

2017-11-15

Projekt

z dnia 10 listopada 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 10 listopada 2017 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica**

Na podstawie art. 21 ust.1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), Rada Gminy Czernica uchwala co następuje:

**§ 1.** W uchwale Rady Gminy Czernica Nr XXVII/199/2009 z dnia 30 lipca 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czernica (Dz.Urz.Woj. Doln. Nr 136 poz. 2770) wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale 3:

a) tytuł rozdziału 3 otrzymuje brzmienie: „Ogólne zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal z zasobu mieszkaniowego Gminy”

b) w § 5 w ust. 2 lit. b otrzymuje brzmienie: „b) zaświadczenie dotyczące uzyskiwanych dochodów”

2) § 13 otrzymuje brzmienie: „Do wynajęcia lokalu mieszkalnego, którego powierzchnia użytkowa przekracza 80m2, stosuje się odpowiednio postanowienia uchwały”

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czernica

**Leszek Kusiak**

ADWOKAT  
*Monika Szczęsna-Paliwoda*  
Monika Szczęsna-Paliwoda

## Uzasadnienie

Materialną podstawę do podjęcia niniejszej uchwały zawiera art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.) gdzie „Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy, jeżeli w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielono lokale przeznaczone na ten cel; w razie gdy rada gminy nie określi w uchwale odmiennych zasad, do lokali podnajmowanych przez gminę stosuje się odpowiednio zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” oraz ust. 3 gdzie: „zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności: wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lub w podnajem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego, oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą zastosowanie obniżek czynszu; warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy; kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego; 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 o najem lokali socjalnych 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; kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Do dnia przygotowania niniejszego przedłożenia nie było ingerencji organu nadzoru (Wojewoda Dolnośląski) poprzez ewentualną skargę do sądu administracyjnego na obowiązujący przepis. Natomiast w dniu 8 września 2017 do Urzędu Gminy Czernica wpłynęła korespondencja od Rzecznika Praw Obywatelskich (zał. Nr 1) kwestionująca legalność § 13 obowiązującej uchwały. Do treści tego wystąpienia odniósł się pisemnie Przewodniczący Rady Gminy Czernica w dniu 9 października (zał. Nr 2), zapowiadając ewentualną ingerencję. Przygotowany projekt jest właśnie taką ingerencją. Odstąpienie od stosowania zasad i kryteriów zawartych w uchwale do lokali o pow. użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wymusiło konieczność zmiany tytułu rozdziału 3. Po wtóre, skoro w słowniku używanych wyrażen (§ 3 pkt 4 i 5) używa się pojęć „udokumentowany dochód”, stąd konsekwentnie „poświadczenie” zastąpiono wyrazem „zaświadczenie”, które każdorazowo winno pochodzić od organu lub podmiotu(ów) właściwego rzeczowo i miejscowo do jego wydania na potrzeby wniosku o najem pochodzącego od potencjalnego najemcy. W interesie wnioskodawcy leży przedłożenie dowodów niebudzących wątpliwości na etapie ubiegania się o lokal z zasobu gminy.

Podjęcie niniejszej uchwały wyeliminuje z obrotu prawnego przepis zakwestionowany przez Rzecznika Praw Obywatelskich. A skoro tak to jej uchwalenie ma usprawiedliwioną podstawę.

Zastępca Wójta  
Andrzej Czech