

**UCHWAŁA Nr / /2020**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład  
mieszkańczego zasobu Miasta Żyrardowa**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 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), po przeprowadzeniu konsultacji w trybie art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Ustala się zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa w brzmieniu stanowiącym Załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.

**§ 3.**

Traci moc uchwała Nr LII/371/14 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 23 lipca 2002 r. Nr 194, poz. 4518).

**§ 4.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

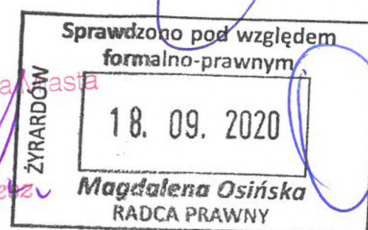
Podinspektor  
*Joanna Pękacka*

Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej  
*Natalia Klem*

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
*Adam Lemiech*

Prezydent Miasta Żyrardowa

*Lucjan Krzysztof Gurański*



## UZASADNIENIE

Zmiana Uchwały nr LII/371/14 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa spowodowana jest nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz doświadczeniami z dotychczasowej pracy Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej związanymi z prowadzoną gospodarką lokalami mieszkalnymi.

Nowelizacja ww. ustawy powoduje zmianę nazewnictwa dot. lokali socjalnych. Obowiązująca nazwa to "najem socjalny lokalu". Umową najmu socjalnego lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5m<sup>2</sup>, a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Dopuszcza się możliwość wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie bądź inne źródło ciepła.

Kolejną istotną zmianą jest wprowadzenie terminu „miejscowości pobliskiej”.

Wiąże się to z możliwością wypowiedzenia umowy najmu Wnioskodawcy posiadającemu tytuł prawny do innego lokalu w miejscowości pobliskiej w rozumieniu ustawy. Dotyczy to nowych umów tj. zawartych po wejściu w życie nowelizacji.

Ponadto dodano przepis, który obliguje gminę do zawarcia w Uchwale Rady Miasta warunków, jakie musi spełniać lokal dla osoby niepełnosprawnej z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności Wnioskodawcy (art. 21 ust. 3 pkt. 6a).

Istotnym jest również dodanie rozdziału dotyczącego zasad przeznaczenia lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mowa o mieszkaniach chronionych treningowych oraz mieszkaniach chronionych wspieranych. Miasto może przeznaczać lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego w celu użytkowania ich na czas nieoznaczony przez osoby wyłonione przez w/w jednostki.

Proponowane zmiany uchwały mają na celu lepsze gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta Żyrardowa z uwzględnieniem aspektu społecznego oraz względów Miasta.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Niniejszy projekt uchwały Rady Miasta Żyrardowa w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa” skierowany był do przeprowadzenia konsultacji z organizacjami pozarządowymi w trybie art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

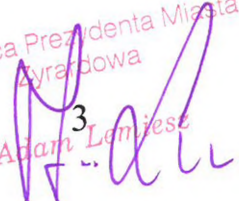
Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach 13 sierpnia 2020 r. do 27 sierpnia 2020 r. za pośrednictwem formularza zamieszczonego w biuletynie informacji publicznej [www.bip.zyrardow.pl](http://www.bip.zyrardow.pl) oraz dostępnego w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Żyrardowa.

W trakcie trwania konsultacji organizacje pozarządowe działające na terenie miasta Żyrardowa nie wniosły uwag do projektu uchwał.

  
Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzaniowski

Podinspektor  
  
Joanna Pękacka

Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej  
  
Natalia Kiem

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
3  
  
Adam Lemieś

## **Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa**

### **Rozdział I**

#### **Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

1. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa, zwanego dalej: „Miastem”, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309).
2. Miasto realizując ustawowe zadania własne zapewnia osobom do tego uprawnionym:
  - 1) najem lokalu socjalnego,
  - 2) lokale zamienne oraz
  - 3) lokale do wynajmu na czas nieoznaczony przeznaczone dla osób i rodzin spełniających kryteria określone uchwałą, osiągających niskie dochody lub pozostających w niedostatku.
3. Miasto może realizować zadania wynikające z ustawy, o której mowa w ust. 1 i uchwały na podstawie porozumień i umów zawartych z właścicielami innych zasobów mieszkaniowych.
4. Ilekroć w niniejszym dokumencie jest mowa o:
  - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2019 r. poz. 1182 i 1309);
  - 2) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Miasta w rozumieniu ustawy;
  - 3) lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony – należy przez to rozumieć lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wynajmowany na czas nieoznaczony;

- 4) najem lokalu socjalnego – należy przez to rozumieć lokal socjalny w rozumieniu przepisów ustawy;
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu przepisów ustawy;
- 6) pomieszczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć pomieszczenie tymczasowe w rozumieniu przepisów ustawy;
- 7) wychowankach placówek opiekuńczo wychowawczych – należy przez to rozumieć usamodzielnionych wychowanków Domów Dziecka i rodzinnych Domów Dziecka oraz osoby opuszczające ośrodki szkolno-wychowawcze, schroniska dla nieletnich lub zakłady poprawcze;
- 8) rodzinie wielodzietnej – należy przez to rozumieć rodzinę, na której utrzymaniu pozostaje co najmniej troje dzieci;
- 9) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę w rozumieniu art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1507, z późn. zm. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2019 r. poz. 1622, 1690 i 1118);
- 10) dochódzie – należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180, z późn. zm. Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 756, 1540 i 2529 oraz z 2019 r. poz. 1622). Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania, odpowiednio udokumentowane przez wnioskodawcę. Dochód miesięczny ustala się według stanu na dzień złożenia wniosku przyjmując za podstawę średnią jego wysokość z ostatnich 3 (trzech) miesięcy. Dochód podlega ponownemu sprawdzeniu przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu;
- 11) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury zgodną z aktualnym ogłoszeniem Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych;
- 12) pozostawaniu w niedostatku – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 (trzech) kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który nie przekracza:
  - a) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
  - b) 50% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym – w przeliczeniu na 1 osobę;

- 13) niskich dochodach – należy przez to rozumieć udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu 3 (trzech) kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o wynajem lokalu, który:
  - a) nie przekracza 175% najniższej emerytury, a jest wyższy niż 75% najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych,
  - b) nie przekracza 125% najniższej emerytury, a jest wyższy niż 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – w przeliczeniu na 1 osobę;
- 14) skierowaniu – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta lub osobę działającą z jego upoważnienia;
- 15) liście – należy przez to rozumieć listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Miasta z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
- 16) tytule prawnym do lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć w szczególności:
  - a) własność lub współwłasność lokalu mieszkalnego albo domu,
  - b) spółdzielcze prawo do lokalu,
  - c) umowę najmu zawartą z właścicielem lokalu (za wyjątkiem osób fizycznych) lub zarządcą budynku, w którym znajduje się lokal,
  - d) umowę dożywocia zawartą z osobą, na rzecz której następuje przeniesienie własności nieruchomości;
- 17) miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość w rozumieniu ustawy;
- 18) osobie zamieszkującej w trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć osobę nie posiadającą tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego (dotyczy to również jej współmałżonka), lub zamieszkującą w lokalu, w którym powierzchnia użytkowa przypadająca na członka gospodarstwa domowego wynosi mniej niż 5m<sup>2</sup> w gospodarstwie wieloosobowym, a w gospodarstwie jednoosobowym mniej niż 10m<sup>2</sup> lub w lokalach nie spełniających wymogów pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Osoby te muszą jednocześnie spełniać określone w uchwale kryteria dochodowe.

## § 2.

1. O najem lokali z mieszkaniowego zasobu gminy mogą ubiegać się osoby pełnoletnie stale zamieszkałe na terenie Miasta Żyrardowa przez okres co najmniej ostatnich dwóch lat przed datą złożenia wniosku i zamieszkujące w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Wymogu stałego zamieszkiwania, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się wobec:
  - 1) osób bezdomnych, dla których Miasto było ostatnim miejscem stałego zamieszkiwania przed znalezieniem się w sytuacji bezdomności;
  - 2) osób, które po osiągnięciu pełnoletności opuściły placówki opiekuńczo-wychowawcze jeżeli ich miejscem stałego zamieszkiwania przed umieszczeniem w placówce było Miasto.

### § 3.

1. Dopuszcza się możliwość wynajmu lokali mieszkalnych osobom, wobec których Rada Miasta w drodze uchwały podjęła zobowiązanie zapewnienia warunków do osiedlenia zgodnie z przepisami o repatriacji.
2. W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebami Miasta lub względami społecznymi Prezydent Miasta może udzielić wskazania do zawarcia umowy najmu z osobą niefigurującą na liście po zasięgnięciu opinii Komisji Mieszkaniowej, wobec osób:
  - 1) w podeszłym wieku nieposiadających schronienia;
  - 2) zagrożonych przemocą, alkoholizmem i innymi nadużyciami w rodzinie;
  - 3) pozbawionych lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub wypadku losowego.
3. Wydając opinię, o której mowa w ust. 2, Komisja Mieszkaniowa uwzględni w szczególności następujące kryteria:
  - 1) czy dochód na osobę w gospodarstwie domowym wnioskodawcy w odniesieniu do zapewnienia możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem;
  - 2) wielkość powierzchni użytkowej przypadającej na osobę w lokalu dotychczas zajmowanym przez wnioskodawcę;
  - 3) wywiązywania się przez wnioskodawcę ze zobowiązań wobec Miasta;
  - 4) przestrzegania przez wnioskodawcę zasad współżycia społecznego, w szczególności przez poszanowanie mienia komunalnego albo brak zakłócania porządku publicznego lub porządku w miejscu zamieszkania;
  - 5) czynniki wpływające na aktualną sytuację socjalno-bytową wnioskodawcy, w szczególności chorobę, niepełnosprawność lub ciężę.
4. Umowa zostanie zawarta pod warunkiem, że osoby, o których mowa w ust.1, potwierdzą dotychczasową sytuację rodzinną opinią z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i jednocześnie będą spełniały kryteria dochodowe określone w uchwale.



#### § 4.

1. Jeżeli w lokalu zajmowanym przez więcej niż jednego najemcę zostanie opróżniona część tego lokalu, pierwszeństwo wynajmu tej części przysługuje najemcy wspólnie dotychczas zamieszkującemu o ile wystąpi z takim wnioskiem.
2. Zasada pierwszeństwa, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy lokali socjalnych chyba, że architektoniczny układ pomieszczeń uzasadnia ich połączenie.

#### § 5.

1. Miasto może w szczególnie uzasadnionych przypadkach podyktowanych względami zdrowotnymi bądź społecznymi najemcy, na wniosek najemcy zajmującego lokal o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> lub w budynku podlegającym wykwaterowaniu, wskazać dwa lokale mieszkalne. Wskazanie dwóch lokali może nastąpić pod warunkiem, że rozdziela się faktycznie funkcjonujące w dotychczas zajmowanym lokalu, odrębne gospodarstwa domowe.
2. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy z zajmowanego dotychczas lokalu Miasto składa maksymalnie dwie propozycje lokali zamiennych. Odmowa przyjęcia wskazanych przez Miasto lokali skutkuje podjęciem działań prawnych wynikających z Ustawy.
3. Wskazanie lokalu zamiennego w budynkach nowo wybudowanych lub po modernizacji (kapitałnym remoncie) nie może nastąpić wobec najemców, którzy zalegają bądź zalegali z opłatami za dotychczas zajmowany lokal, a którzy uregulują zadłużenie w okresie krótszym niż sześć miesięcy poprzedzających podjęcie wykwaterowania.
4. W przypadku konieczności wykwaterowania najemcy lub osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, pozostającej w niedostatku, Miasto może na wniosek zainteresowanego zawrzeć umowę najmu lokalu socjalnego.

#### § 6.

Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu:

- 1) na wniosek osoby, której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu w przypadku całkowitego uregulowania zadłużenia czynszowego;
- 2) w przypadku wygaśnięcia umowy najmu lokalu socjalnego pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 12.



## **§ 7.**

Zarządca zasobu komunalnego może udzielić obniżki czynszu najemcom, których średni dochód za okres ostatnich 3 (trzech) miesięcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w gospodarstwie jednoosobowym:
    - a) od 100% do 125% najniższej emerytury – wówczas obniżka czynszu wynosi 10%;
    - b) poniżej 100% najniższej emerytury – wówczas obniżka czynszu wynosi 15%;
  - 2) w gospodarstwie wieloosobowym:
    - a) od 75% do 100% najniższej emerytury – wówczas obniżka czynszu wynosi 10%;
    - b) poniżej 75% najniższej emerytury – wówczas obniżka czynszu wynosi 15%.
1. Nie udziela się obniżek czynszu najemcom, którzy otrzymują dodatek mieszkaniowy.
  2. Udzielona obniżka obowiązuje przez okres 12 miesięcy.

## **§ 8.**

Rozwiązuje się dotychczasową umowę najmu, jeżeli Najemca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie, lub z której pożytki dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

## **Rozdział II**

### **Najem lokali na czas nieoznaczony**

## **§ 9.**

1. Najem lokali na czas nieoznaczony przysługuje umieszczonym na liście osobom o niskich dochodach określonych w § 1 ust. 4 pkt 13, których potrzeby mieszkaniowe nie zostały zaspokojone i które zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które:
  - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu;

- 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia ze względu na stan techniczny, planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego;
  - 3) uprawnione są do lokalu zamiennego;
  - 4) przekazują dotychczas zajmowany lokal do dyspozycji Miasta w zamian za lokal przekazany przez Miasto;
  - 5) dokonują zamiany z lokalu socjalnego na lokal mieszkalny, na ich wniosek po udokumentowaniu wystarczających dochodów;
  - 6) Dotychczas są najemcami lokali i nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia lokalu, gdyż ich sytuacja materialna nie pozwala na dokonanie wykupu mieszkania od Miasta;
  - 7) znajdujące się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.
3. Oprócz osób, o których mowa w ust. 1 i 2, lokale mieszkalne mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony również osobom:
- 1) ubiegającym się o rozszerzenie umowy najmu na pomieszczenia przyległe, zakwalifikowane jako lokal niesamodzielny;
  - 2) wskazanym przez Prezydenta Miasta na podstawie § 3 ust. 2.

#### **§ 10.**

Zawarcie umowy najmu lokalu może nastąpić po stwierdzeniu przez zarządcę zasobu komunalnego wykonania warunków umowy dotyczącej przeprowadzenia remontu.

### **Rozdział III**

#### **Lokale mieszkalne do remontu na koszt przyszłego najemcy**

#### **§ 11.**

Gmina przeznaczająca następujące lokale do remontu na koszt przyszłego najemcy:

- 1) o powierzchni nie przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, które z uwagi na stan techniczny nie zostały wynajęte w trybie określonym w §3 ust. 2, §8, § 19, § 21 ust. 5 i ust.7, z wyłączeniem §17;
- 2) których koszt prac adaptacyjnych według zakresu robót do wykonania sporządza Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Żyrardowie, zwane dalej „PGM”, które działa w imieniu Miasta.

## §12.

Zawarcia umowy najmu lokalu oddawanego w najem po przeprowadzeniu remontu przez przyszłego najemcę mogą ubiegać się osoby, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, a spełniają następujące warunki:

- 1) złożyły pisemny wniosek o najem lokalu mieszkalnego do remontu, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza:
  - a) 300% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
  - b) 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego oraz nie posiadają zobowiązania finansowego wobec Miasta z tytułu najmu lokalu, bezumownego zajmowania lokalu;
- 3) posiadają pozytywną opinię Komisji Mieszkaniowej.

## §13.

1. Listę lokali oddawanych w najem do remontu sporządza Wydział Gospodarki Mieszkaniowej po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta.
2. Wykaz lokali do remontu podaje się na okres 21 dni do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie Urzędu Miasta Żyrardowa oraz siedzibie zarządcy nieruchomości mieszkaniowego zasobu gminy, określając: adres, strukturę lokalu, zakres prac remontowych, szacunkowy koszt remontu, termin oględzin lokalu.
3. Zainteresowane osoby wskazują pisemnie jeden z lokali umieszczonych na przedstawionym wykazie.
4. Decyzję o przyznaniu lokalu do remontu na koszt przyszłego najemcy podejmuje Prezydent Miasta.
5. W przypadku zainteresowania wynajmem jednego lokalu przez kilka osób o pierwszeństwie zawarcia umowy na remont lokalu decyduje Prezydent Miasta po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej.
6. Zasady wykonywania prac remontowych na koszt przyszłego najemcy określa umowa o remont, która zawarta zostanie pomiędzy Najemcą a Miastem reprezentowanym przez PGM.
7. Po przedłożeniu protokołu o bezusterkowym odbiorze robót zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony.

## Rozdział IV

### Najem socjalnego lokalu

#### § 14.

1. Na lokale socjalne przeznacza się lokale o obniżonym standardzie posiadające podstawowe wyposażenie techniczne, piec grzewczy lub instalację centralnego ogrzewania, instalację elektryczną i instalację wodną z odpływem.
2. Najem lokalu socjalnego przysługuje osobom pozostającym w niedostatku, o których mowa w § 1 ust. 4 pkt 12 i nie posiadającym tytułu prawnego do lokalu.
3. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje osobom, które:
  - 1) utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu;
  - 2) zamieszkują w budynkach przeznaczonych do wyburzenia lub opróżnienia;
  - 3) nabyły prawo do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
  - 4) dokonują zamiany z lokali mieszkalnych na lokale socjalne, jeśli Miasto odzyska mieszkanie większe w zamian za mieszkania mniejsze;
  - 5) znajdują się na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu.
4. Oprócz osób, o których mowa w ust. 1, lokale socjalne mogą być wynajmowane również osobom:
  - 1) opuszczającym zakłady karne i nie mające możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Miasto;
  - 2) dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych, którym wypowiedziano umowy najmu, jeżeli znaleźli się w niedostatku.
5. Prawo do lokalu socjalnego i zmiana umowy najmu na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego, przysługuje również najemcom, którzy zajmują lokal o obniżonym standardzie i pozostają w niedostatku. Zmiany tej dokonuje się na wniosek najemcy.
6. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony 1 (jednego) roku, z możliwością zmiany umowy na umowę na czas nieoznaczony w przypadku przekroczenia kryterium dochodowego uprawniającego do najmu lokalu.
7. Umowę najmu lokalu socjalnego można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, w tym jeżeli uzyskiwany dochód nie przekracza:
  - 1) 75% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;

- 2) 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – w przeliczeniu na 1 (jedną) osobę.
8. Z osobami posiadającymi zadłużenie z tytułu opłat czynszowych dopuszczalne jest przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku jednorazowej spłaty 50% zadłużenia i zawarcia porozumienia w sprawie spłaty pozostałej części zaległości. W wyjątkowych przypadkach losowych (np. udokumentowana choroba w rodzinie), dopuszcza się przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu z osobą posiadającą zadłużenie, pod warunkiem zawarcia porozumienia w sprawie spłaty całości zaległości.
9. Osoby, które utraciły prawo do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, w związku z osiągnięciem dochodu kwalifikującego je do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony do chwili uzyskania tego lokalu uiszczają odszkodowanie w wysokości pokrywającej koszty utrzymania lokalu.

#### **§ 15.**

Przyjmuje się następujące zasady przyznawania lokali socjalnych w celu realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

- 1) wskazanie lokalu socjalnego osobie zajmującej lokal wchodzący do mieszkaniowego zasobu Miasta następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem;
- 2) wskazanie lokalu socjalnego osobie zajmującej mieszkanie, znajdujące się w innym zasobie niż Miasta, następuje według kolejności złożenia prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do lokalu socjalnego. W uzasadnionych przypadkach może być wskazany lokal socjalny z pominięciem kolejności;
- 3) osoba oczekująca na wskazanie lokalu socjalnego na podstawie wyroku orzekającego eksmisję nie ma prawa wyboru lokalu socjalnego.

### **Rozdział V**

#### **Najem pomieszczeń tymczasowych**

#### **§ 16.**

1. Pomieszczenia tymczasowe wynajmowane są na okres nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy.
2. Pomieszczenie tymczasowe przeznaczają się dla osób, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu

służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu lokalu socjalnego lub lokalu zamiennego.

3. Wysokość czynszu dla pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości jak dla lokalu socjalnego.

## **Rozdział VI**

### **Kryteria wynajmowania lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

#### **§ 17.**

1. Z zastrzeżeniem ust. 4 lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> będą oddawane w najem:
  - 1) jako lokale zamienne;
  - 2) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin wielodzietnych uprawnionych do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta, spełniających wymagane kryteria.
2. Po zrealizowaniu zadań, o których mowa w ust. 1, lokale o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> mogą być oddawane w najem w trybie publicznego przetargu nieograniczonego, celem którego jest ustalenie najwyższej stawki czynszu.
3. Wywoławcza stawka czynszu, nie może być niższa niż 100% stawki bazowej określonej dla danej kategorii lokalu.
4. W przypadku zakwalifikowania budynku do wykwaterowania, najemca, który uzyskał lokal mieszkalny na podstawie ust. 3 przysługuje prawo do lokalu zamiennego z czynszem w wysokości wynegocjowanej stawki za dotychczasowy lokal.

## **Rozdział VII**

### **Postępowanie w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.**

#### **§ 18.**

1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się najemcy, pod warunkiem, że stale zamieszkiwały w lokalu i były zameldowane na pobyt stały w tym lokalu z najemcą przez okres nie krótszy niż 3 lata przed dniem ustania stosunku najmu, nie posiadają (i ich współmałżonkowie) tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy: małżonka, wstępnych, zstępnych, osób przysposobionych i przysposabiających, pełnoletniego rodzeństwa oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, a które w związku ze zmianą przepisów ustawy utraciły prawo wstąpienia w stosunek najmu, w przypadku gdy spełniają łącznie następujące warunki:
  - 1) osoby te i ich współmałżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu;
  - 2) osoby te były zameldowane na pobyt stały i zamieszkiwały z najemcą w lokalu do chwili śmierci przez okres nie krótszy niż 3 lata przed dniem ustania stosunku najmu oraz udokumentują swoje faktyczne zamieszkiwanie w lokalu, w tym poprzez zeznania sąsiadów, potwierdzenie administratora nieruchomości lub przedstawienie decyzji administracyjnych MOPS.

## **Rozdział VIII**

### **Zamiana i podnajem lokali mieszkalnych**

#### **§ 19.**

1. Najemcy lokali mieszkalnych posiadający tytuły prawne do zajmowanych lokali po uzyskaniu zgody dysponentów wynajmowanych lokali mogą dokonać zamiany zajmowanych przez siebie lokali, jak również zamiany tych lokali na lokale spółdzielcze, własnościowe, znajdujące się w zasobach Żyrardowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego i lokale w domach jednorodzinnych, zajmowane przez właścicieli tych domów.
2. Zamiana lokalu zajmowanego przez najemcę na lokal lub dom stanowiący przedmiot własności wymaga zgody dysponenta oraz przeniesienia własności tej nieruchomości i spisania umowy najmu lokalu z przyszłym najemcą.
3. W celu dokonania zamiany lokalu osoba najmująca lokal znajdujący się w zasobie mieszkaniowym Miasta składa wniosek zawierający potwierdzone dane o rodzinie, mieszkaniu i dochodach z ostatnich 6-ciu miesięcy.
4. Zamiana lokalu może dotyczyć wyłącznie lokali, których najemcy nie zalegają z czynszem i opłatami, przy czym zezwala się na zamianę w przypadku, gdy strona przejmująca lokal spłaci jednorazowo zadłużenie czynszowe za lokal będący przedmiotem zamiany.
5. Przy zamianie lokalu mniejszego na większy lub o wyższym standardzie, za wyjątkiem lokali socjalnych, wymagane jest wykazanie minimalnego dochodu w wysokości 75%



najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych albo 50% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego – w gospodarstwach wieloosobowych.

## § 20.

Odmowa udzielenia zezwolenia na zamianę lokalu może nastąpić jedynie z ważnych względów, a w szczególności jeżeli:

- 1) w następstwie dokonania zamiany zostałyby wynajęty lokal, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypadałoby mniej niż 5 m<sup>2</sup> ogólnej powierzchni pokoi;
- 2) zamiana mieszkań pomiędzy najemcami lokali należących do mieszkaniowego zasobu Miasta, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach naruszyłaby interes Miasta, w tym w przypadku, gdy:
  - a) w stosunku do tej osoby sąd orzekł o eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu;
  - b) osoba ta zalega z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu;
  - c) osoba ta nie posiada udokumentowanego stałego źródła dochodu za okres 6-ciu miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o zamianę;
- 3) najemca lub jego współmałżonek posiada tytuł prawny do innego lokalu (domu) niż lokal zgłoszony do zamiany, położonego na terenie Miasta lub miejscowości pobliskiej;
- 4) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyska lokal o większej powierzchni lub o wyższym standardzie nie posiada dochodu określonego w § 1 ust. 4 pkt 13;
- 5) wnioskodawca, który w wyniku zamiany uzyskałby lokal socjalny osiąga dochód wyższy niż określony w § 1 ust. 4 pkt 12.

## § 21.

1. Zamiana polegająca na przydzieleniu lokalu wolnego w zamian za lokal zajmowany dotychczas przez najemcę może występować w uzasadnionych przypadkach spowodowanych:
  - 1) zamieszkiwaniem na stałe w lokalu, w którym na jedną osobę uprawnioną przypada mniej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej;
  - 2) uciążliwością spowodowaną wiekiem w powiązaniu z zamieszkiwaniem na wysokich kondygnacjach (bez windy), niepełnosprawnością lub ciężką chorobą;

- 3) zamianę z lokalu większego na mniejszy lub o niższym czynszu, z uwagi na posiadanie przez najemcę zadłużenia z tytułu opłat czynszowych, chyba, że zostanie zawarte porozumienie w sprawie spłaty należności czynszowych;
  - 4) koniecznością opróżnienia lokalu położonego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w przypadku braku możliwości jego nabycia na własność.
2. O zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1, nie mogą się ubiegać osoby, które w okresie ostatnich 3 lat otrzymały mieszkanie z zasobu mieszkaniowego Miasta.
  3. Osoby zamieszkujące w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego wydanego przed wejściem w życie publicznej gospodarki lokalami mogą ubiegać się o lokal z mieszkaniowego zasobu Miasta, jeżeli spełniają łącznie następujące warunki:
    - 1) zajmują lokal o powierzchni większej niż powierzchnia normatywna uprawniająca do otrzymania dodatku mieszkaniowego;
    - 2) osiągają dochód miesięczny nie przekraczający w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 175% najniższej emerytury, a w przypadku rodziny 125% najniższej emerytury na członka gospodarstwa domowego.

## § 22.

1. W uzasadnionych przypadkach Miasto może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Nie dotyczy to lokalu socjalnego.
2. Zgodę na podnajem lokalu, o którym mowa w ust. 1, w całości lub w części, Miasto może wydać na wniosek najemcy na czas określony do jednego roku z możliwością przedłużenia w przypadku, gdy najemca czasowo opuszcza lokal z powodu:
  - 1) podjęcia pracy poza miejscem zamieszkania;
  - 2) podjęcia nauki poza miejscem zamieszkania;
  - 3) leczenia.
3. Oddanie części lub całości lokalu w bezpłatne używanie lub podnajem może nastąpić na rzecz osoby, którą wskaże najemca.
4. Odmawia się zgody na podnajem lokalu bądź oddanie lokalu w bezpłatne używanie na czas określony, jeżeli:
  - 1) budynek, w którym zamieszkuje najemca został przeznaczony do rozbiórki;
  - 2) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu;

- 3) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
- 4) w wyniku zamieszkania podnajemcy w lokalu powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział IX**

### **Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności**

#### **§ 23.**

1. Dla osób z ograniczeniami ruchowymi lokal powinien posiadać:
  - 1) wejście do budynku bez zmiany poziomów lub ze zniwelowanymi zmianami poziomów przy pomocy pochylni lub windy i platform, tak by umożliwić samodzielne wejście do budynku;
  - 2) drzwi o szerokości 90 cm;
  - 3) ciągi komunikacyjne, które nie powinny być węższe niż 120 cm;
  - 4) pomieszczenie higieniczno-sanitarne z wolną przestrzenią manewrową minimum 150 cm.
2. Dla osób z ograniczoną percepcją lokal powinien posiadać:
  - 1) wejście do budynku bez zmiany poziomów lub zmiana poziomów powinna być oznakowana kontrastową kolorystyką;
  - 2) ościeżnice drzwi, których powierzchnie powinny być skonstrastowane z kolorem ściany, w której się znajdują;
  - 3) ciągi komunikacyjne, które nie powinny być węższe niż 120 cm;
  - 4) powierzchnię wolną od przeszkód o szerokości 90 cm; wysokości 220 cm.
3. Ograniczeniem ruchowym, o którym mowa w ust. 1, jest fizyczne ograniczenie uniemożliwiające lub utrudniające prawidłowe poruszanie się. Ograniczenia ruchowe dotyczą osób:
  - 1) poruszających się na wózkach lub o kulach lub balkonikach inwalidzkich;
  - 2) częściowo sparaliżowanych lub z niedowładem kończyn
  - 3) starszych z problemami w poruszaniu się.
4. Ograniczeniem percepcji, o której mowa w ust. 2 jest zaburzenie w funkcjonowaniu jednego lub wielu receptorów zmysłów człowieka, utrudniające postrzeganie otoczenia i samodzielne poruszanie się. Ograniczenia w percepcji dotyczą osób: niewidomych lub

słabowidzących lub głuchych, niedosłyszących, z zaburzeniami węchu, a także osób z niepełnosprawnością intelektualną.

## **Rozdział X**

### **Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

#### **§ 24.**

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta można przeznaczać lokale na mieszkania chronione treningowe i mieszkania chronione wspierane.
2. Miasto przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1, na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania chronione, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań chronionych (w tym mieszkań chronionych treningowych i wspieranych).
5. Wylanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1, następuje poprzez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań chronionych treningowych i mieszkań chronionych wspieranych.

## **Rozdział XI**

### **Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków**

#### **§ 25.**

1. Osoba starająca się o lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu gminy składa w Urzędzie Miasta Żyrardowa (dalej jako: „UMŻ”) wypełniony wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczeniem o stanie majątkowym

członków gospodarstwa domowego i dokumentując warunki zamieszkiwania w miejscu pobytu stałego.

2. Informacje zawarte we wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy potwierdzić:
  - 1) W Urzędzie Stanu Cywilnego i Spraw Obywatelski UMŻ w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem;
  - 2) U zarządcy budynku lub administratora lokalu w zakresie informacji o zajmowanym lokalu dotyczących:
    - a) powierzchni użytkowej, w tym powierzchni pokoi,
    - b) występowaniu zaległości w opłatach,
    - c) zachowaniu osób zamieszkujących w lokalu,
  - 3) lub zaświadczeniem obejmującym dane, o których mowa w pkt 1 i 2
3. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:
  - 1) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, domu lub nieruchomości. Ponowne oświadczenie jest wymagane przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu;
  - 2) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w celu pozyskania informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ. Obejmuje to w szczególności informacje z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, dalej jako „MOPS”, o zachowaniach niezgodnych z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy.
4. Niespełnienie wymogów, określonych w ust. 1-2, pomimo uprzedniego wezwania powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.
5. Pracownicy Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ oraz MOPS Żyrardów dokonują w miarę wpływania wniosków sprawdzenia i oceny warunków zamieszkiwania wnioskodawcy w miejscu stałego zamieszkiwania według systemu punktowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

## **§ 26.**

1. Rada Miasta Żyrardowa powołuje Komisję Mieszkaniową.
2. Zasady działania Komisji Mieszkaniowej określa Rada Miasta Żyrardowa w uchwale.
3. W danym roku kalendarzowym rozpatrywane są wnioski złożone do dnia 30 czerwca tego roku.

4. Komisja Mieszkaniowa do dnia 15 listopada w danym roku opiniuje projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

#### § 27.

1. Wydział Gospodarki Mieszkaniowej sporządza projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu w roku następnym i podaje je do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie UMŻ oraz na stronie internetowej UMŻ, bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy. O kolejności umieszczenia na liście decyduje uzyskana liczba punktów na kwestionariuszu kwalifikacji punktowej z uwzględnieniem osób wymienionych w ust. 6, przy czym:
  - 1) w przypadku ubiegania się o lokal z zasobu Miasta więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym mieszkaniu w pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów;
  - 2) w razie uzyskania takiej samej ilości punktów decyduje data złożenia wniosku;
  - 3) jeżeli rozstrzygnięcie pierwszeństwa złożenia wniosku nie jest możliwe decyzję podejmuje Komisja Mieszkaniowa.
2. Na projektach list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu umieszcza się informację o możliwości i miejscu składania uwag i zastrzeżeń w terminie 14 dni licząc od daty wywieszenia list.
3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Wydział Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ ustala, nie później niż do 31 grudnia każdego roku, ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i podaje je do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie UMŻ oraz opublikowanie na stronie internetowej UMŻ - bez konieczności dodatkowego powiadamiania wnioskodawcy.
4. Na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu nie dokonuje się przesunięć.
5. Osobom umieszczonym na ostatecznych listach przydziału lokali mieszkalnych, Prezydent Miasta proponuje lokale do zasiedlenia w kolejności uzależnionej od powierzchni mieszkalnej pozyskanego lokalu oraz liczebności rodziny.
6. Osobie umieszczonej na liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, która nie otrzymała lokalu mieszkalnego do końca roku, przysługuje pierwszeństwo umieszczenia na liście w roku następnym.
7. Osoby ujęte na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu socjalnego, które uzyskały dochód określony w § 1 ust. 4 pkt 13 zostają

umieszczone na końcu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu mieszkania na czas nieoznaczony.

8. Osobom ujętym na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do wynajmu lub zamiany lokalu na czas nieoznaczony, których dochód uległ zmniejszeniu w okresie oczekiwania, należy zaproponować lokal socjalny.
9. Na listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu należy ująć taką ilość wnioskodawców dla ilu w przybliżeniu można będzie wynająć lokale mieszkalne.
10. W przypadku słabej realizacji list, o których mowa w ust. 9, w danym roku, dopuszcza się nie ujmowanie na listach w latach kolejnych nowych osób.

### § 28.

Bez obowiązku ujęcia na liście skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego mogą otrzymać osoby:

- 1) pozbawione mieszkań na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innych nieprzewidzianych zdarzeń losowych wykluczających możliwość zamieszkania w lokalu;
- 2) z budynków przeznaczonych do wyburzenia, remontu kapitalnego lub opuszczenia ze względu na stan techniczny, planowane lub realizowane inwestycje w tym inwestycje celu publicznego;
- 3) uprawnione do lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego;
- 4) uprawnione do lokalu zamiennego;
- 5) z którymi zawierana jest umowa po śmierci osób bliskich lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę;
- 6) dokonujące dobrowolnej zamiany lokalu mieszkalnego z innym najemcą lub właścicielem;
- 7) opuszczające zakłady karne i nie mające możliwości zamieszkania w lokalu poprzednio zajmowanym w związku z zasiedleniem mieszkania przez Miasto;
- 8) które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego w związku z wygaśnięciem umowy i osiągnięciem dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
- 9) zamieniające lokal większy na mniejszy lub o niższym czynszu;
- 10) z którymi zawiera się umowy w przypadku zwolnienia części lokalu;
- 11) regulujące stan prawny zajmowanego lokalu mieszkalnego;
- 12) wskazane przez Prezydenta Miasta na podstawie § 3 ust. 2;



- 13) będące wychowankami opuszczającymi placówki opiekuńczo-wychowawcze w związku z osiągnięciem pełnoletniości, jeżeli ich miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce było Miasto.

#### **§ 29.**

Umowę najmu lokalu należy zawrzeć w terminie 7 dni od otrzymania skierowania do zawarcia umowy najmu. Nie zawarcie umowy najmu w terminie 30 dni od daty otrzymania skierowania jest równoznaczne z rezygnacją z przedstawionej oferty wynajmu lokalu, za wyjątkiem lokalu socjalnego wskazanego w realizacji wyroku orzekającego eksmisję.

#### **§ 30.**

Dwukrotna pisemna odmowa objęcia zaproponowanych lokali spełniających wszystkie wymogi prawa budowlanego i ustawy o ochronie praw lokatorów oraz wskazań wnioskodawcy powoduje skreślenie z listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu i odstąpienie od realizacji wniosku.

#### **§ 31.**

1. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajenie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej w zakresie wymaganym uchwałą, niezbędnych przy rozpatrywaniu wniosku i ustalaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
2. Nie zgłoszenie się na dwukrotne wezwanie do Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ w celu złożenia wyjaśnień dotyczących oświadczeń, o których mowa w ust. 1, bez uzasadnionej przyczyny skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.
3. Uniemożliwienie dokonania wizji w całości lub części lokalu oznacza brak możliwości dokonania oceny warunków mieszkaniowych wnioskodawcy i skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

## **Rozdział XII**

### **Kaucja mieszkaniowa**

#### **§ 32.**

1. Przy wynajmie lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych lub po kapitalnym remoncie na czas nieoznaczony pobiera się kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji przed zawarciem umowy najmu.
3. Na wniosek najemcy kaucja może być rozłożona maksymalnie na 3 (trzy) raty.
4. Warunkiem rozłożenia kaucji na raty miesięczne jest zabezpieczenie rat weksłami i wpłacenie pierwszej raty przed zawarciem umowy najmu.
5. Wpłacenie kaucji nie zwalnia najemcy z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i innych opłat z tytułu najmu, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia.
6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w szczególności:
  - 1) kosztów zużycia lokalu;
  - 2) zaległych należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
7. Kaucja podlega zwrotowi przez zarządcę w przypadku:
  - 1) rozwiązania umowy najmu;
  - 2) nabycia własności lokalu przez dotychczasowego najemcę.
8. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada 3-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu.

### § 33.

Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego;
- 2) zawierana jest w związku z zamianą lokalu;
- 3) dotyczy lokalu, w którym przeprowadzony został na koszt własny najemcy remont o wartości przekraczającej 3-krotny wymiar czynszu wraz z opłatami przypadającymi za ten lokal;
- 4) dotyczy osób, które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

## Rozdział XIII

### **Kryteria wynajmowania mieszkań w nowo wybudowanych przez Miasto budynkach.**

#### § 34.

1. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Miasto buduje nowe mieszkania w pełnym standardzie. Umożliwi to poprawę warunków zamieszkiwania osób ubiegających się o mieszkanie z zasobu Miasta, umieszczonych na listach przydziałów.
2. Nowo wybudowane mieszkania mogą być również oddane w najem osobom przekwaterowywanym z budynków przeznaczonych do rozbiórki.

3. Najemca mieszkania komunalnego może otrzymać skierowanie na zamianę do nowo wybudowanego mieszkania po spełnieniu niżej wymienionych warunków:
- 1) przekazania lokalu wolnego od osób i rzeczy, wybialkowanego ze sprawnym wyposażeniem technicznym;
  - 2) dokonania jednorazowej wpłaty kaucji, w trybie o którym mowa w § 28;
  - 3) najemca, który dokonał wpłaty kaucji za dotychczasowy lokal, uiszcza kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy zwaloryzowaną kaucją należną za poprzedni lokal, a kaucją wymaganą za lokal nowy.

## Rozdział XIV

### Przepisy końcowe

#### § 35

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale mają zastosowania przepisy ustaw właściwych, o których mowa w niniejszym załączniku do uchwały.

Prezydent Miasta Żyrardowa  
Lucjan Krzysztof Chrzanowski

Zastępca Prezydenta Miasta  
Żyrardowa  
Adam Lemiesz

Dyrektor  
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej  
Natalia Klem



## II. Kryterium zagęszczenia:

Zagęszczenie w m <sup>2</sup> (pow. Pokoi/1 osobę)*	Punktacja	Ilość punktów
5,5 i więcej	0	.....
5,0 – 5,5	10 – 5	.....
4,5 – 4,9	15 – 11	.....
4,0 – 4,4	20 – 16	.....
3,5 – 3,9	25 – 21	.....
3,0 – 3,4	30 – 26	.....
2,5 – 2,9	35 – 31	.....
2,0 – 2,4	40 – 36	.....
poniżej 2,0	40	.....

\* 1 punkt za każde 0,1 m<sup>2</sup> powierzchni

## III. Kryterium socjalno – zdrowotne

Inwalidztwo I gr. (uznaje się max. 2 decyzje)	15 pkt.	.....
Inwalidztwo II i III gr.	10 pkt.	.....

Obłożne i zakaźne choroby, konieczność izolacji lub rehabilitacji osób wspólnie zamieszkałych, choroby wymagające leczenia specjalistycznego

\* osoba może otrzymać punkty tylko z jednego czynnika

Zamieszkiwanie w rodzinie wielopokoleniowej		
- 3 pokolenia (dziadkowie, rodzice, wnioskodawcy)	5 pkt.	.....
- z osobami w podeszłym wieku, powyżej 70 lat	10 pkt.	.....

Uzależnienie od alkoholu i narkotyków osób współzamieszkujących (potwierdzone przez właściwego lekarza lub poradnię odwykową).	10 pkt.	.....
--	---------	-------

Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych lub rodzin zastępczych przebywający w placówce:		
- do 2 lat (licząc do daty złożenia wniosku)	40 pkt.	.....
- powyżej 2 lat	50 pkt.	.....

Osoby samotnie wychowujące dzieci	5 pkt.	.....
Osoby samotnie wychowujące dzieci niepełnosprawne	20 pkt.	.....

Za każde dziecko w rodzinie wnioskodawcy w wieku do 18 lat	2 pkt.	.....
--	--------	-------

#### IV. Kryterium techniczne

Zawilgocenie z przyczyn obiektywnych	5 pkt.	.....
Brak wody w mieszkaniu	5 pkt.	.....
Brak w.c. w mieszkaniu	2 pkt.	.....
Brak łazienki w mieszkaniu	2 pkt.	.....
Brak instalacji gazowej w mieszkaniu	2 pkt.	.....
Brak c.o. w mieszkaniu	2 pkt.	.....
Brak kuchni w mieszkaniu lub ciemna kuchnia	2 pkt.	.....
Zamieszkiwanie w budynku zakwalifikowanym		
- do remontu kapitalnego	10 pkt.	.....
- do opróżnienia z uwagi na stan techniczny	20 pkt.	.....

(wymagana opinia o stanie technicznym lokalu)

#### V. Zachowanie wnioskodawcy w zajmowanym lokalu mieszkalnym

Punkty ujemne za:

- wykroczenia w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu	5 pkt.	.....
- brak dbałości i konserwacji mieszkania	5 pkt.	.....
- dewastacja mieszkania i urządzeń wspólnego użytku lub używanie lokalu niezgodnie z umową	10 pkt.	.....
- pomimo upomnień zaleganie z opłatami czynszowymi dłużej niż 2 miesiące	15 pkt.	.....

#### VI. Dodatkowe dane i informacje

Bezdomność 30 pkt. ....  
( w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej. wymagane pisemne poświadczenie tego faktu przez kierownika schroniska)

Zamieszkiwanie z byłym małżonkiem 6 pkt. ....  
(po orzecznym wyroku separacyjnym lub rozwodowym)

VII. Ilość punktów ogółem II + III + IV – V + VI = .....

VIII. Wnioskodawcy oraz osoby wskazane we wniosku o najem lokalu mieszkalnego, których dochód miesięczny przekracza wskazany dochód uprawniający do otrzymania lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa nie będą weryfikowane przy tworzeniu projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

Data i podpis składu Komisji

.....  
.....

.....

Ja niżej podpisana/y ..... przyjmuję do wiadomości  
powyższe dane i ustalenia komisji.

.....

Podpis wnioskodawcy