

**UCHWAŁA NR XXXVI/196/17  
RADY MIEJSKIEJ W KOWARACH**

**z dnia 11 maja 2017 r.**

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

Na podstawie 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 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016, poz. 1610 ze zm.) Rada Miejska w Kowarach uchwała, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr XXIV/128/04 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 września 2004 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowary wprowadza się następujące zmiany:

1. przepis § 10 otrzymuje następujące brzmienie: „Najemcą lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy może zostać wyłącznie osoba, która ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące od daty rozpatrywania wniosku nie przekraczały 200 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 150 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę”.

2. uchyla się w całości przepis § 25.

3. w § 11 ust. 1 dodaje się pkt e) w brzmieniu: „Osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały z nim przez okres co najmniej 10 lat”.

**§ 2.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kowary.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Machnica**

## UZASADNIENIE

Przepis § 10 uchwały Nr XXIV/128/04 Rady Miejskiej w Kowarach z dnia 29 września 2004 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kowary przewidywał, że najemcą lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy może zostać wyłącznie osoba, która nie ma tytułu prawnego do innego lokalu i której dochody brutto z gospodarstwa domowego w okresie poprzedzającym trzy miesiące od daty rozpatrywania wniosku nie przekraczały 200 proc. Najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych lub 150 proc. najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych w przeliczeniu na jedną osobę. Powyższy zapis jest niezgodny z art. 4 ust. 1 – 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), który przyjmuje jako kryterium nabycia mieszkania z zasobu komunalnego Gminy warunek bycia mieszkańcem gminy, który ma niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz prowadzi gospodarstwo domowe o niskich dochodach. Zarazem ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie przewiduje innych ograniczeń wykluczających sposobność zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego, a tym samym nie można uzależniać prawa do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego (innego niż lokal socjalny) od kryterium nieposiadania tytułu prawnego do innego lokalu.

Zmiany wymaga także § 25 ww. uchwały, stanowiąc, że „Wynajmujący może zawrzeć umowę najmu lokalu stanowiącego własność miasta z osobami, które nie wstąpiły w stosunek po śmierci najemcy, jeżeli zamieszkiwały w nim przez okres 10 lat”. Tego typu kryterium (tj. warunek zamieszkiwania w lokalu przez co najmniej 10 lat) nie zostało przewidziane dla osób ubiegających się o lokal mieszkalny na podstawie § 10 uchwały, a tym samym nie sposób różnicować ich sytuacji. Zarazem z uwagi na szczególną sytuację tych osób, uzasadnione jest zagwarantowanie im pierwszeństwa w nabyciu lokalu (przy spełnieniu warunków określonych w § 10), stąd też należało zmienić § 11.

W związku z powyższym należało podjąć niniejszą uchwałę.