

Uchwała Nr XLIX/358/18
Rady Gminy Mińsk Mazowiecki

z dnia 23 sierpnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2018 - 2022 oraz zasady wynajmowania lokali objętych zasobem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1, 2 pkt. 3, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.Dz.U.2018r. poz.994) oraz art. 21 ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.Dz.U.2018r. poz.1234) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2018 -2022 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mińsk Mazowiecki

§ 4.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Mińsk Mazowiecki

Jolanta Bąk

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIŃSK MAZOWIECKI NA LATA 2018 – 2022

Rozdział I Postanowienia ogólne

1. Niniejszy program opracowano na podstawie art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.2018 r.poz.1234) zwanej dalej ustawą.
2. Artykuły ustawy powołane bez bliższego określenia oznaczają przepisy ustawy, o której mowa w punkcie 1.
3. Program reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
 - gminie należy przez to rozumieć Gminę Mińsk Mazowiecki
 - Wójcie Gminy - należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki
 - Radzie Gminy - należy przez to rozumieć Radę Gminy Mińsk Mazowiecki
 - właścicieli należy przez to rozumieć wynajmującego - Gminę Mińsk Mazowiecki jako właściciela, z którą lokator nawiązał stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
 - lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu używającego lokal na podstawie umowy najmu.

Rozdział II Postanowienia szczegółowe

1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale stanowiące własność bądź będące w samoistnym posiadaniu gminy. Ich wykaz i charakterystykę zawiera tabela Nr 1.

Tabela Nr 1

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
stan obecny na dzień 23.08.2018 r.

lp.	adres	ilość lokali	pow. użytkowa lokali – m2	wyposażenie lokali			
				woda	kanalizacja	łazienka	wc
1	Janów ul. Osiedlowa 4A	10	371,0	+	+	+	+
2	Janów ul. Osiedlowa 4B	11	371,0	+	+	+	+
3	Janów ul. Osiedlowa 4C	11	371,0	+	+	+	+
4	Janów ul. Wspólna 3	3	118,2	+	-	-	-
5	Janów ul. Strażacka 3	1	30,7	+	+	+	+
6	Janów ul. Osiedlowa 4D	28	918,5m2	+	+	+	+

2. Stan techniczny poszczególnych lokali określa tabela Nr 2.

Tabela Nr 2

STAN TECHNICZNY ZASOBU GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
stan obecny na dzień 23.08.2018 r.

lp.	adres	Rok budowy	Konstrukcja			Stan techniczny			
			ściany	dach	fundament	ściany	dach	fundament	Instalacja 1-elektryczna 2-wodn-kanal
1	Janów ul. Osiedlowa 4A	1940	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	1-dobry 2-słaby
2	Janów ul. Osiedlowa 4B	1940	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	1-dobry 2-słaby
3	Janów ul. Osiedlowa 4C	1940	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	1-dobry 2-słaby
4	Janów ul. Wspólna 3	1920	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	1-dobry 2-słaby
5	Janów ul. Strażacka 3	1968	cegła	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	1-dobry 2-dobry
6	Janów ul. Osiedlowa 4D	2018	Beton komórkowy	drewno	beton	b. dobry	b. dobry	b. dobry	1-b. dobry 2-b. dobry

3. W roku 2018 powiększono zasób mieszkaniowy gminy o 28 lokali, na działkach stanowiących własność Gminy Mińsk Mazowiecki.

4. W roku 2019 planowana jest rozbiórka 3 baraków przy ul. Osiedlowej 4A, 4B, 4C stanowiących 32 lokale.

5. Zakłada się, że ilość lokali socjalnych nie przekroczy 30% całkowitego zasobu mieszkaniowego gminy.

6. Mając na uwadze zapis pkt. 3 i 4 wielkość zasobu mieszkaniowego w latach 2018-2022 będą stanowiły 32 lokale (29 - stan b. dobry, 3 – stan słaby). Nie planowane jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych.

7. Potrzeby w zakresie remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy realizowane będą w ramach bieżących zgłoszeń lokatorów.

8. Ustala się, że właściciel lokalu jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu

Ustala się obowiązki:

a) właściciela, do których należy:

- dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: dokonywanie i wymiana wewnętrznych instalacji: wodociągowej bez urządzeń odbiorczych, a także wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu;
- utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcą obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków.

b) lokatora, do których należy:

- utrzymywanie wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym, a także ochrona lokalu i pomieszczeń do wspólnego użytkowania przed dewastacją i uszkodzeniami: naprawa i konserwacja podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, okien, drzwi oraz wbudowanych mebli, kuchni, grzejników wody urządzeń sanitarnych łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, pieców węglowych, malowanie drzwi, okien,

- naprawa uszkodzonych tynków, sufitów i ścian wraz z ich malowaniem, naprawa, usuwanie wszelkich szkód powstałych z jego winy jak również osób z nim zamieszkałych.

Rozdział III

Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy

Obecnie wszystkimi lokalami, budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Gmina.

Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy są następujące:

1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu zarządza Wójt lub osoba (jednostka), której Wójt tę funkcję powierzy.
2. Umowy najmu z najemcami zawiera osoba (jednostka), której Wójt tę funkcję powierzy.
3. Wójt Gminy lub zarządca, któremu zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy powierzono, powinien współdziałać z przedstawicielami najemców w szczególności w zakresie:
 - zagospodarowania terenu wokół budynków,
 - wykonanie różnych prac z udziałem najemców,
 - wykonanie drobnych remontów.

Rozdział IV

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów powinny być pokrywane z opłat czynszowych za lokale mieszkalne oraz dochodu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych.

Rozdział V

Zasady polityki czynszowej

I. Czynsz najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:

1. położenie budynku .
2. położenie lokalu w budynku
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje.
4. ogólny stan techniczny budynku

II. Uwzględniając kryteria określone w ust. 1, Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m² powierzchni użytkowej lokali oraz wysokość czynszu przy zastosowaniu czynników obniżających lub podwyższających te stawki. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe:

1. Obniżające stawkę bazową:

- a) mieszkanie w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki,
- b) mieszkanie przeznaczone do gruntownego remontu
- c) kuchnia bez oświetlenia naturalnego
- d) mieszkanie bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych,
- e) mieszkanie pozbawione gazu przewodowego

Wysokość obniżki stawki czynszu (w %)

- lokal w budynku do rozbiórki - 10 %
- lokal w budynku przeznaczonym do remontu gruntownego - 10 %
- lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego - 5 %
- lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych - 10 %
- lokal pozbawiony gazu przewodowego - 5 %

2. Podwyższające stawkę bazową za wyposażenie mieszkania w:

- a) mieszkanie z instalacją wodno kanalizacyjną wewnętrzną
- b) mieszkanie z gazem przewodowym
- c) centralne ogrzewanie
- d) instalacja ciepłej wody użytkowej
- e) stan techniczny mieszkania
- f) mieszkania budowane po 2000 roku

Wysokość podwyżki stawki czynszu (w %)

- instalacja wodno - kanalizacyjna w lokalu - 10 %
- gaz przewodowy w lokalu - 10 %
- instalacja centralnego ogrzewania w lokalu - 5 %
- instalacja ciepłej wody użytkowej w lokalu - 5 %
- lokal w budynku o bardzo dobrym stanie technicznym - 10 %
- lokal w budynku wzniesionym po 2000 roku - 10 %

Przez **instalację wodociągowo – kanalizacyjną** rozumie się urządzenia umożliwiające podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, oraz wanny i umywalki.

Przez **centralne ogrzewanie** rozumie się ogrzewanie energią ciepłą dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych /osiedlowych i domowych/.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów /czynników/ z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.

3. W razie najmu poszczególnych pomieszczeń w jednym lokalu przez dwóch lub więcej najemców za pomieszczenia używane wspólnie najemcy opłacają czynsz proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej oddzielnie przez każdego z nich

4. Miesięczne stawki bazowe czynszu za lokale socjalne za 1 m² powierzchni użytkowej nie mogą przekraczać 50% bazowych stawek czynszu za pozostałe lokale.

Jeżeli w wyniku uwzględnienia wszystkich występujących w lokalu socjalnym tytułów /czynników/ czynsz najmu za 1 m² powierzchni użytkowej przekroczyłby połowę najniższego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale to przyjmuje się czynsz za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższego czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej za pozostałe lokale.

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 2018r. poz. 1025 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r. poz.1234.), art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2018r, poz.994.).

§ 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 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku
3. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
4. Wysokość dochodu, o którym mowa w § 2 ust.2 i 3 określa się zgodnie z zasadami przyjętymi dla ustalania prawa do dodatku mieszkaniowego.

5. 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

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
6. Bez względu na wysokość dochodu i dotychczasowe warunki zamieszkania, umowy najmu lokali na czas nieoznaczony i lokali socjalnych mogą być zawierane w pierwszej kolejności z osobami:
 - 1) Pozbawionymi mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2) Zamieniającymi się lokalami między sobą,
 - 3) Zakwalifikowanymi przez Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki do dokonywania na własny koszt remontu zniszczonego lokalu, przebudowy pomieszczeń nie mieszkalnych na cele mieszkalne,
 - 4) Pozostałymi w lokalu opuszczonym przez najemcę w którego najem nie wstąpił po śmierci najemcy.
 - 5) Mieszkającymi w budynku który na podstawie decyzji administracyjnej został przeznaczony do rozbiórki, zbycia, przebudowy, nadbudowy,
 - 6) Zobowiązanymi do opróżnienia lokalu dotychczas zajmowanego na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej,
 - 7) Bezdonnymi,
 - 8) Opuszczającymi dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletności
 7. Wójt Gminy sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych.
 8. 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 wnioski osób złożone w terminie określonym w ogłoszeniu. Osoby, o których mowa w § 2 ust.15 powinny również złożyć aktualne wnioski. Do wniosku dołącza się oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego. Wzór wniosku oraz oświadczenia o stanie majątkowym ustali Wójt Gminy.
 9. Przed sporządzeniem projektu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych, Wójt Gminy zasięga opinii Komisji Mieszkaniowej, w zakresie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
 10. Wójt Gminy nie umieszcza w projekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych osób, u których występują rażące dysproporcje pomiędzy niskimi dochodami członków gospodarstwa domowego, a faktycznym ich stanem majątkowym wskazujące, że są w stanie we własnym zakresie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wykorzystując własne środki i posiadane zasoby majątkowe.

11. Projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w tym lokali socjalnych, będą podawane do publicznej wiadomości w siedzibie Urzędu Gminy Mińsk Mazowiecki przez okres jednego miesiąca. Wójt Gminy informuje jednocześnie o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń.
12. Uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy. O sposobie załatwienia wniesionych uwag i zastrzeżeń zawiadamia się zainteresowanych.
13. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w § 2 ust.11 Wójt Gminy ustala i podaje do wiadomości publicznej w siedzibie Urzędu Gminy listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych.
14. Osobom umieszczonym na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych oraz uzupełniających listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych, którym nie proponowano najmu lokalu przysługuje pierwszeństwo w umieszczeniu na kolejnej liście pod warunkiem złożenia wniosku w terminie oraz spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
15. W każdym roku kalendarzowym Wójt Gminy sporządza uzupełniający projekt listy oraz uzupełniającą listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych. Przy opracowaniu projektu uzupełniającej listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych w danym roku kalendarzowym będą brane pod uwagę wyłącznie wnioski osób złożone do końca bieżącego roku. Przepisy § 2 ust.9, ust.10, ust.11, ust.12, ust.13 stosuje się odpowiednio.
16. Umowa najmu lokalu może być zawarta z osobą umieszczoną na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych lub uzupełniającej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych spełniającą kryteria określone niniejszą uchwałą. **Spełnienie kryteriów ustala się na podstawie oświadczenia o osiągniętych dochodach w okresie 6 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę skierowania do zawarcia umowy najmu, oświadczenia o warunkach zamieszkiwania oraz oświadczenia o stanie majątkowym** składanego przez osobę umieszczoną na liście lub uzupełniającej liście. Oświadczenia te są składane przed otrzymaniem skierowania do zawarcia umowy najmu.
17. Przepisów § 2 ust.8, 13, 16 nie stosuje się do osób wymienionych w § 2 ust.6, a także do osób, z którymi Wójt Gminy postanowił przedłużyć umowy najmu lokalu socjalnego.
18. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane z osobami:
 - 1) Zamieniającymi się lokalami między sobą,
 - 2) Opróżniającymi zajmowany lokal w zamian za lokal dostarczony,
19. 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.
20. Umowa najmu lokalu z osobą, która pozostała w lokalu opuszczonym przez najemcę może być zawarta, jeżeli dotychczasowy najemca:

- 1) Nie zamieszkiwał na terenie Gminy Mińsk Mazowiecki.
 - 2) Zamieszkiwał na terenie Gminy Mińsk Mazowiecki w charakterze lokatora lub właściciela lokalu, a powierzchnia pokoi lokalu nie zapewnia co najmniej 10 m² na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu i pozostawioną w lokalu opuszczonym przez najemcę.
 - 3) Uzyskał tytuł prawny do innego lokalu w wyniku zawarcia związku małżeńskiego
 - 4) Zamieszkiwał w gminie Mińsk Mazowiecki w charakterze innym niż lokator lub właściciel lokalu.
21. 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.
22. Określone niniejszą uchwałą kryteria oddawania w najem lokali mają także zastosowanie do lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
23. 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.
24. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości 10% stawki bazowej obowiązującej w zasobie komunalnym ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
25. 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 lokali socjalnych sporządzonej wg dotychczasowych przepisów zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokali. Realizacja listy odbywać się będzie zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 4.

Kaucje mieszkaniowe

1. Wysokość kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu w zasobach mieszkaniowych Gminy wynosi sześciokrotność miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczanego wg stawek obowiązujących w dniu zawierania umowy i powinna być wpłacona w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się decyzji o przydziale mieszkania.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Wójt Gminy może ustalić niższą od podanej w pkt.1 wysokość kaucji zabezpieczającej.
3. Kaucje mieszkaniowe mogą być wpłacane ratami. Zasady wnoszenia rat określone są indywidualnie przez Wójta Gminy na wniosek ubiegającego się o najem.

4. Zwaloryzowana kwota kaucji podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności wynikających z tytułu najmu lokalu. Sposób waloryzacji kaucji określony jest w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 5.

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 udostępnianego lokalu, w celu spisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

2. Przez objęcie mieszkania należy rozumieć:

- a) podpisanie umowy najmu,
- b) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- c) wpłatę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu.

3. Nie objęcie mieszkania w terminie podanym w pkt.1 powoduje wygaśnięcie prawa do mieszkania i tym samym unieważnienie umowy najmu.

4. 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.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.