

UCHWAŁA NR LVI.533.2023
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie „Regulaminu w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy Mińsk Mazowiecki”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 roku poz. 40 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 roku poz. 725 ze zm.) uchwala się co następuje:

§ 1. „Regulamin w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkań wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mińsk Mazowiecki” stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr XLVI.413.2022 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 17 listopada 2022 r. zastępuje się załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Mińsk Mazowiecki

**Przemysław
Paweł Wojda**

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKAŃ WCHODZĄCYCH
W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady dysponowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mińsk Mazowiecki.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.).

§ 2.

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Mińsk Mazowiecki

1. Umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w pierwszej kolejności zawiera się z mieszkańcami Gminy Mińsk Mazowiecki.
2. Lokale mieszkalne mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji o najem lokalu nie przekracza 182% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 138% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.
3. Umowy o najem socjalny lokali mogą być zawierane z osobami pozostającymi w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia deklaracji o najem socjalny lokalu nie przekracza 114% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 84% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.

4. Osoby spełniające warunki, o których mowa w ust. 2 i 3, ubiegające się o wynajem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy zobowiązane są do złożenia deklaracji o przydział mieszkania, wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego oraz deklarację o dochodach gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia deklaracji. Wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego określono w uchwale Nr XXVIII.251.2021 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 20 maja 2021 roku, wzór oświadczenia o stanie majątkowym ustala Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze rozporządzenia (art. 7 ust. 15 ustawy o dodatkach mieszkaniowych).
5. Wysokość dochodu, o którym mowa w § 2 ust. 2 i 3 określa się zgodnie z zasadami przyjętymi dla ustalania prawa do dodatku mieszkaniowego.
6. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy spełniają osoby mieszkające w lokalach, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5m² powierzchni pokoi lub w lokalach o niskim standardzie, złym stanie technicznym.
7. Badając warunki mieszkaniowe bierze się pod uwagę:
 - 1) czy obecne mieszkanie wnioskodawcy jest samodzielne,
 - 2) powierzchnię lokalu przypadającą na jedną osobę,
 - 3) wyposażenie i stan techniczny lokalu,
 - 4) stan zdrowia wnioskodawcy i jego rodziny.
8. Bez względu na dotychczasowe warunki zamieszkania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i najmu socjalnego lokali mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:
 - 1) Pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) Zakwalifikowanymi przez Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki do dokonywania na własny koszt remontu zniszczonego lokalu, przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,
 - 3) Mieszkającymi w budynku, który na podstawie decyzji administracyjnej został przeznaczony do rozbiórki, zbycia, przebudowy, nadbudowy,
 - 4) Bezdomnymi,
 - 5) Opuszczającymi dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości,
 - 6) Posiadającymi Kartę Polaka i ich niepełnoletnimi dziećmi

9. Wójt Gminy sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali.
10. O przystąpieniu do sporządzania projektu listy Wójt Gminy informuje poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz w siedzibie Urzędu Gminy. Przy opracowaniu projektu listy brane są pod uwagę wyłącznie deklaracji osób złożone w terminie określonym w ogłoszeniu. Osoby, o których mowa w § 2 ust.16 powinny również złożyć aktualne deklaracje.
11. Przed sporządzeniem projektu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali – zwanych dalej osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umów najmu Wójt Gminy zasięga opinii Komisji Mieszkaniowej, której zadaniem jest ocena złożonych deklaracji pod względem formalnym, merytorycznym oraz w zakresie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
12. Wójt Gminy nie umieszcza w projekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w przypadku: niezłożenia deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub jeżeli występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wskazanymi w złożonej deklaracji a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu albo podnajmu lokalu albo najmu socjalnego lokalu.
13. Po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, Wójt podaje do publicznej wiadomości projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu. Projekt jest zamieszczony w siedzibie Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki przez okres jednego miesiąca. Wójt Gminy informuje jednocześnie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
14. Uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy. O sposobie załatwienia wniesionych uwag i zastrzeżeń zawiadamia się zainteresowanych. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w § 2 ust. 13 Wójt Gminy ustala i podaje do wiadomości publicznej w siedzibie Urzędu Gminy listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu.
15. Osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu oraz uzupełniających listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, którym nie proponowano najmu lokalu przysługuje pierwszeństwo w umieszczeniu na kolejnej liście

pod warunkiem złożenia deklaracji w terminie oraz spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

16. W każdym roku kalendarzowym Wójt Gminy sporządza uzupełniający projekt listy oraz uzupełniającą listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali. Przy opracowaniu projektu uzupełniającej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego lokali w danym roku kalendarzowym będą brane pod uwagę wyłącznie deklaracje osób złożone do końca bieżącego roku. Przepisy § 2 ust. 10, ust. 11, ust. 12, ust. 13, ust. 14 stosuje się odpowiednio.
17. Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą umieszczoną na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lub uzupełniającej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu, spełniającą kryteria określone niniejszą uchwałą. Wójt Gminy informuje na piśmie osobę zakwalifikowaną o miejscu i terminie zawarcia umowy najmu.
18. Przed zawarciem umowy ponownie ustala się spełnianie kryteriów uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu na podstawie oświadczenia o warunkach zamieszkiwania, oświadczenia o stanie majątkowym oraz deklaracji o osiągniętych dochodach w okresie 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających złożenie deklaracji.
19. Przepisów § 2 ust. 9, 14, 17 nie stosuje się do osób z którymi Wójt Gminy postanowił przedłużyć umowy najmu socjalnego lokalu.
20. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane z osobami:
 - 1) Zamieniającymi się lokalami między sobą,
 - 2) Opróżniającymi zajmowany lokal w zamian za lokal dostarczony.
21. Zamiana lokali między osobami, z których choć jeden znajduje się w mieszkaniowym zasobie gminy wymaga zgody Wójta Gminy. Zamiana taka nie jest możliwa, jeżeli występuje zadłużenie z tytułu najmu lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.
22. Umowa najmu lokalu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta, jeżeli dotychczasowy najemca zamieszkiwał na terenie Gminy Mińsk Mazowiecki w charakterze lokatora, a powierzchnia pokoi lokalu nie zapewnia co najmniej 10 m² na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu i pozostawioną w lokalu opuszczonym przez najemcę.

23. Umowa najmu lokalu z osobą, która nie wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy może być zawarta, jeżeli osoba ta mieszkała stale wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci.
24. Określone niniejszą uchwałą kryteria oddawania w najem lokali mają także zastosowanie do lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
25. Komisja Mieszkaniowa działa na następujących zasadach:
 - 1) Komisję mieszkaniową powołuje Wójt Gminy
 - 2) Komisja ze swojego grona wybiera przewodniczącego
 - 3) Posiedzenia komisji odbywać się będą w zależności od potrzeb, a zwoływane będą przez Wójta Gminy
 - 4) Postanowienia Komisji podejmowane będą w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, w obecności co najmniej 50 % składu Komisji.
 - 5) Z posiedzenia komisji sporządzany jest protokół.
26. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej obowiązującej w zasobie komunalnym ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
27. O obniżkę czynszu mogą ubiegać się osoby, których miesięczny dochód nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, oraz 75% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym

§ 3.

Osoby umieszczone na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w tym najmu socjalnego lokali sporządzonej wg dotychczasowych przepisów zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokali. Realizacja listy odbywać się będzie zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 4.

Pozostałe zasady najmu lokali mieszkalnych

1. Najemca powinien objąć wynajęte mieszkanie przed upływem 14 dni, licząc od daty przekazania mieszkania do jego dyspozycji, tj. daty odbioru pisemnego powiadomienia o wyznaczonej dacie przeglądu udostępnionego lokalu, w celu spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:
 - 1) podpisanie umowy najmu,
 - 2) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - 3) wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.

3. Na uzasadnioną prośbę najemcy Wójt Gminy może przesunąć termin objęcia mieszkania, nie dłużej jednak niż o jeden miesiąc. Za uzasadnioną uznaje się przede wszystkim prośbę o rozłożenie kaucji na raty.

§ 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

1. Zamiana lokalu wchodzących w skład zasobu dokonywana może być wyłącznie na pisemny wniosek najemców.
2. Zamiana lokalu wchodzącego w skład zasobu pomiędzy najemcami wymaga pisemnej zgody Wójta.
3. Koszty związane z zamianą ponoszą w całości najemcy.
4. Nie dopuszcza się zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu pomiędzy najemcami tych lokali, a osobami z innych zasobów.

§ 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.

1. Osobom pozostającym w lokalu opuszczonym przez najemcę lub osobom, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy, może być przyznany ten lokal na podstawie umowy najmu, jeżeli:
 - 1) spełniają warunki do zawarcia umowy najmu określone niniejszą uchwałą,
 - 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu,
 - 3) nie występuje zaległość w opłacaniu czynszu oraz innych opłat,
 - 4) wystąpiły z wnioskiem o zawarcie umowy najmu.

§ 7.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu zapewniane i wskazywane osobom niepełnosprawnym dostosowuje się pod względem technicznym do ich indywidualnych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności, w zakresie:
 - 1) położenia lokalu w budynku, umożliwiającego łatwy dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym;
 - 2) infrastruktury takiej jak podjazdy, itp.;

3) wyposażenia lokalu w urządzenia techniczne ułatwiające korzystanie z niego, w tym w zapewnienie odpowiedniej powierzchni pomieszczeń oraz dostosowanie pomieszczeń sanitarnych do rzeczywistych potrzeb osoby niepełnosprawnej.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

UZASADNIENIE

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ustawy dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 725 ze zm.) jest podstawowym zadaniem Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt. 2 cyt. ustawy, rada gminy jest obowiązana do uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Na podstawie art. 21 ust. 3 pkt cyt. ustawy rada gminy uchwała zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.