

**UCHWAŁA NR IV.34.19**  
**RADY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 24 stycznia 2019 r.

**w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Mińsk Mazowiecki Nr XLIX/358/18 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**

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. 2018 roku poz. 994) 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 (tj. Dz. U. 2018 roku poz. 1234) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki uchwala, co następuje:

§ 1. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2018 - 2022 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/358/18 z dnia 23 sierpnia 2018 roku zastępuje się załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/358/18 z dnia 23 sierpnia 2018 roku zastępuje się załącznikiem 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

**Przemysław  
Paweł Wojda**

## 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 ust. 1.
3. Program reguluje zasady gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mińsk Mazowiecki.
4. Ilekroć w programie jest mowa o:
  - 1) gminie należy przez to rozumieć Gminę Mińsk Mazowiecki,
  - 2) Wójcie Gminy – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki,
  - 3) Radzie Gminy – należy przez to rozumieć Radę Gminy Mińsk Mazowiecki,
  - 4) właścicielu – należy przez to rozumieć wynajmującego, Gminę Mińsk Mazowiecki jako właściciela z którą lokator nawiązał stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu,
  - 5) 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. Wykaz lokali stanowiący zasób gminy oraz ich charakterystykę pokazano w sposób tabelaryczny w tabeli Nr 1.

**Tabela Nr 1**

ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY MIŃSK MAZOWIECKI stan na dzień 24.01.2018 r.							
L.p.	Adres	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali – m <sup>2</sup>	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	980,01	+	+	+	+

2. Stan techniczny lokali stanowiący zasób gminy pokazano w sposób tabelaryczny w tabeli Nr 2.

**Tabela Nr 2**

STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY MIŃSK MAZOWIECKI														
stan na dzień 24.01.2018 r.														
L.p.	Adres	Rok budowy	Konstrukcja			Stan techniczny								
			ściany	dach	funda-ment	ściany	dach	funda-ment	instalacja					
									el.	z.w.	k.	c.w.u.	c.o.	
1	Janów ul. Osiedlowa 4A	1940	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	dobry	słaby	słaby	słaby	słaby	
2	Janów ul. Osiedlowa 4B	1940	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	dobry	słaby	słaby	słaby	słaby	
3	Janów ul. Osiedlowa 4C	1940	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	dobry	słaby	słaby	słaby	słaby	
4	Janów ul. Wspólna 3	1920	drewno	drewno	beton	zły	zły	słaby	dobry	słaby	słaby	słaby	słaby	
5	Janów ul. Strażacka 3	1968	cegła	drewno	beton	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	
6	Janów ul. Osiedlowa 4D	2018	Beton komórkowy	drewno	beton	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	

Opis oznaczeń:

**el.** – instalacja elektryczna;

**z.w.** – instalacja zimnej wody;

**k.** – instalacja kanalizacyjna;

**c.w.u.** – instalacja ciepłej wody użytkowej;

**c.o.** – instalacja centralnego ogrzewania

3. W roku 2018 powiększono zasób mieszkaniowy gminy o nowy budynek mieszkalny wielorodzinny – komunalny w Janowie przy ul. Osiedlowej 4D z 28 lokalami. Budynek wybudowano wraz z instalacjami wewnętrznymi (inst.: elektryczna, wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania), przyłączem wodociągowym i kanalizacji sanitarnej oraz linii kablowej oświetlenia terenu, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 305/3, 305/4, 305/6 stanowiących własność Gminy Mińsk Mazowiecki.
4. W latach 2019-2020 planowana jest rozbiórka 3 budynków tzw. „baraków” zlokalizowanych na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 305/6 przy ul. Osiedlowej 4A, 4B, 4C stanowiących zasób gminy w ilości 32 lokali.
5. Zakłada się, że w mieszkaniowym zasobie gminy wydzielone zostaną lokale socjalne.
6. Ilość lokali socjalnych nie powinna przekroczyć 90% całkowitego zasobu mieszkaniowego gminy.
7. Mając na uwadze zapis ust. 3 i 4 wielkość zasobu mieszkaniowego w latach:
  - 1) 2018–2020 będą stanowiły 64 lokale (28 – stan b. dobry, 1 – dobry, 35 – stan słaby),
  - 2) 2020–2022 będą stanowiły 32 lokale (28 – stan bardzo dobry, 1 – dobry, 3 – stan słaby).
8. W latach 2019-2020 planowane jest zwiększenie zasobów mieszkaniowych gminy o budynki kontenerowe na działkach stanowiących własność Gminy Mińsk Mazowiecki.
9. Potrzeby w zakresie napraw, remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy realizowane będą w ramach bieżących zgłoszeń lokatorów.
10. Ustala się, że właściciel lokalu jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu.
11. Ustala się obowiązki właściciela, do których należy:
  - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
  - 2) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza: dokonywanie i wymiana wewnętrznych instalacji: wody zimnej bez urządzeń odbiorczych, wody ciepłej użytkowej bez urządzeń odbiorczych, instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu, centralnego ogrzewania,
  - 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
  - 4) wymiana wyeksploatowanego wyposażenia lokalu i budynku stanowiącego jego wyposażenie wykazane na protokole zdawczo–odbiorczym lub w umowie z lokatorem, a w szczególności: podgrzewacze, piece, stolarka okienna i drzwiowa, itp.
12. Ustala się obowiązki lokatora, do których należy:
  - 1) utrzymanie wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie technicznym, a w szczególności przestrzegania obowiązujących instrukcji użytkowania i eksploatacji lokali (wykonywanie okresowych przeglądów i bieżącej konserwacji wyposażenia w lokalu),
  - 2) utrzymanie wynajętego lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie higieniczno–sanitarnym (dbałość o czystość i wietrzenie lokali) oraz przestrzegać porządku domowego,

- 3) dbanie i ochrona części budynku do wspólnego użytku przed dewastacją i uszkodzeniami oraz otoczenie budynku,
- 4) dbanie i ochrona lokalu przed dewastacją, uszkodzeniami, w tym naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i innych (powłok malarskich, tapet tradycyjnych i natryskowych, tynków tradycyjnych i z płyt gipsowych, tynk mozaikowy tzw. „marmolit”), okien, drzwi, trzonów kuchennych, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych (niezwłoczne usuwanie ich niedrożności) oraz pozostałego wyposażenia lokalu (podgrzewaczy, pieców, kuchni, grzejników, różnego rodzaju armatury, białego montażu, urządzeń kanalizacji sanitarnej, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej), łącznie z ich wymianą,
- 5) dbanie i ochrona pomieszczeń przynależnych do lokalu przed dewastacją, uszkodzeniami, w tym naprawa i konserwacja przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (np. grzejniki elektryczne wraz z osprzętem instalacji elektrycznej, itp.),
- 6) 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**

1. Wszystkimi lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza Gmina.
2. 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, wykonania różnych prac i drobnych remontów z udziałem najemców.

### **Rozdział IV**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Przyjmuje się zasadę samofinansowania gospodarki mieszkaniowej w zakresie bieżącego utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy.
2. 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**

1. Czynsz najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających lub podwyższających ich wartość użytkową, a w szczególności:
  - 1) położenie budynku,

- 2) położenie lokalu w budynku,
  - 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
  - 4) ogólny stan techniczny budynku.
2. Wójt Gminy ustala miesięczne stawki bazowe za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
  3. Stawki bazowe ustala się odrębnie dla lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkalny zasób gminy.
  4. Wprowadza się następujące czynniki obniżające stawkę bazową:
    - 1) położenie budynku,
    - 2) położenia lokalu w budynku,
    - 3) lokal w budynku, który ze względu na zły stan techniczny, decyzją wydaną w trybie obowiązujących przepisów jest przeznaczony do rozbiórki,
    - 4) lokal przeznaczony do gruntownego remontu,
    - 5) lokal z kuchnią bez oświetlenia naturalnego,
    - 6) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych,
    - 7) lokal pozbawiony gazu przewodowego.
  5. Uwzględniając czynniki określone w ust. 4 wysokość obniżki stawki czynszu wynosi:
    - 1) położenie budynku ----- 2 %
    - 2) położenie lokalu w budynku ----- 4 %
    - 3) lokal w budynku do rozbiórki ----- 10 %
    - 4) lokal w budynku przeznaczonym do remontu gruntownego ----- 10 %
    - 5) lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego ----- 5 %
    - 6) lokal bez urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych ----- 10 %
    - 7) lokal pozbawiony gazu przewodowego ----- 5 %
  6. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające stawkę bazową za wyposażenie lokalu:
    - 1) w instalację wodociągowo–kanalizacyjną (przez instalację wodociągowo – kanalizacyjną rozumie się urządzenia umożliwiające podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, wanny i umywalki),
    - 2) w instalację z gazem przewodowym,
    - 3) w instalację centralnego ogrzewania (przez instalację centralnego ogrzewania rozumie się ogrzewanie energią cieplną dostarczoną z ciepłowni i kotłowni lokalnych /osiedlowych i domowych/),
    - 4) w instalacja ciepłej wody użytkowej,
    - 5) o bardzo dobrym stanie technicznym,
    - 6) wybudowanego po roku 2000.
  7. Uwzględniając czynniki określone w ust. 6 wysokość podwyżki stawki czynszu wynosi:
    - 1) za instalację wodno-kanalizacyjną w lokalu----- 10 %
    - 2) za instalacją gazu przewodowego w lokalu----- 10 %
    - 3) za lokal z instalacją centralnego ogrzewania ----- 5 %
    - 4) za instalację ciepłej wody użytkowej w lokalu----- 5 %
    - 5) lokal o bardzo dobrym stanie technicznym ----- 10 %
    - 6) lokal w budynku wzniesionym po roku 2000 ----- 10 %
  8. Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów /czynników/ z tym, że obniżenie stawki bazowej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 50% tej stawki, choćby

zsumowanie wszystkich występujących w lokalu tytułów dawało wartość większą, a podwyższenie stawki bazowej za  $1\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej nie może przekroczyć 90%.

9. 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.
10. Stawka bazowa czynszu za lokal socjalny, za  $1\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej, nie może przekraczać 50% bazowej stawki czynszu za pozostałe lokale w gminnym zasobie mieszkaniowym.
11. Jeżeli w wyniku uwzględnienia wszystkich występujących w lokalu socjalnym tytułów /czynników/ czynsz najmu za  $1\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej, przekroczyłby połowę najniższego czynszu za  $1\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej za pozostałe lokale w gminnym zasobie mieszkaniowym, to przyjmuje się czynsz za  $1\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu socjalnego w wysokości połowy najniższego czynszu za  $1\text{ m}^2$  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 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz.1234) art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. 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 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 6 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. 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 5m<sup>2</sup> powierzchni pokoi lub w lokalach o niskim standardzie, złym stanie technicznym.
6. 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.
7. 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) Bezdomnymi,
  - 8) Opuszczającymi dom dziecka w wyniku osiągnięcia pełnoletniości.
8. Wójt Gminy sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych.
  9. 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. Do wniosku dołącza się oświadczenie o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego. Wzór wniosku oraz oświadczenia o stanie majątkowym ustali Wójt Gminy.
  10. 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.
  11. 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.
  12. 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.
  13. Uwagi i zastrzeżenia do projektu listy rozpatruje Wójt Gminy. O sposobie załatwienia wniesionych uwag i zastrzeżeń zawiadamia się zainteresowanych.
  14. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, o których mowa w § 2 ust. 12 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.
  15. 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.
  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 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.
18. Przepisów § 2 ust. 9, 14, 17 nie stosuje się do osób wymienionych w § 2 ust. 7, a także do osób, z którymi Wójt Gminy postanowił przedłużyć umowy najmu lokalu socjalnego.
19. Umowy najmu lokali mieszkalnych mogą być zawierane z osobami:
  - 1) Zamieniającymi się lokalami między sobą,
  - 2) Opróżniającymi zajmowany lokal w zamian za lokal dostarczony.
20. 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.
21. 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 m<sup>2</sup> 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.
22. 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.
23. Określone niniejszą uchwałą kryteria oddawania w najem lokali mają także zastosowanie do lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.
24. 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.
25. Dopuszcza się stosowanie obniżek czynszu w wysokości 10 % stawki bazowej obowiązującej w zasobie komunalnym ze względu na wielkość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

26. 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

Zgodnie z 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. 2018 r. 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. 2018 r. poz. 1234) Rada Gminy Mińsk Mazowiecki zmienia: „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Mińsk Mazowiecki na lata 2018 -2022” stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/358/18 z dnia 23 sierpnia 2018 r. zastępuje się załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały oraz „Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy” stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/358/18 z dnia 23 sierpnia 2018 r. zastępuje się załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały.