

UCHWAŁA NR XV/128/2011
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM TOMYŚLU

z dnia 2 grudnia 2011 r.

w sprawie: określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy
Nowy Tomyśl

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2) i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku , Nr 31, poz. 266; z 2006 roku Nr 86, poz. 602; Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193; Nr 249, poz. 1833; z 2007 roku Nr 128, poz. 902; Nr 173, poz. 1218; z 2010 roku Nr 3, poz. 13 oraz z 2011 roku Nr 224, poz. 1342) oraz art. 18 ust.2 pkt 15) oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; z 2002 roku Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 roku Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 roku Nr102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 roku Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 roku Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 roku Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 roku Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230; Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 roku Nr 21, poz. 113; Nr 117, poz. 679; Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887), Rada Miejska w Nowym Tomyślu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała określa w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 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,
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony, o najem lokali socjalnych i o najem tymczasowych pomieszczeń oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 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,
- 7) kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 metrów kwadratowych.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o dochodzie gospodarstwa domowego należy przez to rozumieć sumę miesięcznych przychodów członków gospodarstwa domowego, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o najniższej emeryturze należy przez to rozumieć kwotę brutto najniższej emerytury, ustalonej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie art. 94 ust. 2, pkt 1, litera a) ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2009 roku Nr 153, poz. 1227; z 2010 roku Nr 40, poz. 224; Nr 134, poz. 903; Nr 205, poz. 1365; Nr 238, poz. 1578 i Nr 257, poz. 1726; z 2011 roku Nr 75, poz. 398; Nr 149, poz. 887; Nr 168, poz. 1001; Nr 187, poz. 1112 i Nr 205, poz. 1203).

4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o gospodarstwie domowym należy przez to rozumieć: gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy przeznaczone są na zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb mieszkańców Gminy i Miasta Nowy Tomyśl, których stałym miejscem zamieszkania w ostatnich pięciu latach było Miasto i Gmina Nowy Tomyśl oraz osób opuszczającym rodziny zastępcze lub inne placówki opiekuńczo – wychowawcze na skutek uzyskania pełnoletności i samodzielności, w przypadku braku możliwości powrotu tych osób do domu rodzinnego, i których poprzednim miejscem zamieszkania było Miasto i Gmina Nowy Tomyśl.

2. Stosunek najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powstaje na podstawie umowy najmu pomiędzy gminą Nowy Tomyśl jako wynajmującą, a najemcą. Do treści tego stosunku zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z póź. zm.), a w sprawach nieuregulowanych w tej sprawie – przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Gmina może wypowiedzieć umowę najmu osobie zajmującej lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jeżeli okaże się, że osoba ta posiada tytuł prawny do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, w którym może zamieszkać.

4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może posiadać tytułu własności do lokalu lub budynku mieszkalnego, działki budowlanej, rozpoczętej budowy domu mieszkalnego oraz zobowiązana jest do udokumentowania swoich uprawnień do zawarcia takiej umowy, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 3. 1. Warunkiem nabycia prawa do ubiegania się o zawarcie na czas nieokreślony umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl jest, aby średnia wysokość brutto dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie takiej umowy za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku, wynosiła:

- 1) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego - nie więcej niż 150% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę – nie więcej niż 75% najniższej emerytury.

2. Do pozostałych kryteriów, jakimi należy się kierować, kwalifikując wnioskodawcę do zawarcia na czas nieokreślony umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl należą:

- a) brak samodzielnego mieszkania,
- b) zamieszkiwanie – w charakterze lokatora – w lokalu, w którym występuje zagęszczenie powierzchni mieszkalnej (pokoi) poniżej 5 metrów kwadratowych na jedną osobę uprawnioną w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego zamieszkiwanie w lokalu o powierzchni pokoju nie przekraczającym 10 metrów kwadratowych,

3. Kryteria wymienione w § 2 ust. 1 i ust. 3 oraz § 3 ust. 1, pkt 1) lub pkt 2) i ust. 2, lit. a) i lit. b) muszą być spełnione łącznie zarówno w momencie rozpatrywania wniosku osoby ubiegającej się o ujęcie na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz w momencie zawarcia z tą osobą umowy najmu.

4. Kryteria wymienione w ust. 1 i ust. 2 lit. b) uzasadniają ubieganie się o poprawę warunków mieszkaniowych przez osoby, które pomimo posiadania tytułu najmu do samodzielnego mieszkania nie mają w pełni zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

§ 4. 1. Warunkiem nabycia prawa do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego jest, aby średnia wysokość brutto dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie takiej umowy za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających rozpatrzenie wniosku wynosiła:

- 1) w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – nie więcej niż 100% najniższej emerytury,
- 2) w przypadku wieloosobowego gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę – nie więcej niż 50% najniższej emerytury.

2. Do kryteriów uzasadniających zakwalifikowanie wnioskodawcy do zawarcia z nim umowy najmu lokalu socjalnego należą ponadto kryteria określone w § 2 ust. 1 i ust. 3, § 3 ust. 2, lit. a) i lit. b) ust. 3 i 4.

3. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu Sąd orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez wnioskodawcę, z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności, bez konieczności sprawdzania kryteriów, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.

4. Umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres trzech lat.

5. Umowa najmu lokalu socjalnego może być przedłużona po upływie oznaczonego w niej terminu, jeżeli najemca spełnia warunki określone w ust.1, pkt 1) lub pkt 2), ust. 2 niniejszego paragrafu.

§ 5. 1. Warunkiem nabycia prawa do ubiegania się o najem tymczasowego pomieszczenia jest, aby dłużnik lub wierzyciel przedstawił prawomocny wyrok sądowy nakazujący opróżnienie lokalu.

2. Gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy osobie wymienionej w takim wyroku z zastrzeżeniem art. 17 ust. 1 i 2, art. 25c i art. 25d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Umowa najmu tymczasowego pomieszczenia zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres 6 miesięcy.

4. W przypadku braku do dyspozycji gminy wolnych pomieszczeń, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, gmina wskaże osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych bądź interwencji kryzysowej.

§ 6. 1. Na okres nie dłuższy niż rok, najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl przysługuje lokal zamienny, jeżeli:

- a) zachodzi konieczność przeprowadzenia przez gminę niezbędnych napraw, modernizacji lub remontów kapitalnych w lokalu dotychczas zajmowanym,
- b) właściwy organ nadzoru budowlanego stwierdzi istnienie w lokalu dotychczas zajmowanym ubytków lub uszkodzeń grożących katastrofą budowlaną lub innym wypadkiem albo orzeknie o przeznaczeniu budynku lub części budynku, w którym znajduje się taki lokal do rozbiórki,
- c) nastąpi zdarzenie losowe uniemożliwiające dalsze korzystanie z lokalu dotychczas zajmowanego przez najemcę (powódź, pożar, katastrofa budowlana itp.)

2. Po zakończeniu napraw, modernizacji lub remontów, albo po ustaniu zagrożenia gmina jest obowiązana udostępnić najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, albo lokal o podobnym standardzie.

3. Czynsz za lokal zamienny nie może być wyższy niż czynsz dotychczasowy, niezależnie od wyposażenia technicznego lub położenia tego lokalu.

4. Umowę najmu z osobami wymienionymi w ust. 1 zawiera się w pierwszej kolejności bez konieczności badania warunków dochodowych i warunków zamieszkiwania tych osób oraz ujęcia na listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

5. Lokal zamienny przysługuje także osobom z innych zasobów, które utraciły możliwość zamieszkania w lokalu lub budynku z przyczyn oraz na zasadach określonych w ust. 1 lit. b) lub lit. c), ust. 3 i 4.

§ 7. 1. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w szczególności w sytuacji, gdy nastąpi co najmniej jedna z podanych niżej okoliczności:

- a) nie spowoduje zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 metrów kwadratowych na osobę uprawnioną,
- b) konieczność zamiany lokali wynika z zaświadczenia lekarskiego, potwierdzającego szkodliwy wpływ dotychczasowych warunków lokalowych na zdrowie najemcy (np. u inwalidy – konieczność pokonywania barier architektonicznych, u osoby w podeszłym wieku lub niedołożnej – konieczność chodzenia po schodach do lokali na wyższych kondygnacjach itp.)
- c) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacania czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.

2. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych wymaga dla niej ważności uprzedniej zgody Burmistrza Nowego Tomyśla oraz właściciela lokalu z innych zasobów. Warunkiem udzielenia takiej zgody jest poprawienie sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy i Miasta Nowego Tomyśla oraz zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych

3. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Nowego Tomyśla.

4. Za zgodą Burmistrza Nowego Tomysła oraz najemcy lokalu socjalnego, można dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Nowy Tomysł, o ile doprowadzi to do poprawienia sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy i Miasta Nowego Tomysła oraz spowoduje zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

5. Osoby dokonujące zamiany zobowiązane są do udokumentowania pismem zarządcy lub właściciela lokalu, że nie posiadają zadłużenia z tytułu opłat czynszu i innych opłat za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu.

§ 8. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy oraz zawieranie umów najmu lokali z tego zasobu, podlega kontroli społecznej.

2. Na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nowym Tomysłu umieszczone będą na okres jednego miesiąca;

1) w miesiącu styczniu każdego roku listy osób zakwalifikowanych do zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z podziałem na lokale mieszkalne, lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, z wyszczególnieniem, z którymi umowy najmu powinny być zawarte w pierwszej kolejności.

2) 1. w trakcie roku w miesiącu kwietniu, lipcu oraz październiku każdego roku listy dodatkowe osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, w terminie 14 dni po każdym posiedzeniu Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Wszystkie informacje od obywateli, dotyczące sytuacji osób ubiegających się o prawo do lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym tymczasowych pomieszczeń, a w szczególności zarzuty i protesty dotyczące umieszczenia takich osób na tych listach, podlegać będą niezwłocznemu sprawdzeniu.

4. Ostateczną decyzję w przedmiocie umieszczenia lub odmowy umieszczenia wnioskodawców na danej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ze wskazaniem osób, z którymi umowa najmu powinna zostać zawarta w pierwszej kolejności podejmuje Burmistrz Nowego Tomysła.

5. Termin zawarcia z osobą uprawnioną umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia nie może być wcześniejszy niż termin przyjęcia przez gminę do dyspozycji wolnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia i uzależniony jest od jego powierzchni mieszkalnej (pokoi) oraz liczby osób gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

6. Umieszczenie danej osoby na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie może być podstawą do domagania się przez tę osobę na drodze sądowej zawarcia umowy najmu lub wydania lokalu.

§ 9. 1. Decyzja o wyborze osoby, z którą ma być zawarta umowa najmu zwolnionego do dyspozycji gminy lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, należy do Burmistrza Nowego Tomysła, poprzez złożenie takiej osobie stosownej oferty.

2. O ile osoba, która uprawniona jest do zawarcia umowy najmu lokalu dwukrotnie odmawia zawarcia takiej umowy lub też odmawia przyjęcia oferowanego jej lokalu w najem, zostaje skreślona z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

3. W przypadku określonym w ust. 2 – jeżeli odmowa przyjęcia oferowanego lokalu w najem, bądź też odmowa zawarcia umowy najmu były uzasadnione ważnymi przyczynami, takimi jak: stan zdrowia wnioskodawcy lub członków rodziny, braku możliwości opłacenia czynszu oferowanego lokalu lub zmiana liczby osób gospodarstwa domowego, osoba odmawiająca zachowuje prawo do zawarcia z nią umowy najmu.

§ 10. 1. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy, w oparciu o przepisy ustawy oraz treść niniejszej uchwały należy do Burmistrza Nowego Tomysła.

2. Burmistrz Nowego Tomysła powoła Społeczną Komisję Mieszkaniową jako zespół opiniodawczo – doradczy w sprawach, o których mowa w niniejszej uchwale, ustalając jednocześnie jej skład osobowy oraz tryb działania.

§ 11. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, z zastrzeżeniem ust. 2, zobowiązane są do opróżnienia, opuszczenia i wydania gminie Nowy Tomyśl, niezwłocznie po wezwaniu, zajmowanego przez siebie lokalu, chyba, że udowodnią, iż posiadają tytuł prawny do tego lokalu. W przypadku odmowy opróżnienia, opuszczenia i wydania takiego lokalu gmina Nowy Tomyśl wystąpi przeciwko tym osobom na drogę sądową, z powództwem o eksmisję.

2. W razie śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w stosunek najmu wstępują osoby wymienione w art. 691 Kodeksu cywilnego, na zasadach określonych w tym przepisie, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W przypadku braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy lokalu mieszkalnego w myśl ust. 2, w stosunek najmu lokalu mają prawo wstąpić również: rodzeństwo najemcy, wnuki najemcy, zstępni rodzeństwa najemcy lub jego wnuków, jeżeli nie mniej niż trzy lata stale zamieszkiwali z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci i w terminie 1 jednego miesiąca od chwili śmierci najemcy złożą wniosek o wydanie zaświadczenia o wstąpieniu w stosunek najmu lokalu.

4. Osoby wymienione w ust. 2 i 3, nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu lub budynku mieszkalnego, działki budowlanej, rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego.

5. Z osobami wstępującymi w najem po śmierci najemcy zawiera się umowę najmu w pierwszej kolejności, bez konieczności badania warunków zamieszkiwania oraz kryterium dochodowego i ujęcia na listę osób, określonych w niniejszej uchwale.

6. W razie braku osób wymienionych w ust. 2 albo 3 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa.

§ 12. 1. Umowy najmu lokali o powierzchni użytkowej powyżej 80 metrów kwadratowych zawiera się z osobami ujętymi na liście, których liczba osób przypadających na to gospodarstwo domowe wynosi co najmniej 6 osób.

2. W przypadku braku takich osób lub ich odmowy umowy najmu lokali mogą być zawarte z osobami, które zaoferują najwyższą stawkę za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, nie mniejszą jednak, niż 150% stawki czynszu, o której mowa w art. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Wybór najemcy, o którym mowa w ust. 2 nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego zorganizowanego przez Urząd Miejski w Nowym Tomyślu.

§ 13. 1. Listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, sporządzona na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu, o której mowa w § 13 niniejszej uchwały, pozostają w mocy.

2. Listy osób, o których mowa w ust. 1 oraz listy osób sporządzone na podstawie niniejszej uchwały, będą podlegać ponownej weryfikacji pod względem prawa tych osób do zawarcia z nimi umowy najmu lokalu – uwzględniając kryteria określone niniejszą uchwałą - co najmniej raz w roku, nie później jednak jak do dnia 30 czerwca danego roku.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana na podstawie § 9 ust. 2 uchwały, o której mowa w paragrafie 13 niniejszej uchwały, działa do czasu powołania przez Burmistrza Nowego Tomyśla Społecznej Komisji Mieszkaniowej na podstawie § 9 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXXIV/256/2001 Rady Miejskiej w Nowym Tomyślu z dnia 29 listopada 2001 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowego Tomyśla.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Tomasz Wlekły

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2) i art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest ustawowym obowiązkiem Rady Miejskiej uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z art. 18 ust. 2, pkt 15) oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2, pkt 3) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym zasady te stanowią akt prawa miejscowego w rozumieniu powołanych przepisów o samorządzie gminnym. Na tej podstawie Rada Miejska w Nowym Tomyślu określa wymienione zasady, uwzględniając specyfikę funkcjonowania mieszkaniowego zasobu gminy Nowy Tomyśl oraz potrzeby Obywateli. Ustalając te zasady kierowano się doświadczeniami nabytymi w okresie funkcjonowania komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz gospodarowania nim, wykorzystując te rozwiązania oraz regulacje, które okazały się trafne i skuteczne. Mając powyższe na uwadze, podjęcie tejże uchwały należy uznać za konieczne i uzasadnione.