

W MIESZKAL- NICTWO

VII. MIESZKALNICTWO

1. STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA

1.1. WIELKOŚĆ I STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA (wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Miasto Żyrardów było właścicielem 2 382 lokali mieszkalnych. Największa koncentracja mieszkań komunalnych ma miejsce w centrum miasta.

Liczba mieszkań stanowiących własność Miasta systematycznie maleje. Wpływ na zmianę wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta mają:

- sprzedaż lokali dotychczasowym na-

jemcom w trybie bezprzetargowym

- opróżnianie lokali w celu rozbiórki lub sprzedaży zdekapitalizowanych budynków mieszkalnych.

➤ LICZBA BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH STANOWIĄCYCH MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY, Z UWZGLĘDNIENIEM POSZCZEGÓLNYCH ZARZĄDCÓW BUDYNKÓW

Wyszczególnienie	Liczba ogółem	
	ROK 2018	ROK 2019
Liczba budynków stanowiących 100% własność Miasta	115	115
Liczba lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta	1 090	1 088
Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy (administrowanymi przez miejską spółkę lub inny podmiot zewnętrzny)	150	147
Liczba lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (administrowanymi przez miejską spółkę lub inny podmiot zewnętrzny)	1 018	954
Liczba budynków będących w posiadaniu samoistnym Miasta	30	29
Liczba lokali w budynkach będących w posiadaniu samoistnym Miasta	316	310
Liczba budynków stanowiących własność Miasta przekazanych w trwały zarząd innym jednostkom organizacyjnym, w których usytuowane są lokale mieszkalne	2	2
Liczba lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Miasta przekazanych w trwały zarząd innym miejskim jednostkom organizacyjnym	30	30
Łączna liczba budynków z lokalami mieszkalnymi Miasta	297	293
Łączna liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym Miasta	2 424	2 382
Liczba lokali socjalnych w ramach całego zasobu mieszkaniowego Miasta	206	205

STRUKTURA WIEKOWA KOMUNALNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH BĘDĄCYCH W 100% WŁASNOŚCIĄ MIASTA W ROKU 2019

DATA WYBUDOWANIA	LICZBA
przed 1900	50
1901-1945	46
1946-1990	18
1991-2018	1
Ogółem	115



BUDYNKI MIESZKALNE Z ZASOBÓW ŻYRARDOWSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO STAN NA 2019 R.

Lokalizacja	Data oddania do użytku	Liczba budynków	Liczba mieszkań
ul. M. Ossowskiego 29	30.06.2001	1	40
ul. J. Kilińskiego 3	31.05.2003	3	80
ul. J. Kilińskiego 1	26.07.2004	3	81
ul. 11 listopada 48	10.08.2005	1	26
ul. Gen. A. E. Fieldorfa-Nila 30	31.07.2006	1	64
ul. J. Mireckiego 66	19.09.2007	1	20 + 10 lokali usługowych
ul. Parkowa 1, 2, 3	31.05.2010	3	60
ul. Parkingowa 5 i 7	30.06.2013	2	94
Razem		15	465

1.2. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH MIESZKAŃCÓW ŻYRARDOWA

Miasto Żyrardów dąży do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Miasta poprzez:

- realizację nowych wielorodzinnych komunalnych budynków mieszkalnych,
- rozwijanie budownictwa mieszkaniowego w formule TBS,
- powiększanie zasobu lokali socjalnych na potrzeby mieszkaniowe go-

spodarstw domowych pozostających w niedostatku oraz realizację eksmisyjnych wyroków sądowych orzekających o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego,

- zapewnianie lokali zamiennych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych osiągających niskie dochody (dodatki mieszkaniowe).

Podstawę działań w zakresie przydziału mieszkań z zasobu Miasta stanowi uchwała Rady Miasta Żyrardowa Nr LII/371/14 z dnia 30 października 2014 r., regulująca zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu komunalnego.

1.3. SPRZEDAŻ LOKALI Z ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

	LICZBA ZAWARTYCH UMÓW	
	ROK 2018	ROK 2019
Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców (tryb bezprzetargowy)	83	23
Sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze przetargu nieograniczonego	4	15

1.4. NAJEM LOKALI Z ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

	LICZBA LOKALI	
	ROK 2018	ROK 2019
Najem lokali (tryb bezprzetargowy) – uprawnienia wg zapisów Uchwały Nr LII/371/14 RMŻ	118 (w tym 43 w budynku komunalnym przy ul. Waryńskiego)	79
Najem lokali mieszkalnych w drodze przetargu	11	15

➤ **Kolejka oczekująca na przydział lokalu z zasobu gminnego, to obecnie ok. 100 rodzin + 129 wyroków eksmisyjnych do realizacji.** Według stanu na

dzień 31 grudnia Miasto wydało w 2019 roku 79 skierowań na zawarcie umowy najmu. Dzięki budowie nowego budynku komunalnego Miasto zyskało dodatko-

wo 43 lokale do ponownego przydziału, zwolnione przez lokatorów zasiedlających budynek przy ul. L. Waryńskiego.

➤ **Corocznie do Urzędu Miasta Żyrardowa wpływa ok. 150 wniosków z prośbą o przydział lokalu,** corocznie do listy dopisywanych jest około 30 rodzin/jednoosobowych gospodarstw.

Zgodnie z zapisem uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa „Na listach osób zakwalifikowanych do

zawarcia umowy najmu należy ująć taką ilość wnioskodawców dla ilu, w przybliżeniu, można będzie wynająć lokale mieszkalne”.

➤ **Podstawowymi kryteriami przy weryfikacji wniosku są: kryterium dochodowe, metrażowe i stan zdrowia.** Wydział Gospodarki Mieszkaniowej stara się z dużą starannością sprawdzać, czy przydział mieszkania w danej sytu-

acji jest rzeczywiście zasadny. Osoby, które nie znajdują się na projekcie listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu, mogą złożyć uwagi i zastrzeżenia do punktacji. W 2019 roku w ustalonym terminie, tj. od stycznia

do czerwca wpłynęło 112 wniosków, na projekcie listy 2019 r. znalazło się 16 rodzin. Tylko 12 osób skorzystało z możliwości złożenia odwołania.

1.5. WINDYKACJA

➤ W 2019 roku Miasto kontynuowało akcję realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego.

Na rok 2019 zaplanowano realizację 17 takich wyroków. 10 wyroków zrealizowano do ośrodka w Oryszewie. 7 osób

(w ciągu miesiąca) spłaciło jednorazowo zaległość lub połowę zaległości, na łączną kwotę 59 tys. zł.

1.6. REALIZACJA II ETAPU KOMUNALNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY UL. L. WARYŃSKIEGO 42

W 2019 roku rozpoczęła się realizacja II etapu budynku mieszkalnego przy ul. L. Waryńskiego, w ramach którego powstanie 22 lokale mieszkalne, w tym 14 dwupokojowych i 8 jednopokojowych. Łączna powierzchnia użytkowa budynku to 968,85 m².

O najem lokali w nowo powstałym budynku komunalnym mogły starać się

osoby, które posiadały umowę najmu w mieszkaniowym zasobie Miasta, nie posiadały zadłużenia z tytułu najmu oraz zadeklarowały zdanie obecnie zajmowanego lokalu. W wyznaczonym terminie wpłynęło 81 wniosków. Ich rozpatrzenie nastąpi w roku 2020.

W okresie sprawozdawczym wykonano aktualizację kosztorysów oraz

przygotowano i przeprowadzono postępowanie przetargowe zakończone wyłonieniem wykonawcy robót budowlanych i nadzoru inwestorskiego. Przekazano wykonawcy teren budowy i rozpoczęto roboty budowlane zgodnie z harmonogramem.

1.7. NOWELIZACJA USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW

W maju 2018 roku oraz w kwietniu 2019 roku weszły w życie zapisy nowelizowanej ustawy o ochronie praw lokatorów. Nowela dała gminom kolejne narzędzia do lepszej weryfikacji lokatorów, którym przyznawane są gminne lokale mieszkalne.

Najważniejsze zmiany, dzięki którym gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym, staje się efektywniejsze, to:

- wprowadzenie pojęcia „pobliska miejscowość”,
- możliwość systematycznej weryfikacji poziomu dochodów osiąganych przez najemców (sprawdzanie spełniania kryterium niskich dochodów także w trakcie trwania umowy najmu).

Nowy przepis pozwala gminom weryfikować spełnianie przez najemców kryterium wysokości dochodu, uzasad-

niającego oddanie im w najem lokalu komunalnego. W przypadku, kiedy dochód przedstawiony przez najemcę przekroczy wyznaczony przez radę gminy próg dochodowy, najemca będzie musiał liczyć się z podwyżką czynszu. Jeżeli lokator sprzeciwi się nowej stawce czynszu, będzie musiał zdać lokal.

Obecnie maksymalna stawka czynszu za 1 m² lokalu mieszkalnego wynosi 6 zł i obowiązuje od 01.03.2013 r. Stawka czynszu obniżana jest na podstawie nw. czynników:

- Brak WC w lokalu - 5%
- Brak WC w budynku - 10%
- Brak wody lub kanalizacji w lokalu - 5%
- Brak wody lub kanalizacji w budynku - 10%
- Brak instalacji C.O. - 5%

Stawka czynszu za najem socjalnego lokalu wynosi 1,95 zł/m²

Z kolei wprowadzenie pojęcia „pobliska miejscowość” stwarza możliwość wypowiedzenia umowy najmu osobom, które posiadają tytuł prawny do innej nieruchomości w pobliskiej miejscowości, czyli w powiatach graniczących z powiatem żyrardowskim.

1.8. W LICZBACH

Komisja Mieszkaniowa RMŻ odbyła w 2019 roku 17 spotkań, w tym 11 merytorycznych w sprawach ogólnych w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta oraz 6 z udziałem mieszkańców starających się o przydział lokalu poza listą.

W 2019 roku, na środowowych spotkaniach z mieszkańcami, Zastępca Pre-

zydenta Miasta Żyrardowa przyjął 310 mieszkańców w sprawach mieszkaniowych, m.in. w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, rozkładania zaległości na raty, zakłócania porządku domowego, stanu technicznego nieruchomości, planowanych remontów i inwestycji.

W 2019 roku Prezydent Miasta Żyrar-

dowa 16 zarządzeniami zajął stanowisko w sprawie umorzenia lub rozłożenia na raty zadłużeń najemców. Pozytywne stanowisko dotyczyło kwoty 968 191,40 zł, w tym 114 wniosków dotyczyło umorzeń na łączną kwotę 262 737,32 zł, a 128 wniosków dotyczyło rozłożenia na raty zadłużenia na kwotę 705 454,08 zł.

2. PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ ŻYRARDÓW SPÓŁKA Z O.O.

Zadania własne Miasta Żyrardowa, dotyczące zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa, realizuje Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o.



SPÓŁKA ZARZĄDZA W IMIENIU I NA RZECZ MIASTA ŻYRARDOWA

- 144 budynkami (1 398 lokale) będącymi własnością i w posiadaniu Miasta Żyrardowa,
- 693 lokalami w 109 budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- terenami o pow. użytkowej 332 632,08 m².

2.1. REMONTY I INWESTYCJE W MIESZKANIOWYM ZASOBIE MIASTA ŻYRARDOWA

	KWOTA	
	ROK 2018	ROK 2019
Prace remontowe	823 529 zł	963 108 zł
Doposażenie budynków	329 410 zł	114 428 zł

2.2. DZIAŁANIA WINDYKACYJNE / ROK 2019

Wyszczególnienie	Liczba	Na kwotę
Wezwania wysłane dłużnikom zalegającym w płatnościach powyżej 3 miesięcy	704	1 552 202,00 zł
Wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z tytułu zaległych należności	167	1 614 665,91 zł
Zgoda na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach	100	650 740,55 zł
Dłużnicy usunięci z Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor ze względu na spłatę zadłużenia, rozłożenia długu na raty bądź zgonu dłużnika	0	0 zł
Pozwy eksmisyjne	41	
Wyroki eksmisyjne	18	
w tym bez prawa do lokalu socjalnego	11	
Wnioski do Komornika Sądowego o eksmisję z lokalu	15	
Wnioski wykonane	15	
Wnioski w realizacji	11	
Wnioski o uzyskanie danych o potencjalnych spadkobiercach	2	

Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Spółka z o.o. kontynuowało w 2018 roku „Program spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa w formie świadczenia niepieniężnego”. Zadłużeni

najemcy, uczestnicy Programu wykonywali prace gospodarcze i porządkowe na terenie Targowiska Miejskiego oraz w jego najbliższym otoczeniu, a także roznosili korespondencję mieszkańcom lokali komunalnych i kontrahentom.

W roku 2018 zgodnie z zarządzenia-

mi Prezydenta Miasta najemcy łącznie odpracowali zadłużenie na kwotę 18 028,37 zł. W roku 2019 również zgodnie z zarządzeniami Prezydenta Miasta w wyniku odpracowania, zadłużenie najemców zmniejszyło się o łączną kwotę 44 778,05 zł

2.3. DODATKI MIESZKANIOWE

	ROK 2018	ROK 2019
Liczba pozytywnych decyzji	1 320	1 226
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych	8 170	7 441
Kwota wypłaconych dodatków	1 629 588,71 zł	1 488 379,61 zł
Średnia wysokość dodatku	199,46 zł	200,02 zł

2.4. DODATKI ENERGETYCZNE

	ROK 2018	ROK 2019
Liczba pozytywnych decyzji	160	148
Kwota wypłaconych dodatków	7 934,29 zł	7 510,71 zł

2.5. WSPÓŁPRACA MIASTA ZE WSPÓLNOTAMI MIESZKANIOWYMI

Według stanu na koniec 2019 roku poza zarządem Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp. z o.o. znajdowało się 38 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Miasto Żyrardów było członkiem.

KOSZTY PONIESIONE PRZEZ MIASTO Z TYTUŁU UDZIAŁU WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

	ROK 2018	ROK 2019
fundusz remontowy	843 808,94 zł	807 349,70 zł
fundusz eksploatacyjny + media	3 673 137,43 zł	3 684 692,68 zł



2.6. DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU MIASTA ZWIĄZANE Z MIESZKALNICTWEM

W roku 2019 dochody w dziale „Gospodarka mieszkaniowa” stanowiły 5,73% dochodów budżetu miasta, a wydatki z tego działu stanowiły 6,5% wydatków ogółem.

DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU MIASTA ZWIĄZANE Z MIESZKALNICTWEM W LATACH 2018-2019

Dochody	ROK 2018	ROK 2019
Dochody ogółem (dział 700 Gospodarka Mieszkaniowa), z tego:	10 391 006,66 zł	10 511 842,95 zł
dochody bieżące	10 391 006,66 zł	10 511 842,95 zł
dochody majątkowe	-	-
Wydatki		
Wydatki ogółem (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa), w tym:	12 334 422,31 zł	12 171 438,76 zł
wydatki bieżące ogółem, w tym:	11 936 501,07 zł	12 057 010,59 zł
bieżące utrzymanie budynków gminnych	10 207 045,27 zł	10 286 551,90 zł
zakup usług remontowych w zasobie mieszkaniowym Miasta	1 729 455,80 zł	1 770 458,69 zł
wydatki majątkowe ogółem, w tym:	4 051 440,99 zł	1 438 233,62 zł
zadania inwestycyjne jednoroczne, w tym:	-	114 428,17 zł
wykonanie instalacji c.o. w mieszkaniowym zasobie gminy	-	109 569,67 zł
termomodernizacja budynków gminnych (aktualizacja kosztorysów inwestorskich)	-	4 858,50 zł
zadania wieloletnie, w tym:	-	1 322 837,45 zł
realizacja budynku przy ul. L. Waryńskiego - etap II	-	1 258 000,00 zł
Domy pełne historii – program remontowy związany z poprawą stanu technicznego obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie	-	64 837,45 zł
Dodatki mieszkaniowe (w dziale 852 Pomoc Społeczna)	1 637 681,71 zł	1 495 890,32 zł
Zakup i objęcie udziałów		
wniesienie wkładów do spółki prawa handlowego Centrum Obsługi Mieszkańców „Kantor Żyrardów” Sp. z o.o.	-	968,00 zł

