Burmistrz zapoznał się z Projektem
Uchwały i kieruje go do Rady Miasta
do trybu uchwałodawczego

BURMISTRZ
Tomasz Krupski

Projekt

z dnia 10 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 25 listopada 2026 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art 18 ust 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. 2026 poz. 662 z późn.zm.) oraz art.21 ust.1 pkt. 2 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. Poz. 725 t.j.) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 427/2026 z dnia 30 września 2026 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Grodzisk Mazowiecki, (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2026r. Poz.9761).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

pod względem formalno-prawnym akceptuję

RADCA PRAWNY
Magdalena Łyszkowska
Nr wpisu WA-11386
10.11.2026 r.

Załącznik do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 25 listopada 2026 r.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.

§ 1. Niniejsza uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki.

§ 2. Ilekroć w uchwale 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 2023 r. poz. 725 t.j..);

2) **Gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Grodzisk Mazowiecki;

3) **Wynajmującym** – należy przez to rozumieć Gminę Grodzisk Mazowiecki lub podmiot wskazany przez Gminę;

4) **zasobie** – mieszkaniowy zasób Gminy Grodzisk Mazowiecki w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

5) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny wynajmowany na czas nieoznaczony, bądź na żądanie najemcy na czas oznaczony;

6) **umowie najmu socjalnego lokalu** – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

7) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

8) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy, o której mowa w pkt 1;

9) **pobliskiej miejscowości** - należy przez to rozumieć miejscowość położoną w powiecie, w którym znajduje się lokal, lub powiecie graniczącym z tym powiatem;

10) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w ustawie, o której mowa w pkt 1;

11) **niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych** – należy przez to rozumieć sytuację, w której osoba/rodzina nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub posiada tytuł prawny do części lokalu, lecz nie może w nim faktycznie zamieszkać lub gdy lokal nie spełnia warunków dla lokalu mieszkalnego;

12) **gospodarstwie domowym** – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

13) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w przepisach o dodatkach mieszkaniowych;

14) **osobie bezdomnej** – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 6 pkt 8 ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (t.j.Dz.U. 2026 poz. 639 z późn.zm.);

15) **skierowaniu** – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia zawierający pozytywną decyzję Burmistrza Grodziska Mazowieckiego lub osobę działającą z jego upoważnienia;

16) **ofercie** – należy przez to rozumieć dokument przedstawiający warunki najmu;

17) **liście mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 2.
Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu.

§ 3. Ustala się następujące kryteria dochodowe:

1. pozostawanie w niedostatku – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych 6 (sześciu) miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego w sprawie o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu oraz aktualny średni miesięczny dochód na dzień poprzedzający zawarcie umowy najmu socjalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego:

1) w gospodarstwach jednoosobowych – nie przekraczający 100% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwach wieloosobowych – nie przekraczający 80% najniższej emerytury;

2. niskie dochody – to udokumentowany średni miesięczny dochód z okresu kolejnych 6 (sześciu) miesięcy poprzedzających dzień złożenia deklaracji o wysokości dochodów członka gospodarstwa domowego w sprawie o zawarcie umowy najmu lokalu oraz aktualnego średniego miesięcznego dochodu na dzień poprzedzający zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, przypadający na członka gospodarstwa domowego:

1) w gospodarstwach jednoosobowych – przekraczający 100% i nie przekraczający 200% najniższej emerytury;

2) w gospodarstwach wieloosobowych - przekraczający 80% i nie przekraczający 150% najniższej emerytury.

3. Obniżki czynszu w oparciu o poniższe zasady udziela lub odmawia udzielenia Burmistrz Grodziska Mazowieckiego:

1) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić wniosek wraz z deklaracją o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego będący załącznikiem do niniejszych zasad;

2) obniżki czynszu stosować się będzie na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy;

3) w celu zastosowania 50% obniżki czynszu ustala się, że kryterium dochodowe na 1 osobę w gospodarstwie domowym nie może przekroczyć 80% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej;

4) za dochód jw. uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych;

5) obniżka czynszu nie przeszkadza w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy;

6) w przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą najemca obowiązany jest zwrócić właścicielowi 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu;

7) obniżki czynszu nie udziela się:

a) najemcy, który złożył niekompletny wniosek o obniżkę czynszu,

b) najemcy, który nie złożył deklaracji o dochodach lub złożył deklarację niezgodną z prawdą,

c) najemcy, który zawarł umowę najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia,

d) najemcy, który zalega z zapłatą należności za zajmowany lokal mieszkalny,

e) najemcy, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu,

f) jeżeli kwota obniżki byłaby niższa niż 1 % kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej.

Rozdział 3.
Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy.

§ 4. Zasady ogólne.

1. Najemcami lokali mieszkalnych z zasobu Gminy mogą być osoby, które stale zamieszkują na terenie Gminy, spełniają kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentują fakt spełnienia kryterium dochodowego określonego niniejszą uchwałą.

2. Osoby wnioskujące o zawarcie umowy najmu obowiązane są udokumentować fakt stałego zamieszkiwania na terenie Gminy. W przypadku pozytywnej weryfikacji wniosku fakt stałego zamieszkiwania na terenie Gminy należy udokumentować także w późniejszym okresie, tj. do czasu zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Brak posiadania stałego miejsca zamieszkania na terenie Gminy skutkuje odrzuceniem wniosku. Utrata stałego miejsca zamieszkania na terenie Gminy skutkuje skreśleniem z listy osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu.

4. Osoby osadzone w Zakładzie Karnym mogą się starać o przydział lokalu po opuszczeniu Zakładu Karnego, jeśli wcześniej stale zamieszkiwały na terenie Gminy.

§ 5. Warunki techniczne lokalu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Warunki techniczne lokalu stanowiące podstawę weryfikacji wniosku, oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz podczas wizji lokalnej dokonanej przez Społeczną Komisję Mieszkaniową. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

3. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą.

§ 6. Nadmierne zaludnienie lokalu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które zamieszkują w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym na osobę przypada nie więcej niż 5 m^2 powierzchni mieszkalnej.

2. Do obliczenia zaludnienia w lokalu nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Podstawę obliczenia zaludnienia w lokalu stanowi liczba osób zamieszkujących w lokalu ustalona w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę. W przypadku zaistnienia wątpliwości przeprowadzana jest wizja lokalna, mająca na celu ustalenie faktycznej ilości osób i wielkości lokalu. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

4. W przypadku, gdy małżonek wnioskodawcy zamieszkuje w innym lokalu niż wnioskodawca, wniosek podlega odrzuceniu w przypadku, gdy lokal w którym zamieszkuje małżonek wnioskodawcy, nie stanowi lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 7. Usamodzielnienie wychowanków placówek opiekuńczo - wychowawczych oraz wychowanków rodzin zastępczych.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są wychowankowie placówek opiekuńczo - wychowawczych lub wychowankowie rodzin zastępczych, których stałe miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo - wychowawczej lub po osiągnięciu przez te osoby pełnoletniości uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

2. Wniosek o pomoc mieszkaniową powinien zostać złożony przed upływem roku od osiągnięcia przez wychowanka pełnoletniości, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletniości, wychowanek pozostaje nadal w placówce opiekuńczo - wychowawczej, nie później niż w okresie jednego roku od jej opuszczenia.

3. Osoby wymienione w ust.1 są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości powrotu do ostatniego miejsca zamieszkania na terenie Gminy przed umieszczeniem w placówce.

Rozdział 4.
Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony lub nieoznaczony.

§ 8. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu wynajmowanego na czas oznaczony lub nieoznaczony.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas oznaczony lub nieoznaczony w budynku stanowiącym mieszkaniowy zasób Gminy, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w niniejszej uchwale przysługuje osobom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały, w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z wymienionych poniżej okoliczności:

1) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych (t.j.Dz. U z 2026 r. poz. 884);

2) wnioskodawca jest wychowankiem placówki opiekuńczo - wychowawczej lub wychowankiem rodziny zastępczej;

3) wnioskodawca zamieszkuje w budynku lub jego części przeznaczonym do rozbiórki, sprzedaży (na mocy uchwały Rady Miejskiej w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy) lub na realizację celu publicznego;

4) wnioskodawca zobowiąże się wyremontować na własny koszt lokal przeznaczony do remontu i:

   a) znajduje się na liście osób oczekujących na przydział lokalu mieszkalnego,

   b) jest najemcą lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego Gminy i stara się o zamianę lokalu, a dochód gospodarstwa domowego nie przekracza kryterium dochodowego określonego niniejszą uchwałą.

§ 9. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli:

1. Wnioskodawca nie złoży deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytuł prawnego do innego lokalu, położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości lub oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego.

2. Z analizy wniosku wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego a wykazanym w oświadczeniu stanem majątkowym członków gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

3. Lokal został zajęty samowolnie.

Rozdział 5.
Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 10. Wynajem lokali w trybie zamiany.

1. Zamianie „z urzędu" podlegają wyłącznie lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.

2. Wynajmujący może dokonywać zamiany lokali, jeżeli:

1) zamiana jest konieczna ze względu na realizację inwestycji gminnych tj. cel publiczny, rozbiórka, zbycie, remont, zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części;

2) zamiana jest celowa ze względu na wymogi racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym;

3) zaproponuje lokal o niższych kosztach utrzymania osobie posiadającej zaległości w opłatach z tytułu zajmowania lokalu, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości;

4) najemca lokalu bądź osoby z nim mieszkające czynią uciążliwość pozostałym mieszkańcom.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu:

1) na lokal o większej powierzchni użytkowej, jeżeli czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany nie przekroczą 50 % miesięcznych dochodów rodziny wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;

2) na lokal o zbliżonej powierzchni użytkowej położony na niższej kondygnacji, bez barier architektonicznych - ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę, wiek lub stan zdrowia (wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem zobowiązane są do dostarczenia orzeczenia o niepełnosprawności);

3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze ze względu na: sytuację rodzinną, występowanie zaległości w opłatach za lokal.

4. Zamiany z urzędu w szczególności będą alternatywą eksmisji z lokalu.

5. Zgodę na zamianę wydaje Burmistrz Grodziska Mazowieckiego w oparciu o opinię Wynajmującego i Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

§ 11. Wynajem lokali w trybie „dobrowolnej zamiany" między stronami.

1. Na wniosek stron posiadających tytuł prawny do lokali, z których co najmniej jeden lokal wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu, mogą być realizowane zamiany po wyrażeniu zgody przez osoby posiadające tytuł prawny do lokali.

2. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Burmistrza Grodziska Mazowieckiego lub osoby przez niego upoważnionej w oparciu o opinię Wynajmującego oraz Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

3. Zamiany mieszkań pomiędzy najemcami w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy warunkowane są spłatą zaległych należności, oraz wykonaniem niezbędnych prac remontowych we własnym zakresie na swój koszt.

4. Zgodę na zamianę między stronami można uzyskać tylko wówczas, gdy jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany i nie spowoduje naruszenia normy 5 m^2 powierzchni mieszkalnej na osobę.

§ 12. Odmowa wyrażenia zgody na zamianę.

1. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która mogłaby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku nieuregulowania należności.

3. Odmawia się wydania zgody na zamianę lokali, w przypadku gdy:

1) jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

a) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;

b) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80 m^2;

c) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany;

2) następuje złożenie wniosku o zamianę na lokal o wyższym standardzie, w szczególności o większym metrażu, przy pobieraniu dodatku mieszkaniowego lub umorzenia należności czynszowych za obecnie zajmowany lokal w okresie 12 m-cy poprzedzających złożenie wniosku;

3) odmawia się wydania zgody na zamianę w przypadku gdy najemcy lokali podlegający zamianie w okresie 12 m-cy przed złożeniem wniosku zalegali z opłatami za korzystanie z zajmowanych przez nich lokali.

Rozdział 6.
Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej.

§ 13. Zasady składania i weryfikacji wniosków:

1. Wzór formularza wniosku określany jest zarządzeniem Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

2. Wnioski o zawarcie umowy najmu na czas oznaczony i nieoznaczony wraz z załącznikami należy składać w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim.

3. Osoba ubiegająca się o przydział lokalu składa kompletnie wypełniony wniosek wraz z kompletem wymaganych dokumentów. Niezbędnymi elementami wniosku są:

1) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości (oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosownych przepisów prawa);

2) informacja o przetwarzaniu danych osobowych (podpisana przez pełnoletnich członków gospodarstwa domowego);

3) oświadczenie o stanie majątkowym gospodarstwa domowego

4) deklaracja o dochodach członków gospodarstwa domowego;

5) dowody potwierdzające stałe zamieszkiwanie na terenie Gminy Grodzisk Mazowiecki;

6) dokumenty potwierdzające sytuację mieszkaniową i dochodową wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.

4. Termin składania wniosków o pomoc mieszkaniową upływa z dniem 30 czerwca każdego roku. Wnioski złożone po tym terminie nie będą rozpatrywane. Wnioski należy składać w siedzibie zakładu, w godzinach jego urzędowania.

5. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w ust. 3, pracownik merytoryczny właściwej komórki organizacyjnej podmiotu wskazanego przez Gminę, wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia (w terminie 7 dni od otrzymania wezwania – po upływie którego brak uzupełnienia danych skutkuje odrzuceniem wniosku).

6. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji. Niekompletny wniosek o przydział lokalu nie będzie podlegał rozpatrzeniu.

7. Nieusprawiedliwione niestawienie się Wnioskodawcy na wezwanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej, celem złożenia wyjaśnień dotyczących treści zawartych w złożonym wniosku skutkuje odrzuceniem wniosku.

8. Z pozytywnie ocenionych wniosków tworzone są wstępne/ostateczne listy mieszkaniowe, które obowiązują przez rok kalendarzowy, na który zostały utworzone.

9. Kwalifikacja i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

10. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia lokalu przez Gminę, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

§ 14. Powoływanie Społecznej Komisji Mieszkaniowej i jej zadania.

1. Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana jest na okres kadencji Rady Miejskiej przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego w drodze zarządzenia.

2. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy kontrola społeczna nad gospodarką mieszkaniową Gminy, a w szczególności:

1) opiniowanie wniosków o najem i zamiany lokali wchodzących w skład zasobu na podstawie przeprowadzonych wizji w lokalach i danych zawartych we wnioskach przy czym:

a) wizja lokalna odbywa się w obecności wnioskodawcy lub pełnoletniej osoby wymienionej we wniosku, ocena warunków socjalno - mieszkaniowych winna być opisana w protokole z wizji i wymaga złożenia podpisu przez wnioskodawcę lub pełnoletnią osobę wymienioną we wniosku - odmowa złożenia podpisu na protokole jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową,

b) w przypadku, gdy w wyniku wizji w lokalu zostanie stwierdzone, że wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu,

c) niewykonanie wizji z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy (np. nie wpuszczenie do lokalu, nieobecność wnioskodawcy w terminie ustalonym na wizję itp.) skutkuje odrzuceniem wniosku;

2) opiniowanie zawarcia umów najmu z osobami wskazanymi przez Wynajmującego;

3) weryfikowanie i opiniowanie corocznych projektów/ostatecznych list osób oczekujących na zawarcie umowy najmu;

4) rozpatrywanie i opiniowanie skarg i odwołań dotyczących zweryfikowanych wniosków.

3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa opiniuje na bieżąco wnioski o najem w oparciu o zasady i kryteria niniejszej uchwały poprzez głosowanie jawne, zwykłą większością głosów.

4. Po zaopiniowaniu wniosków Społeczna Komisja Mieszkaniowa przedkłada Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego wykaz osób, które winny zostać umieszczone w projektach i ostatecznych listach mieszkaniowych na dany rok.

5. Pracą Społecznej Komisji Mieszkaniowej kieruje jej Przewodniczący, wybrany spośród jej członków.

6. Posiedzenia Społecznej Komisji Mieszkaniowej odbywają się raz w miesiącu.

7. Obsługę kancelaryjną Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapewnia pracownik merytoryczny komórki organizacyjnej podmiotu wskazanego przez gminę.

8. Protokoły z posiedzeń Społecznej Komisji Mieszkaniowej przechowywane są we właściwej komórce organizacyjnej podmiotu wskazanego przez gminę.

§ 15. Listy mieszkaniowe.

1. Na podstawie przeprowadzonej weryfikacji wniosków tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projekty list zatwierdzone przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego podawane są do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim oraz Gminy Grodzisk Mazowiecki przez okres jednego miesiąca. W terminie 14 dni od daty podania list do publicznej wiadomości zainteresowani mogą kierować odwołania do Burmistrza.

3. Burmistrz, w oparciu o opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej, rozpatruje wniesione odwołania.

4. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Burmistrz ustala w formie zarządzenia ostateczne listy osób zakwalifikowanych do wynajmu lokali mieszkalnych i podaje je do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim oraz na stronie internetowej Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Grodzisku Mazowieckim oraz Gminy Grodzisk Mazowiecki.

5. Projekty list i ostateczne listy sporządzane są raz w roku:

1) projekty – do 30 września danego roku;

2) ostateczne listy – do 31 grudnia danego roku (obowiązują od 1 stycznia do 31 grudnia roku następnego).

6. Projekty i ostateczne listy podane do publicznej wiadomości zawierać będą imię i nazwisko wnioskodawcy.

7. Odwołania i uwagi do ogłoszonego projektu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Grodzisk Mazowiecki wnioskodawcy mogą składać do 30 października danego roku.

8. W szczególnych przypadkach Burmistrz może rozszerzyć listę w ciągu roku w drodze stosownej zmiany zarządzenia.

9. Zajęcie bez tytułu prawnego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy jest podstawą do skreślenia z list i wykazów osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej świadczonej przez Gminę.

§ 16. Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych.

1. Osoby umieszczone na ostatecznej liście, przed zawarciem umowy najmu lokalu lub umowy najmu socjalnego lokalu, są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium dochodowego określonego niniejszą uchwałą oraz stałego zamieszkiwania na terenie Gminy.

2. Skierowanie danej osoby do zawarcia umowy najmu wydaje Burmistrz Grodziska Mazowieckiego w oparciu o propozycję Wynajmującego.

3. Skierowanie wskazuje osoby będące najemcami lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.

4. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, umowa najmu zawierana jest z obojgiem małżonków.

5. Odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje zmianą kolejności w realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby, po uprzedniej realizacji listy w stosunku do innych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

6. W przypadku wskazania lokalu na mocy wyroku eksmisyjnego przedstawia się tylko jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

7. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;

2) notatkę służbową spisaną przez co najmniej dwóch pracowników Wynajmującego w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka – w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;

3) upływ terminu przedstawionej oferty najmu lokalu;

4) upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji - wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

8. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:

1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej.

9. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

10. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży stosowne oświadczenie woli jednoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu.

Rozdział 7.
Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 17. Regulacja tytułu prawnego do lokalu.

1. Najemca, który opuścił dotychczas zajmowany lokal i uzyskał tytuł do innego lokalu zobowiązany jest zabrać wszystkie osoby zamieszkujące z nim pod warunkiem, że wielkość nowego lokalu zapewni nie mniej niż 5m^2 powierzchni pokoi na każdego członka gospodarstwa domowego.

2. Dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy przez osoby, które pozostały w lokalu po opuszczeniu go przez byłego najemcę pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą do ustania stosunku najmu (dotyczy to: małżonków niebędących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, zięcia, synowej, ojczyma, macochy, teściów oraz osób przysposobionych lub przysposabiających, osób przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).

3. Jeśli warunek, o którym mowa w ust. 1 jest spełniony a mimo to osoby pozostały, Burmistrz Grodziska Mazowieckiego, po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, może zdecydować o:

1) wezwaniu do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego w określonym przez Wynajmującego terminie;

2) wystąpieniu z powództwem na drogę sądową o eksmisję.

4. W przypadkach określonych w ust. 2 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:

1) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, (t.j. Dz.U. 2023 poz.1335);

2) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu.

5. Wyklucza się zawarcie umów z osobami zalegającymi w odszkodowaniu i opłatach niezależnych od właściciela za okres co najmniej 3 (trzech) pełnych okresów płatności.

§ 18. Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

1. W przypadku uregulowania zaległości we własnym zakresie oraz terminowego opłacania bieżących należności przez okres 6 (sześciu) miesięcy, w wyjątkowych sytuacjach wskazany okres może zostać skrócony decyzją Burmistrza Grodziska Mazowieckiego, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób:

1) wobec których, z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu, została orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal;

2) które pozostały w lokalu po śmierci lub po opuszczeniu go przez głównego najemcę pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z nim do jego śmierci lub wyprowadzenia się (dotyczy to: małżonków niebędących współnajemcami lokalu oraz osób określonych w art. 691 Kodeksu cywilnego).

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy:

1) przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem;

2) wnioskodawcy lub członkom gospodarstwa domowego nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogący stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;

3) osoby ubiegające się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, muszą spełniać kryterium dochodowe określone niniejszą uchwałą.

3. W przypadkach określonych w ust.1 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:

1) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art.5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;

2) lokal położony jest w budynku przeznaczonym do wysiedlenia, ujętym w uchwale w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w której lokale odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu nie są przeznaczane na wynajem związany z realizacją pomocy mieszkaniowej Gminy;

3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu;

4) w okresie wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą wnioskodawca lub jego małżonek zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostali uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą;

5) po wypowiedzeniu stosunku najmu ze względu na nieuregulowane należności zaistniała przesłanka do jego rozwiązania z innego tytułu;

6) wnioskodawcy będący zstępnymi (za wyjątkiem dzieci) i powinowatymi w wymaganym okresie zamieszkiwania z najemcą byli niepełnoletni.

4. W przypadku, gdy wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, wobec pozostałej części rodziny może mieć zastosowanie ust 1.

Rozdział 8.
Warunki jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 19. Lokal dla osób niepełnosprawnych

1. Lokal mieszkalny dla osoby niepełnosprawnej powinien uwzględniać potrzeby wynikające z rodzaju niepełnosprawności oraz uwarunkowania techniczne, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1) zamiany wanny na brodzik;

2) zastosowania materiałów antypoślizgowych;

3) wykonania podjazdu dla wózków do budynku mieszkalnego.

2. Ustalenie zakresu czynności przystosowawczych dla lokalu wydawanego osobie niepełnosprawnej powinien wynikać z przedłożonych przez te osoby orzeczeń i innych dokumentów.

3. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali oraz budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

4. Najemca lokalu lub członek jego gospodarstwa domowego, poruszający się na wózku inwalidzkim oraz posiadający znaczny stopień niepełnosprawności potwierdzony odpowiednim orzeczeniem lekarskim, zajmujący lokal na wyższej kondygnacji, może wystąpić z wnioskiem o przyznanie lokalu położonego na niższej kondygnacji budynku (parter).

Rozdział 9.
Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy.

§ 20. Lokale mieszkalne przeznaczone na realizację zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz.639 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j.Dz. U. z 2026 r. poz. 980 ze zm.).

1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy, mogą być wydzielone lokale mieszkalne przewidziane na wykonywanie zadań przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz.639 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i pieczy zastępczej (t.j.Dz. U. z 2026 r. poz. 980 ze zm.), na uzasadniony wniosek jednostki organizacyjnej Gminy realizującej zadania w zakresie pomocy społecznej.

2. Lokale mogą być przeznaczone na:

1) zapewnienie mieszkań wspomaganych i chronionych;

2) prowadzenie działalności związanej z udzielaniem schronienia i wsparcia dla osób w trudnej sytuacji życiowej;

3) realizację programów wsparcia rodzin oraz osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze.

3. Burmistrz Grodziska Mazowieckiego w drodze zarządzenia wskaże adres lokalu, jego opis i przeznaczenie oraz podmiot, na rzecz którego przekazuje lokal.

4. Przekazanie lokalu podmiotom, które będą administrować mieszkaniami, nastąpi na podstawie umowy.

5. Zasady kierowania osób do lokali ustalone będą przez podmiot administrujący lokalem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminem danej jednostki.

6. Podmioty administrujące lokalami zobowiązane są do prowadzenia rejestru osób korzystających z lokali oraz okresowej weryfikacji ich sytuacji życiowej i materialnej.

Rozdział 10.
Zasady i kryteria wynajmowania lokali, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

§ 21. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy mogą być wydzielone lokale przeznaczone do najmu na czas trwania stosunku pracy. Do najmu na czas stosunku pracy typowane będą lokale, które w chwili konieczności zawarcia umowy będą wolne.

2. Ubieganie się o najem, służy osobom, które spełniają łącznie niżej wymienione kryteria:

1) nie mają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego w Gminie Grodzisk Mazowiecki lub pobliskiej miejscowości;

2) pracują na terenie gminy Grodzisk Mazowiecki – potwierdzając ten fakt stosownym zaświadczeniem.

3. W stosunku do tych osób nie stosuje się kryterium dochodowego, określonego w niniejszej uchwale oraz zawarcie umowy najmu lokalu nie wymaga uprzedniego objęcia ostateczną listą mieszkaniową.

4. Umowy najmu lokali z w/w osobami zawierane są na czas oznaczony tj. czas trwania stosunku pracy z pracodawcą wskazanym w dokumentach, tj. umowy o pracę, umowy zlecenia, umowy o dzieło, kontraktu.

5. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu na czas stosunku pracy zobowiązane są w terminie od 2 stycznia do 31 stycznia każdego roku bez dodatkowego wezwania dostarczyć Wynajmującemu: aktualne zaświadczenie o pozostawaniu w stosunku pracy z pracodawcą wyszczególnionym w umowie najmu.

6. Niezłożenie w/w dokumentów we wskazanym terminie stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy najmu lokalu.

7. Rozwiązanie stosunku pracy jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy najmu.

8. Po rozwiązaniu stosunku pracy użytkownik ma obowiązek niezwłocznie powiadomić Wynajmującego, zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym w terminie ustalonym przez Wynajmującego nie dłuższym niż 15 dni od daty rozwiązania umowy najmu.

Rozdział 11.
Zasady zawierania umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 22. Uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

1. Najem socjalny lokalu przeznacza się dla osób, które spełniają łącznie następujące warunki w rozumieniu niniejszej uchwały:

1) mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

2) pozostają w niedostatku;

3) mają stałe miejsce zamieszkania na terenie Gminy.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w pierwszej kolejności są:

1) osoby, których lokale uległy zniszczeniu w wyniku zdarzenia losowego (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkanie;

2) wychowankowie placówek opiekuńczo – wychowawczych, którzy osiągnęli pełnoletniość, a osiągane przez nich dochody nie kwalifikują ich do wynajęcia lokalu na czas nieoznaczony;

3) osoby posiadające umowę najmu socjalnego lokalu na podstawie umowy najmu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu w związku:

a) z ostateczną decyzją administracyjną wydaną przez organ nadzoru budowlanego,

b) z realizacją planowanych rozbiórek ujętych w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy,

c) z wykwaterowaniem związanym z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy,

d) ze względu na nieopłacalny remont lokalu/budynku.

3. Umowy najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony z wyłączeniem najmu socjalnego lokalu dla osób, które utraciły mieszkanie/budynek w wyniku klęski żywiołowej dla których okres obowiązywania umowy najmu wynosił będzie do 12 miesięcy.

4. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą, Wynajmujący może zawrzeć nową umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu na czas oznaczony, po spełnieniu łącznie poniższych warunków:

1) najemca nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu (na dzień składania wniosku);

2) wnioskodawca i osoby umieszczone we wniosku nadal pozostają w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i spełniają kryterium dochodowe określone w niniejszej uchwale.

5. Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu socjalnego lokalu z dotychczasowym najemcą będzie można zawrzeć nową umowę najmu tego samego lokalu lub innego lokalu na czas nieoznaczony, w przypadku gdy dochód gospodarstwa domowego najemcy wzrośnie do wysokości określonej niniejszą uchwałą, po spełnieniu łącznie poniższych warunków:

1) najemca nie zalega z opłatami za korzystanie z lokalu;

2) wnioskodawca i osoby umieszczone we wniosku nadal pozostają w szczególnie trudnej sytuacji życiowej.

§ 23. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

1. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu:

1) wierzyciel lub osoby wobec których orzeczono eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, zobowiązane są do złożenia odpisu/kopii prawomocnego wyroku orzekającego eksmisję;

2) realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem z uwzględnieniem:

a) powierzchni lokalu i ilości osób objętych wyrokiem,

b) kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela lub osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokal;

3) realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu jednego, wspólnego lokalu;

4) w przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób mieszkających w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu;

5) w przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków, względem których wcześniej zapadł wyrok orzekający eksmisję, im obojgu zostanie wskazany jeden lokal w ramach socjalnego najmu lokalu, chyba że jeden z nich złoży rezygnację z prawa do lokalu;

6) dopuszcza się przyznanie dwóch lokali w ramach najmu socjalnego lokalu będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,

b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i publicznymi środkami finansowymi lub ze względów społecznych.

Rozdział 12.
Zasady wynajmowania tymczasowych pomieszczeń.

§ 24. Tymczasowe pomieszczenia.

1. W budynkach znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy wydzielane będą tymczasowe pomieszczenia. Wydzielenie następowało będzie gdy zajdzie taka potrzeba. W przypadku braku zapotrzebowania, w danym momencie na tymczasowe pomieszczenia, odzyskane lokale będą mogły być przedmiotem najmu socjalnego lokalu bądź przedmiotem najmu na czas nieoznaczony.

2. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub zamiennego. Gmina wskazuje tymczasowe pomieszczenie komornikowi realizującemu tytuł wykonawczy opróżnienia lokalu.

3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

4. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje dłużnikowi, jeżeli:

1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo że dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;

2) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art.19 b ust. 1 ustawy;

3) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia;

4) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu;

5) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

5. W wyjątkowych sytuacjach na uzasadniony wniosek najemcy po zakończeniu najmu tymczasowego pomieszczenia Burmistrz Grodziska Mazowieckiego może wyrazić zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu tymczasowego pomieszczenia lub najmu socjalnego lokalu pod warunkiem że:

1) najemca ma nadal niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

2) pozostaje w niedostatku;

3) spełnienia kryteria dochodowe określone niniejszą uchwałą.

Rozdział 13.
Zasady wynajmowania lokali zamiennych.

§ 25. Lokale zamienne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

1) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego;

2) najemcy lokali stanowiących własność Gminy, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;

3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dotyczy najemców lokali wchodzących w skład zasobu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy, dla których nie został ustanowiony kurator). Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony;

4) osoby zamieszkujące w lokalu lub budynku przeznaczonym przez Gminę do sprzedaży.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z najemcami lokali, stanowiących własność Gminy, które wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy:

1) z najemcami lokali wchodzących w skład zasobu posiadającymi ważne umowy najmu również nie spełniającymi kryteriów dochodowych określonych w niniejszej uchwale;

2) z właścicielami i współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Gminą - uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

4. W przypadku odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się uzyskanie wyroku nakazującego opróżnienie lokalu.

5. W przypadku odmowy akceptacji oferty lokalu zamiennego zaproponowanego w związku z odmową nabycia na własność zajmowanego lokalu, a przeznaczonego do sprzedaży umowa najmu lokalu zostanie wypowiedziana z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia.

6. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w ustawie.

Rozdział 14.
Zasady zawierania umów

§ 26. Zawieranie umów najmu.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są przeznaczone w szczególności na wynajem jako:

1) najem socjalnego lokalu;

2) najem mieszkalnego lokalu;

3) lokale zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą;

4) najem tymczasowego pomieszczenia.

2. Gmina zawiera umowę najmu lokalu z osobą pełnoletnią. Wymóg pełnoletniości nie dotyczy małoletnich wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego.

3. Zawarcie umowy najmu następuje na podstawie:

1) oferty najmu lokalu;

2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;

3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu;

4) decyzji Burmistrza Grodziska Mazowieckiego lub osoby przez niego upoważnionej.

4. Umowę najmu każdego lokalu zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu na skierowaniu akceptacji Burmistrza Grodziska Mazowieckiego.

5. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

§ 27. Wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu w sprawach niewymagających sporządzania list mieszkaniowych.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia ostateczną listą mieszkaniową są:

1) osoby mieszkające w budynkach należących do zasobu i ujętych w planie rozbiórek w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy;

2) osoby, które utraciły mieszkanie w wyniku klęski żywiołowej;

3) najemcy, którzy nie skorzystali z pierwszeństwa nabycia zajmowanego przez siebie lokalu na własność i otrzymali ofertę przydziału innego lokalu mieszkalnego (zamiennego) z zasobu;

4) osoby, z którymi zawarte będą umowy na czas trwania stosunku pracy.

Rozdział 15.
Postanowienia końcowe.

§ 28. Wyłączenia podmiotowe

Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:

1) osoby, które nie złożyły oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości;

2) osoby pozbawione wolności w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności lub zastosowaniem środka zabezpieczającego;

3) osoby, które są niezdolne do samodzielnej egzystencji oraz przebywają w placówce zapewniającej całodobową opiekę;

4) osoby, które już uzyskały pomoc mieszkaniową z Gminy, w szczególności w postaci umorzenia zaległości, przydziału lokalu z wyłączeniem zamian w uzasadnionych przypadkach;

5) osoby, które samowolnie zajęły lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

Załącznik Nr 1 do Załącznika

do Uchwały Nr ...../2026

Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 25 listopada 2026r.

WNIOSEK
o przyznanie obniżki naliczonego czynszu

1. Wnioskodawca:.....

2. Adres zamieszkania:.....

3. Numer telefonu:.....#adres mailowy:.....#

4. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego ..... m^2.

5. Liczba osób w gospodarstwie domowym .....

6. Razem dochody gospodarstwa domowego..... (zgodnie z deklaracją).

7. W przypadku osoby bezrobotnej wymagany jest dokument potwierdzający

zarejestrowanie w Powiatowym Urzędzie Pracy - (brak dokumentu skutkuje odrzuceniem wniosku).

Uzasadnienie wniosku: .....

.....

.....

.....

Wyrażam zgodę na przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (t.j. Dz.U. z 2026 poz. 639z późn. zm.) niezbędnym dla potwierdzenia wskazanej we wniosku i deklaracji sytuacji materialnej i rodzinnej.

Wrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie dot. przyznania obniżki czynszu.

Do wniosku załączam:

·deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.

·klauzulę RODO

	..... (data, podpis wnioskodawcy)

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023r. Poz. 725 t.j.) na Radę Gminy został nałożony obowiązek uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Przyjęte w uchwale rozwiązania są korzystne dla prawidłowego i bardziej efektywnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Grodzisk Mazowiecki i wynajmowania lokali wchodzących w jego skład.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.