

## Miejsce ogłoszenia:

- Nazwa dziennika urzędowego	Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego
- Rocznik:	2020
- Pozycja:	4129
- Data ogłoszenia:	13 maja 2020
- jednolity identyfikator aktu	<a href="http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2020&amp;poz=4129">http://edziennik.poznan.uw.gov.pl/ActDetails.aspx?year=2020&amp;poz=4129</a>

*Informacje dodatkowe i uzupełniające:*

### UCHWAŁA NR XVI/120/2020 RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC

z dnia 7 maja 2020 r.

#### w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) Rada Miejska Rakoniewic uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała określa zasady wynajmowania lokali i pomieszczeń wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice w celu realizacji zadań własnych wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**§ 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,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) lokalu - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1, wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice,
- 4) lokalu zamiennym - należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 5) gospodarstwie domowym - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 6) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1,
- 7) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę ogłoszoną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,
- 9) Gminie - należy przez to rozumieć gminę Rakoniewice,
- 10) administratorze - należy przez to rozumieć podmiot administrujący mieszkaniowym zasobem gminy Rakoniewice,

- 11) centrum życiowym - należy przez to rozumieć miejsce, ośrodek interesów życiowych, w którym skoncentrowane są sprawy rodzinne, osobiste i majątkowe wnioskodawcy, w szczególności, gdy wnioskodawca zamieszkuje na terenie gminy Rakoniewice przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu, korzysta z usług wychowawczo-oświatowych na terenie Gminy, rozlicza podatek dochodowy w Gminie,
- 12) bezdomności - należy przez to rozumieć zamieszkiwanie na terenie Gminy potwierdzone zaświadczeniem o przebywaniu w placówkach dla osób bezdomnych lub o korzystaniu z form pomocy dla osób dotkniętych bezdomnością z instytucji pomocy społecznej.

### § 3. Gmina wynajmuje:

- 1) lokale mieszkalne na czas nieoznaczony,
- 2) lokale mieszkalne w trybie najmu socjalnego na czas oznaczony,
- 3) lokale zamienne,
- 4) pomieszczenia tymczasowe.

§ 4. 1. Tymczasowe pomieszczenia wynajmowane są osobom, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego, bez prawa do lokalu zamiennego lub najmu socjalnego lokalu, z uwzględnieniem art. 25 d ustawy.

2. Dopuszcza się możliwość wydania kolejnej oferty zawarcia umowy najmu zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.

3. Na tymczasowe pomieszczenia przeznacza się w szczególności:

- 1) pomieszczenia niesamodzielne w budynkach, spełniające co najmniej kryteria określone w ustawie, w tym usytuowane w suterrenach budynków,
- 2) pomieszczenia ze wspólną używalnością WC, łazienek.

4. W sytuacji, gdy Gmina nie posiada odpowiedniego pomieszczenia tymczasowego, istnieje możliwość zapewnienia pomieszczenia wynajętego od innych podmiotów.

## Rozdział 2.

### **Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu**

§ 5. 1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przysługuje osobom mającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu na terenie Gminy,
- 2) uzyskiwania dochodu uzasadniającego oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu.

2. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 rozumie się udokumentowanie posiadania centrum życiowego i prowadzenie gospodarstwa domowego na terenie Gminy.

3. Przez spełnienie kryterium, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 rozumie się:

- 1) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza:
  - a) w gospodarstwie jednoosobowym - 100% najniższej emerytury,
  - b) w gospodarstwie wieloosobowym - 75% najniższej emerytury,
- 2) dla gospodarstw domowych ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony - udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który wynosi:

a) nie mniej niż 100% i nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,

b) nie mniej niż 75% i nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

**§ 6.1.** Przesłankami do uznania, że osoba posiada niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe są w szczególności:

- 1) zamieszkiwanie w lokalu lub w miejscu, które zgodnie z ich podstawową funkcją nie mogą służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym niespełniających warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) zamieszkiwanie w lokalu, w którym na jedną uprawnioną osobę przypada nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w danym lokalu w charakterze osób bliskich dla właściciela lub głównego lokatora lokalu (rodzice, dzieci, wnuki, rodzeństwo, dziadkowie, osoby przysposobione wyrokiem sądu), kryterium powierzchniowego nie stosuje się w przypadku, gdy wnioskodawca i współmałżonek lub osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu zamieszkują w lokalu, którego właścicielem lub głównym lokatorem jest osoba obca,
- 3) bezdomność.

2. Przesłanek, o których mowa w ust. 1 nie spełniają osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego, które:

- 1) są właścicielami lub współwłaścicielami, użytkownikami bądź przysługuje im służebność mieszkaniowa, nieruchomości, lokalu położonego na terenie Gminy lub miejscowości pobliskiej, ewentualnie których zbycie lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) w czasie 5 ostatnich lat dokonały dobrowolnego pogorszenia warunków mieszkaniowych poprzez najem lokalu o stanie technicznym lub powierzchni mieszkaniowej umożliwiającej ubieganie się o udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub poprzez zbycie bądź przekazanie innym osobom,
- 3) były najemcami lokali z zasobu Gminy, a utraciły lokal z powodu eksmisji lub same przekazały lokal innej osobie lub Gminie.

3. Odmawia się wynajęcia lokalu, pomimo spełnienia warunków określonych w uchwale, jeżeli z analizy wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wskazanymi przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wskazanej we wniosku, a w ocenie Gminy wnioskodawca ma możliwość zapewnienia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

**§ 7.** W ramach najmu socjalnego lokale wynajmowane są w pierwszej kolejności osobom, które nabyły prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego.

**§ 8.** Umowa najmu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej terminu może zostać przedłużona na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej jej zawarcie oraz nie zalega z płatnościami.

**§ 9.** Osoby, które nie wystąpiły o przedłużenie najmu socjalnego lokalu po upływie terminu jego obowiązywania przez okres dłuższy niż 2 miesiące, są zobowiązane do opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

**§ 10.** Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy wzrosły ponad wysokość określoną w § 5 ust. 3 pkt 1 uchwały, ale nie większą niż określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, można zaproponować najemcy objętemu najmem socjalnym zawarcie umowy najmu innego lokalu nie objętego najmem socjalnym na czas nieoznaczony w ramach zamiany lokali lub zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony dotychczas zajmowanego lokalu, jeżeli lokal ten nie kwalifikuje się do najmu socjalnego.

**§ 11.** Jeżeli dochody gospodarstwa domowego najemcy objętego najmem socjalnym lokalu wzrosły ponad wysokość dochodu określoną w § 5 ust. 3 pkt 2, osoby zajmujące lokal są zobowiązane do jego opróżnienia, opuszczenia i przekazania lokalu do dyspozycji Gminy.

**§ 12.** Gmina może wypowiedzieć najemcy umowę najmu socjalnego lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli uzyskał on tytuł prawny do innego lokalu i może go używać.

§ 13. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego, na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy**

§ 14. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w warunkach przegęszczenia są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali będący w wieku powyżej 65 lat, bądź niezdolni do samodzielnej egzystencji, są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych, bez względu na wielkość powierzchni mieszkalnej przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Przepis ten stosuje się również wówczas, gdy osobą będącą w wieku powyżej 65 lat lub niezdolną do samodzielnej egzystencji, jest członek rodziny najemcy wspólnie z nim zamieszkujący.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku, gdy najemca lokalu zalega wynajmującemu z zapłatą jakichkolwiek należności czynszowych. W przypadku, gdy zadłużenie czynszowe powstanie po złożeniu wniosku o poprawę warunków mieszkaniowych, rozpatrzenie wniosku podlega zawieszeniu do czasu uregulowania tego zadłużenia.

4. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na:

- 1) dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej,
- 2) lokalu o wyższym standardzie,
- 3) lokalu na niższej kondygnacji,
- 4) lokalu samodzielnego, w miejsce lokalu ze wspólną używalnością przedpokoju, łazienki lub WC.

5. Do rozpatrywania wniosków o poprawę warunków zamieszkiwania stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 5 niniejszej uchwały.

### **Rozdział 4.**

#### **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**

§ 15. 1. Zamiana lokali ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. To propozycja w szczególności dla osób mieszkających w lokalach komunalnych o dużej powierzchni, mających zaległości czynszowe, które w wyniku wzajemnej zamiany uzyskają tytuł prawny do lokalu o mniejszej powierzchni oraz możliwość uzyskania dodatku mieszkaniowego (rodziny o niskich dochodach).

2. W przypadku, gdy najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy zalega z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny co najmniej za trzy pełne okresy płatności, Gmina może zaproponować temu najemcy zamianę lokalu z innym najemcą deklarującym spłatę jego zadłużenia, w celu uzyskania w wyniku tej zamiany lokalu o podwyższonym standardzie.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Gminy, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) ze względu na stan zdrowia, w tym z uwagi na konieczność poruszania się przez najemcę lub osobę uprawnioną do najmu na wózku inwalidzkim,
- 2) ze względu na nadmierne zaludnienie,
- 3) ze względu na sytuację rodzinną,
- 4) gdy zajmowany lokal usytuowany jest w budynku wspólnoty mieszkaniowej i lokal ten jest ostatnim lokalem, którego Gmina jest właścicielem.

4. Zwolnione w wyniku zamiany lokale, w zależności od stanu technicznego, będą przeznaczane do dalszego najmu lub do sprzedaży. Część lokali mieszkalnych przekazana do dyspozycji Gminy przez najemców, którzy otrzymają lokale zamienne (z wyjątkiem lokali w budynkach przeznaczonych do rozbiórki) będzie przeznaczona na lokale do najmu w ramach najmu socjalnego.

5. Zamiany lokali mogą być dokonywane w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w ramach zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach.

**§ 16.** Na wniosek najemcy, z którym zawarto umowę najmu socjalnego, Gmina może zawrzeć nową umowę najmu socjalnego na inny lokal, po zwolnieniu lokalu dotychczas zajmowanego.

**§ 17.** Gmina zapewnia lokale zamienne osobom:

- 1) które pozbawione zostały mieszkania w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Gminie ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia,
- 2) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na stan techniczny,
- 3) zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na gminne inwestycje,
- 4) zamieszkującym w budynkach użyteczności publicznej lub wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie na cele użyteczności publicznej,
- 5) które pozostawią do dyspozycji Gminy dotychczas zajmowany lokal lub nieruchomość.

## **Rozdział 5.**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej**

**§ 18. 1.** Osoby ubiegające się o najem zobowiązane są do złożenia stosownego wniosku oraz udokumentowania spełnienia odpowiednich warunków określonych przepisami uchwały, od spełnienia których uzależniona jest możliwość zawarcia umowy najmu lokalu.

2. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem i pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym:

- 1) oświadczenia o posiadaniu lub braku posiadania tytułu prawnego do innego lokalu lub jego części położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości,
- 2) oświadczenia o zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwanie wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania,
- 3) deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji wraz z potwierdzeniem uzyskiwanych dochodów opodatkowanych i nieopodatkowanych,
- 4) oświadczenia o stanie majątkowym osób będących członkami gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu i najmu lokalu socjalnego w dniu składania tych dokumentów.

3. W przypadku, gdy wniosek jest niekompletny lub nie złożono wszystkich dokumentów, wzywa się wnioskodawcę do jego uzupełnienia lub poprawienia wyznaczając w tym celu co najmniej 14 dniowy termin.

4. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 3 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

**§ 19.** Na podstawie wniosków sporządzane są listy osób oczekujących na wynajęcie lokalu:

- 1) w ramach najmu socjalnego,
- 2) mieszkalnego.

**§ 20. 1.** Listy sporządzane są na okres 1 roku kalendarzowego.

2. Osoby zakwalifikowane na listy, z którymi nie zawarto w danym roku kalendarzowym umowy najmu socjalnego lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, zachowują to prawo jeżeli nadal spełniają kryteria określone odpowiednio w § 5 ust. 3 pkt 1 i 2 i potwierdzą to uaktualnionymi wnioskami wraz z załącznikami względnie samymi załącznikami, w celu weryfikacji ich sytuacji mieszkaniowej i materialnej.

3. Na podstawie uaktualnionych wniosków przeprowadza się weryfikację list, o których mowa w § 19.

4. Niezłożenie uaktualnionego wniosku, może spowodować skreślenie osoby z listy.

**§ 21.** Decyzje w sprawie oddania w najem lokalu na czas nieoznaczony oraz oddania w najem socjalny lokalu podejmuje Burmistrz, uwzględniając kontrolę społeczną, o której mowa w § 22.

§ 22. 1. Kontrolę społeczną w zakresie respektowania przepisów ustawy i uchwały w sprawach związanych z najmem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy sprawuje Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

2. Członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej w ilości od 3 do 5 osób powołuje i odwołuje Burmistrz.

3. W przypadku oddania lokalu w najem Społeczna Komisja Mieszkaniowa, w oparciu o wywiad z wnioskodawcą oraz wizję lokalną dokonuje oceny wniosków umieszczonych na listach o których mowa w § 19, a także sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej osób ubiegających się o wynajęcie lokalu oraz wskazuje wnioskodawców, kwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

4. Kontrola społeczna nie jest wymagana w sytuacji o której mowa w § 7.

§ 23. Co do zasady Burmistrz oddaje lokal w najem wnioskodawcy umieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale. Burmistrz może oddać lokal w najem wnioskodawcy nieumieszczonemu na liście, spełniającemu kryteria określone w uchwale, jeżeli został on pozbawiony mieszkania z powodu klęski żywiołowej, pożaru, katastrofy budowlanej, epidemii lub w wyniku innych nagłych zdarzeń a także w przypadku gdy przemawia za tym ważny interes publiczny.

§ 24. 1. Osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu, spełniająca określone w uchwale przesłanki umożliwiające zawarcie z nią umowy najmu, otrzymuje propozycję zapoznania się z położeniem i stanem technicznym lokalu.

2. W przypadku, gdy osoba, o której mowa w ust. 1, odmówiła przyjęcia propozycji lokalu, zostaje skreślona z listy.

3. W przypadku przyjęcia propozycji wynajęcia określonego lokalu, osobie ubiegającej się o zawarcie umowy najmu lokalu, przedkłada się ofertę zawarcia umowy wskazującą lokal będący przedmiotem przyszłej umowy.

4. Czynności określone w ust. 1 i 3 wykonuje administrator.

§ 25. Nie częściej niż co 3 lata, najemcy lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy najmu na czas nieoznaczony w oparciu o przepisy niniejszej uchwały, podlegają weryfikacji spełniania kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem zajmowanego lokalu. Weryfikacji dokonuje administrator.

## **Rozdział 6.**

### **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. Osoby, które zamieszkiwały z najemcą w najmowanym lokalu przynajmniej przez okres 1 roku do chwili jego śmierci i nie należą do kręgu osób wstępujących w stosunek najmu z mocy prawa, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

2. Osoby, które zamieszkiwały w wynajmowanym lokalu i pozostały w tym lokalu po opuszczeniu go przez najemcę, mogą ubiegać się, z zastrzeżeniem ust. 4, o najem tego lokalu, jeśli zamieszkiwały z najemcą przez okres co najmniej 1 roku do chwili opuszczenia przez niego lokalu i nie mają tytułu prawnego do innego lokalu.

3. Podstawą do ubiegania się o najem lokalu przez osoby wymienione w ust. 1 i 2 jest złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Jeżeli łączna powierzchnia pokoi w lokalu przekracza przynajmniej o połowę normy, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, Burmistrz może wskazać osobie wymienionej w ust. 1 lub 2 lokal o mniejszej powierzchni, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie wyposażony jest lokal dotychczas zajmowany.

5. Osoby wymienione w ust. 1 i 2 muszą spełniać warunki:

- 1) w zakresie osiągnięcia dochodów określonych w uchwale,
- 2) zostały zgłoszone administratorowi do naliczenia opłat związanych z eksploatacją lokalu,
- 3) nie zalegają z zapłatą czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją lokalu.

## **Rozdział 7.**

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

§ 27. W zasobie mieszkaniowym Gminy, w miarę potrzeb i możliwości, wydzielone zostaną lokale z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w szczególności z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań jednostek samorządu terytorialnego, 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**

§ 28. Gmina nie wyznacza lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy na wykonanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego, 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 pieczy zastępczej.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rakoniewic.

§ 30. 1. Traci moc uchwała nr XI/77/2011 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 26 października 2011 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Rakoniewice.

2. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

-wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu,

-warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,

-kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu,

-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,

-tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,

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

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

-zasady przeznaczania lokali na realizację na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego 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.

Określenie nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Rakoniewice, które zastępują zasady przyjęte Uchwałą nr XI/77/2011 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 26 października 2011 r. spowodowane jest w szczególności dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa.