

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI
z dnia 2021 ROKU

zmieniająca uchwałę Nr IV.34.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 24 stycznia 2019 roku zmieniającej uchwałę Nr XLIX/358/18 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 sierpnia 2018 roku zmieniającą uchwałę Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2018 - 2022 oraz zasad 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 (Dz. U. z 2020 roku poz. 713) oraz art. 21 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 roku poz. 611) uchwała się co następuje:

§1. W uchwale Nr IV.34.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 24 stycznia 2019 roku zmieniającej uchwałę Nr XLIX/358/18 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki z dnia 23 sierpnia 2018 roku w sprawie uchwalenia Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2018 – 2022 oraz zasad wynajmowania lokali objętych zasobem Załącznik Nr 2 otrzymuje nowe brzmienie stanowiące załącznik 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.

RADCA PRAWNY

mgr Adam Szczerski
Wa-S-84

REGULAMIN
W SPRAWIE ZASAD WYNAJMOVANIA 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 2020 r. poz. 1740 ze zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611), art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713).

§ 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 wniosku o najem lokalu nie przekracza 182% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 138% 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 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego nie przekracza 114% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 84% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
4. Osoby spełniające warunki, o których mowa w pkt 2 i 3, ubiegające się o wynajem lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy zobowiązane są do złożenia wniosku 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 wniosku. Wzór wniosku ustali Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki, 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 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 pełnoletniości,
 - 9) Posiadającymi Kartę Polaka i ich niepełnoletnimi dziećmi
9. Wójt Gminy sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych.
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 wnioski osób złożone w terminie określonym w ogłoszeniu. Osoby, o których mowa w § 2 ust.16 powinny również złożyć aktualne wnioski.
11. Przed sporządzeniem projektu list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych – zwanych dalej osobami zakwalifikowanymi do zawarcia umów najmu. Wójt Gminy zasięga opinii Komisji Mieszkaniowej, której zadaniem jest ocena złożonych wniosków pod względem formalnym, merytorycznym oraz w zakresie warunków mieszkaniowych wnioskodawcy.
12. Wójt Gminy nie umieszcza w projekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu 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.
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. 12 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 wniosku 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 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. 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 spełnienie 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 zawarcie umowy najmu.
19. Przepisów § 2 ust. 9, 14, 17 nie stosuje się do osób wymienionych w § 2 ust. 8, a także do osób, z którymi Wójt Gminy postanowił przedłużyć umowy najmu lokalu socjalnego.
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:
 - 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.
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 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 ust. 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:
 - 1) podpisanie umowy najmu,
 - 2) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - 3) 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.

UZASADNIENIE

Konieczność zmiany niektórych zapisów Załącznika nr 2 do Uchwały Nr IV.34.19 Rady Gminy Mińsk Mazowiecki wynika głównie z faktu zmiany przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które wchodzi w życie dnia 1 lipca br. Zgodnie z nimi Rada Gminy Mińsk Mazowiecki w uchwale Nr XXVIII.251.2021 z dnia 20 maja 2021 roku ustaliła wzór deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego, który należy załączyć do wniosku o przydział mieszkania. Kolejnym elementem wniosku o przydział lokalu jest wzór oświadczenia o stanie majątkowym, który ustala Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze rozporządzenia.

Z art. 21 b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że osoba ubiegająca się o najem lokalu socjalnego składa deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Poprzedni Regulamin zawierał wymóg złożenia deklaracji za okres 6 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. Należało więc doprowadzić do zgodności z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

W celu uporządkowania zapisów Regulaminu § 2 ust. 1 dodano m.in. pkt 4, informujący, kto może składać wniosek o przydział mieszkania i co wchodzi w jego skład.

Dzięki zaproponowanym zmianom, Regulamin będzie zgodny ze zmieniającymi się przepisami prawa oraz bardziej czytelny.