

UCHWAŁA NR/...../25
RADY MIASTA ŻYRARDOWA
z dnia r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków
mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów Żyrardowskiej
Społecznej Agencji Najmu Dom dla Każdego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153 i 1436) oraz art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025. 1273), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Zakres przedmiotowy uchwały i definicje

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez SAN z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych wskazanych przez gminę, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Uchwała określa:
 - 1) kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 2) zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
 - 3) kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
 - 4) sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.
3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - 1) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1208);
 - 2) osobie ubogiej pracującej – należy przez to rozumieć osobę fizyczną określoną w Wytucznych;
 - 3) osoba w kryzysie bezdomności, dotknięta wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożona bezdomnością – należy przez to rozumieć osobę fizyczną określoną w Wytucznych;
 - 4) osobie doświadczałającej wielokrotnego wykluczenie społeczne – należy przez to rozumieć osobę fizyczną określoną w Wytucznych;
 - 5) osoba z niepełnosprawnością – należy przez to rozumieć osobę fizyczną określoną w Wytucznych;
 - 6) osoba z niepełnosprawnością sprzężoną – należy przez to rozumieć osobę fizyczną określoną w Wytucznych ;

- 7) Wytycznych – należy przez to rozumieć Wytyczne dotyczące realizacji projektów z udziałem środków Funduszu Społecznego Plus w regionalnych programach na lata 2021-2027 przyjęte przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w dniu 6 grudnia 2023 r. (MfiPR/2021-2027/16(2));
- 8) dziecku - należy przez to rozumieć osobę fizyczną pozostającą na utrzymaniu rodziców lub opiekunów prawnych, która nie ukończyła 18 roku życia lub osobę fizyczną do 25 roku życia, jeżeli uczy się lub studiuje, z wyłączeniem osoby fizycznej pozostającej w związku małżeńskim, a także pełnoletniej posiadającej własne dziecko;
- 9) gminie – należy przez to rozumieć gminę Miasto Żyrardów;
- 10) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wszystkie osoby fizyczne zgłoszone do wspólnego zamieszkania przez wnioskodawcę we wniosku o zawarcie umowy najmu;
- 11) najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną , która zawarła umowę najmu z SAN;
- 12) SAN – należy przez to rozumieć Społeczną Agencję Najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;
- 13) przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2024 poz. 1631 ze zm.);
- 14) umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
- 15) ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2025 poz.1273);
- 16) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie umowy najmu z SAN;
- 17) zasobie SAN – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne dostępne do oddania w najem przez SAN w ramach umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ust. 1 ustawy o SAN.

Rozdział 2

Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób ich weryfikacji

§ 2.

1. O zawarcie umowy najmu może ubiegać się wnioskodawca, w odniesieniu do którego spełnione zostaną łącznie następujące kryteria:

- 1) ukończył 18 rok życia;
- 2) potwierdzi zamieszkiwanie lub świadczenie pracy na terenie Żyrardowa;
- 3) wnioskodawca, z wyjątkiem wnioskodawcy będącego osobą doznających

przemocy w rodzinie, objętego procedurą „Niebieskiej Karty” zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej, oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, nie posiadają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, których przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożyły oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu się go wyzbędą;

- 4) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku, nie jest wyższy niż limit dochodowy określony w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. 2024 poz. 506):

a) w gospodarstwie jednoosobowym 100 % wysokości przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;

b) w gospodarstwie wieloosobowym 100% + 40 pkt procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym dla każdej wysokości przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim

- z wyjątkiem wnioskodawcy będącego osobą doznającą przemocy w rodzinie, objętego procedurą „Niebieskiej Karty” zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej.

- 5) jest osobą, która przynależy do co najmniej jednej z grup wskazanych poniżej:

a) osoby lub rodziny kwalifikujące się do świadczeń z pomocy społecznej, zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;

b) osoby pełnoletnie opuszczające pieczę zastępczą, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej;

c) osoby pełnoletnie opuszczające młodzieżowe ośrodki wychowawcze i młodzieżowe ośrodki socjoterapii, o których mowa w ustawie z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty;

d) osoby bezrobotne w rozumieniu ustawy z dnia 4 grudnia 2004 r. o zatrudnieniu i przeciwdziałaniu bezrobociu;

e) osoby z niepełnosprawnościami, o ile ich dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;

f) osoby w kryzysie bezdomności dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożone bezdomnością;

g) osoby ubogie pracujące;

- h) osoby objęte ochroną czasową w Polsce w związku z agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, o ile ich dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;
- i) cudzoziemcy posiadający lub ubiegający się o status ochrony międzynarodowej zgodnie z ustawą z dnia 13 czerwca 2003 r. o udzielaniu cudzoziemcom ochrony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- j) osoby pracujące w sektorze edukacji, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, o ile ich dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;
- k) osoby doznające przemocy w rodzinie, objęte procedurą „Niebieskiej Karty”, zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej.

2. Niezależnie od kryteriów wskazanych w ust. 1, punktacji podlegają następujące kryteria, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) osoba doświadczająca wielokrotnego wykluczenia społecznego;
 - 2) osoba o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, o ile jej dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;
 - 3) osoba z niepełnosprawnością sprzężoną, o ile jej dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;
 - 4) osoba o lekkim stopniu niepełnosprawności, o ile jej dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim;
 - 5) osoba, która korzysta z programu FE PŻ (Fundusz Europejski Pomoc Żywnościowa);
 - 6) osoba płci żeńskiej.
3. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na podstawie oświadczeń i innych dokumentów, które wnioskodawca dołącza do wniosku, o którym mowa w §3 ust. 2.
4. Kryteria, o których mowa w ust. 2, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w załączniku do uchwały. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, punkty podlegają sumowaniu.

Rozdział 3

Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu

§ 3.

- 1. Nabór wniosków o zawarcie umowy najmu ogłasza Prezydent Miasta Żyrardowa.
- 2. Ogłoszenie o naborze zawiera w szczególności informacje o terminie i miejscu składania wniosków i zostaje podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa.

3. Prezydent Miasta Żyrardowa określi wzór wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wykazem oświadczeń i innych dokumentów stanowiących załączniki do wniosku.
4. Wnioskodawca składa do gminy wniosek o zawarcie umowy najmu, o którym mowa w ust. 3
5. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobu SAN.
6. Do wniosku dołącza się oświadczenia i inne dokumenty określone we wzorze wniosku, dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1 lub 2.
7. Wnioski o zawarcie umowy najmu rozpatruje komisja powołana przez Prezydenta Miasta Żyrardowa, który określa jej skład oraz zasady działania.
8. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki lub nie złożono wszystkich dokumentów lub oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, dokumentów lub oświadczeń w 7-dniowym terminie liczonym od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Termin uważa się za zachowany również wtedy, gdy przed jego upływem pismo zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe.
9. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 8, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
10. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 2, pozostawia się bez rozpatrzenia.
11. Wniosek podlega odrzuceniu, jeżeli podane w nim dane są nieprawdziwe .
12. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 4.
13. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku jednakowej daty złożenia wniosków o kolejności wpisu decyduje się w drodze losowania.
14. Lista najemców podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Żyrardowa.

§ 4.

1. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.
 - 1) Lista najemców przekazywana jest SAN w celu zawarcia umów najmu.
 - 2) Osoby wpisane na listę najemców, zostają skreślone z listy w przypadku, gdy:
 - a) nie zawarą umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie, albo
 - b) odrzucą dwie propozycje lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego złożone przez SAN, albo
 - c) poświadczą nieprawdę lub zatają prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu.
 - 3) W przypadku skreślenia z listy najemców osoby wpisanej na tę listę albo zwolnienia przedmiotu najmu przez poprzedniego najemcę na skutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom wpisanym na listę najemców.

§ 5.

1. W przypadku, gdy w zasobie SAN pozostają lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne nieoddane w najem, Prezydent Miasta Żyrardowa może podjąć decyzję o ogłoszeniu, zgodnie z § 3 ust. 1, dodatkowego naboru wniosków.
2. W przypadku ogłoszenia dodatkowego naboru wniosków, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z kryteriami i na zasadach przyjętych niniejszą uchwałą.

Rozdział 4

Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

§ 6.

1. Po zakończeniu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu pod warunkiem, że przedmiot najmu pozostaje w zasobie SAN oraz brak jest zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.
2. SAN dokonuje weryfikacji spełnienia warunków i kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w razie braku niezbędnych i aktualnych danych, wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia stosownych dokumentów zgodnie z zasadami określonymi w § 3 ust. 7.
3. Wniosek dotychczasowego najemcy, o którym mowa w ust. 1, pozostawia się bez rozpatrzenia, jeżeli rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.

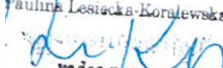
Rozdział 6

Postanowienia końcowe

§ 7.

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Żyrardowa.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Sprawdzono pod względem
formalno – prawnym, 02.12.2025 r. i 08.01.2026 r.

Paulina Lesicka-Koralewska

radca prawny

W zastępstwie Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Adam Lemiesz
Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa



Wydział Gospodarki Mieszkaniowej


Natalia Kozłowska

Załącznik nr 1 do uchwały

Rady Miasta Żyrardowa

z dnia roku

System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Źródło pomiaru	Liczba punktów
1	osoba doświadczająca wielokrotnego wykluczenia społecznego	Dokument potwierdzający wielokrotne wykluczenie	+10 pkt
2	osoba o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, o ile ich dochody nie przekraczają przeciętnego wynagrodzenia w województwie mazowieckim	orzeczenie lub inny dokument poświadczający stan zdrowia oraz zaświadczenie o dochodach lub inny dokument potwierdzający kryterium dochodowe	+ 8 pkt
3	osoba z niepełnosprawnością sprzężoną, o których mowa w wytycznych	orzeczenie lub inny dokument poświadczający stan zdrowia oraz zaświadczenie o dochodach lub inny dokument potwierdzający kryterium dochodowe	+ 8 pkt
4	osoba o lekkim stopniu niepełnosprawności	orzeczenie lub inny dokument poświadczający stan zdrowia oraz zaświadczenie o dochodach lub inny dokument potwierdzający kryterium dochodowe	+4 pkt
5	osoba, która korzysta z programu FE PŻ (Fundusz Europejski Pomoc Żywnościowa);	Zaświadczenie potwierdzające korzystanie z programu FE PŻ (CUS Żyrardów)	+ 5 pkt
6	osoba płci żeńskiej		+4 pkt

W zastępstwie Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Adam Lemiesz
Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

Dyrektor
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej
Natalia

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2025 r. Miasto Żyrardów zawarło z Ministrem Funduszy i Polityki Regionalnej umowę na dofinansowanie projektu „Dom dla Każdego – Żyrardowska Społeczna Agencja Najmu” w ramach programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus.

Projekt, oferuje uczestnikom dostęp do usług aktywnej integracji oraz możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, stanowi odpowiedź na zdiagnozowane problemy osób o niższych dochodach lub będących w trudniejszej sytuacji życiowej, pracujących lub zamieszkujących teren Miasta Żyrardowa. W związku z powyższym zachodzi konieczność podjęcia przedmiotowej uchwały, w zakresie określenia kręgu osób, które będą uprawnione do zawarcia umowy najmu SAN w ramach wyżej wymienionego projektu oraz do korzystania z oferowanego wsparcia objętego dofinansowaniem. Krąg beneficjentów konkursu został wskazany przez Miasto Żyrardów na podstawie Regulaminu konkursu ogłoszonego przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej.

Wprowadzenie Społecznej Agencji Najmu przyczyni się do rozszerzenia narzędzi dostępnych gminie w ramach realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego oraz przyczyni się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem w odpowiedzi na potrzeby mieszkańców.

Działalność Społecznej Agencji Najmu polegać będzie na dzierżawie lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych od ich właścicieli oraz wynajmowania tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez Gminę Miasta Żyrardów.

Agencja będzie koncentrować się głównie na gospodarstwach domowych, których pozycja na rynku mieszkaniowym jest wyjątkowo trudna i które doświadczają szczególnych barier w dostępie do mieszkań.

Uchwała ustala zasady wynajmowania lokali będących do dyspozycji społecznej agencji najmu przez osoby fizyczne (najemców), tj. kryteria uprawniające wnioskodawców i zasady ubiegania się o najem lokalu z SAN zgodnie z art. 22e ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Dyrektor
Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej

Natalia Jędrzejak

W zastępstwie Prezydenta Miasta
Żyrardowa

Adam Lemiesz
Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa
