkach lub mających prawo do lokalu socjalnego z tytułu orzeczenia sądu, oraz na inne cele określone w ustawie.

§ 8. Wysokość dochodów uzasadniająca zawarcie umowy najmu nie może przekroczyć średniego miesięcznego dochodu brutto na jednego członka gospodarstwa domowego przed zakwalifikowaniem do przydziału mieszkania:

- a) najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
- b) 75% najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 9. 1. Za nieodpowiednie warunki mieszkaniowe uznaje się zagrożenie budowlane stwierdzone przez inspekcję nadzoru budowlanego, zagęszczenie osób w lokalu, gdy na osobę w lokalu przypada poniżej 5 m² powierzchni mieszkalnej, a także inne czynniki mające wpływ na użytkowanie pomieszczeń, w tym zawilgocenie, zagrzybienie.

2. Burmistrz może zlecić komisji stwierdzenie i określenie stanu istniejących warunków mieszkaniowych osoby ubiegającej się o przydział mieszkalnego lokalu komunalnego lub socjalnego.

§ 10. Umowy najmu lokali mieszkalnych będą zawierane z mieszkańcami gminy, których warunki zamieszkania i dochody kwalifikują do zawarcia takiej umowy.

§ 11. Umowy najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy są zawierane na czas nieoznaczony (art.20 ust. 2 ustawy).

§ 12. Burmistrz Rakoniewic wyznacza z mieszkaniowego zasobu gminy a także sporządza listę lokali socjalnych.

§ 13. 1. Umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta z osobami z zachowaniem prawa pierwszeństwa, które:

- 1) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu;
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;
- 3) nie mają tytułu prawnego do lokalu i których dochód miesięczny brutto na jednego członka rodziny nie przekracza:
 - a) 75 % najniższej emerytury dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
 - b) 50 % najniższej emerytury dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

§ 14. 1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na okres do 2 lat.

2. Po upływie okresu, na jaki była zawarta umowa najmu lokalu socjalnego, można zawrzeć kolejną umowę, pod warunkiem, że miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza progów określonych w § 13 ust. 1 pkt. 3.

3. Wynajmujący może rozwiązać najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli dochody gospodarstwa domowego wzrosły ponad określone w § 13 ust. 1 pkt. 3.

§ 15. 1. Czynności prawne określone w niniejszych zasadach w imieniu wynajmującego wykonuje Zarządca, za wyjątkiem czynności określonych w pkt 2.

2. Umowy najmu zawiera wynajmujący.

3. Nie przystąpienie do zawarcia umowy najmu z osobą wyznaczoną przez Burmistrza w terminie 14 dni od daty wyznaczenia, powoduje wygaśnięcie uprawnień i traktowane jest jako rezygnacja z ubiegania się o przydział lokalu lub lokalu socjalnego.

§ 16. 1. Ustala się następujące warunki zamiany mieszkań:

1) Lokatorzy mieszkań komunalnych mogą dokonywać między sobą zamiany wynajętych im lokali za pisemną zgodą wynajmującego.

2) Zamiana lokalu komunalnego na lokal mieszkalny nie wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy dokonywana jest tylko na wniosek najemców, na ich koszt i po pisemnej zgodzie obu dysponentów lokali mieszkalnych.

3) Zamiana nie jest dopuszczalna gdy w jej wyniku na osobę będzie przypadać mniej niż 5 m² powierzchni łącznej pokoi, lub gdy zamiana nie jest w interesie gminy.

2. Gmina prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali, w szczególności dbając o załatwienie wniosków o zamianę lokalu większego na mniejszy oraz złożonych przez osoby niepełnosprawne poszukujące lokal dostosowany do ich potrzeb.

§ 17. Burmistrz podejmuje decyzje wskazania osób do zawarcia umów najmu bez względu na wysokość dochodu w rodzinie oraz bez angażowania nadzoru społecznego osobom:

1) wstępującym z mocy ustawy w stosunek najmu lokalu,

2) którym należy dostarczyć lokal zamienny z powodu zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzonego przez właściwy organ nadzoru budowlanego,

3) którym wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć lokal zamienny z uwagi na rodzaj koniecznej naprawy lokalu dotychczas zajmowanego,

4) które przekażą lokal dotychczas zajmowany do dyspozycji gminy w zamian za lokal dostarczony przez gminę,

5) które dokonują między sobą zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy,

6) które dokonują między sobą zamiany lokali mieszkalnych a jeden z nich wchodzi do zasobu mieszkaniowego gminy, a na zamianę wyrażą zgodę dysponenti lokali,

7) które wykonują za zgodą Burmistrza adaptacji na własny koszt pomieszczeń będących własnością gminy na lokal mieszkalny,

8) z osobami, o których mowa w § 5 ust. 2,

9) pozbawionych mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej lub pożaru,

10) podlegającym przekwaterowaniu na podstawie prawomocnych wyroków sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych, do mieszkań socjalnych lub lokali zamiennych.

§ 18. 1. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy ze zstępными, wstępnymi rodzeństwem i osobami przysposobionymi najemcy, którzy pozostali w lokalu po wyprowadzeniu głównego najemcy, jeżeli dotychczasowy najemca:

a) Przeprowadził się do lokalu, do którego nie uzyskał tytułu prawnego,

b) Uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego,

c) Uzyskał tytuł prawny do innego lokalu, w którym – w przypadku przekwaterowania wszystkich osób uprawnionych – nastąpiłoby przegęszczenie (poniżej 5 m² powierzchni na osobę).

2. Wynajmujący powinien zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność gminy z osobami, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres 10 lat.

§ 19. 1. Traci moc Uchwała Nr XLII/289/2002 Rady Miejskiej Gminy Rakoniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy .

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

uzasadnienie

**do UCHWAŁY NR XI/77/2011
RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH**

z dnia 26 października 2011 r.

**w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Gminy Rakoniewice**

Obowiązek podjęcia niniejszej uchwały wynika z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy Rada Gminy określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z tym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za zasadne.