

**UCHWAŁA NR LXVII/1975/22
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 12 października 2022 r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz 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 2022 r. poz. 172, 975 i 1561), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi.

2. Mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Miasta Łodzi. Uchwała ma zastosowanie do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) absolwencie – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, 583, 655, 682, 807, 1010, 1079, 1117 i 1459);
- 2) członku wspólnoty samorządowej – należy przez to rozumieć wnioskodawcę przebywającego z zamiarem stałego pobytu na terenie Miasta Łodzi;
- 3) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód, którego definicja została określona w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 2021 oraz z 2022 r. poz. 1561);
- 4) dysponencie lokali – należy przez to rozumieć komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi właściwą do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu;
- 5) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 6) osobie bezdomnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 2268 i 2270 oraz z 2022 r. poz. 1, 66, 1079, 1692 i 1700);
- 7) osobie niepełnosprawnej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981 oraz z 2022 r. poz. 558, 1700 i 1812);

- 8) osobie samotnie wychowującej dziecko – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 615 i 1265);
- 9) osobie starszej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705);
- 10) rejestrze – należy przez to rozumieć opracowane elektroniczne zestawienie wniosków, obejmujące datę ich złożenia oraz przyznaną na podstawie przedłożonych dokumentów liczbę punktów;
- 11) rocznej liście mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wykaz wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, w oparciu o kryteria zawarte w załączniku Nr 1 do uchwały;
- 12) rocznej liście socjalnej – należy przez to rozumieć wykaz wnioskodawców zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, w oparciu o kryteria zawarte w załączniku Nr 2 do uchwały;
- 13) samodzielnym lokalu mieszkalnym – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, którego definicja została określona w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 14) stosunku pracy – należy przez to rozumieć stosunek pracy, o którym mowa w ustawie z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 i 1700);
- 15) studencie – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce;
- 16) uczelni – należy przez to rozumieć uczelnię, o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce;
- 17) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 18) wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną ubiegającą się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi;
- 19) wniosku – należy przez to rozumieć dokument składany przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu na formularzu określonym przez wynajmującego wraz z załącznikami potwierdzającymi przynależność do wspólnoty samorządowej Miasta Łodzi, deklaracją o wysokości dochodów wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego oraz oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu, a nadto wszelkimi innymi dokumentami mającymi znaczenie do oceny wniosku;
- 20) wynajmującym – należy przez to rozumieć podmiot, któremu powierzono czynności związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi, w szczególności prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych;
- 21) znacznym stopniu niepełnosprawności – należy przez to rozumieć niepełnosprawność, o której mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

§ 3. 1. Miasto Łódź realizując ustawowe zadania własne zapewnia członkom wspólnoty samorządowej lokale w ramach najmu socjalnego, lokale zamienne, lokale przeznaczone na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale związane ze stosunkiem pracy.

2. Miasto Łódź realizując zadania określone w ust. 1 zapewnia możliwość wynajęcia lokali usytuowanych w budynkach wyremontowanych w ramach realizacji działań zaplanowanych w Gminnym Programie Rewitalizacji miasta Łodzi, przyjętym uchwałą Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r., zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXIII/1980/18 z dnia 5 lipca 2018 r. i Nr XXXIV/1122/20 z dnia 24 grudnia 2020 r. mieszkańcom uprzednio wykwaterowanym z obszarów objętych tymi działaniami.

§ 4. 1. Realizacja zadań wskazanych w § 3 ust. 1 następuje w oparciu o zatwierdzoną przez Prezydenta Miasta Łodzi roczną listę mieszkaniową oraz roczną listę socjalną.

2. Liczba pozycji na rocznej liście mieszkaniowej i rocznej liście socjalnej ustalana jest przez Prezydenta Miasta Łodzi co roku na podstawie przewidywanej liczby wolnych lokali dostępnych w ramach mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi z uwzględnieniem możliwości organizacyjnych i finansowych wynajmującego.

3. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do:

- 1) realizacji prawomocnych wyroków sądów orzekających o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub do lokalu zamiennego;
- 2) wynajmu lokali w przypadkach określonych w § 6 ust. 4, § 18 i § 19 ust. 1 pkt. 1 i 3 oraz w rozdziałach 4, 8, 9 i 12;
- 3) lokali przeznaczonych na zadania, o których mowa w rozdziale 11.

4. Wykaz lokali po realizacji zadań określonych w § 3 ust. 1 podlega corocznej publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz wywieszeniu na tablicach informacyjnych wynajmującego w terminie do dnia 31 marca następnego roku.

Rozdział 2

Zasady ogólne najmu lokali

§ 5. 1. Umowy najmu lokali zawiera wynajmujący na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez dysponenta lokali.

2. Prawo ubiegania się o najem lokalu na czas nieoznaczony mają członkowie wspólnoty samorządowej, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie takiego lokalu, nie przekracza:

- 1) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Prawo ubiegania się o najem socjalny lokalu mają członkowie wspólnoty samorządowej, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie takiego lokalu, nie przekracza:

- 1) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

4. Postanowień ust. 2 i 3 nie stosuje się do członków wspólnoty samorządowej:

- 1) którzy uzyskali na mocy prawomocnego wyroku sądu uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego;
- 2) o których mowa w § 18 ust. 1 pkt 1 oraz § 19 ust. 1 pkt 1 i 3;

3) o których mowa w rozdziałach 4 oraz 12.

5. W przypadku ubiegania się przez wnioskodawcę o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, któremu jednocześnie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu wynikające z prawomocnego orzeczenia sądowego, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

Rozdział 3 **Najem socjalny lokalu**

§ 6. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się z osobami spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 3.

2. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zostały określone w załączniku Nr 2 do uchwały.

3. Zawieranie umów najmu socjalnego lokalu z osobami, które nabyły uprawnienia do zawarcia umowy na mocy prawomocnego orzeczenia sądowego, następuje z uwzględnieniem zasad racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi i uzasadnionych względów społecznych oraz kolejności wynikającej z daty złożenia wyroku do realizacji.

4. Po upływie okresu najmu z dotychczasowym najemcą może być zawarta umowa tego samego lokalu:

- 1) na czas oznaczony, jeśli najemca spełnia kryteria określone w § 5 ust. 3 i nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy;
- 2) na czas nieoznaczony, jeśli najemca spełnia kryteria określone w § 5 ust. 2 i wymaga udzielenia pomocy mieszkaniowej.

5. Osoby, które utraciły tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu i uzyskają dochody określone w § 5 ust. 3 mogą złożyć do wynajmującego wniosek o zawarcie umowy najmu socjalnego tego lokalu.

Rozdział 4 **Lokale zamienne**

§ 7. Poza przypadkami wskazanymi w ustawie lokale zamienne przeznacza się dla osób:

- 1) podlegających przekwaterowaniu z lokali wyłączonych z użytkowania, z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, gdy na Mieście Łodzi ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
- 2) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego, gdy na Mieście Łodzi ciąży ustawowy obowiązek ich dostarczenia;
- 3) podlegających przekwaterowaniu z:
 - a) nieruchomości objętych zamiarem zbycia przez Miasto Łódź,
 - b) budynków usytuowanych na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne Miasta Łodzi,
 - c) lokali położonych na terenie budynków szkół i przedszkoli ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań Miasta Łodzi w tych lokalach;
- 4) zajmujących lokale mieszkalne przystosowane na koszt Miasta Łodzi do potrzeb osób niepełnosprawnych z dysfunkcją ruchową w związku ze spełnieniem przesłanek

określonych w § 14-16 lub wstąpiły w stosunek najmu takich lokali w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego, nie będąc same osobami niepełnosprawnymi;

- 5) będących najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi zobowiązanymi do opróżnienia lokali wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż 1 rok; dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

Rozdział 5

Pozostałe lokale mieszkalne

§ 8. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobami spełniającymi kryterium dochodowe, o którym mowa w § 5 ust. 2.

2. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu zostały określone w załączniku Nr 1 do uchwały.

Rozdział 6

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 9. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 2) o złym stanie technicznym lub wyłączonych z użytkowania;
- 3) niespełniających wymogów dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Rozdział 7

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 10. 1. Wniosek o najem lokalu składa się do wynajmującego.

2. W przypadku wniosku zawierającego braki formalne, wynajmujący wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie 14 dni. Niedotrzymanie terminu powoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

3. Jeżeli wnioskodawca powołuje się na okoliczność wymagającą udowodnienia, a wraz z wnioskiem nie złożono dokumentów ją potwierdzających, wynajmujący wyznacza wnioskodawcy 14-dniowy termin na uzupełnienie wniosku, pod rygorem uznania okoliczności za nieudowodnioną.

4. Wnioskodawca jest zobowiązany do poinformowania wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji w stosunku do danych zamieszczonych we wniosku pod rygorem uznania pism wysłanych na dotychczasowy adres za doręczone.

5. Wnioski niezawierające braków formalnych podlegają kwalifikacji punktowej zgodnie z załącznikami Nr 1 i Nr 2 do uchwały i umieszczane są w rejestrze odrębnie dla najmu socjalnego lokalu i najmu na czas nieoznaczony.

6. W przypadku złożenia przez wnioskodawcę kilku wniosków, wynajmujący wzywa wnioskodawcę do wskazania, który wniosek winien być procedowany, określając termin nie krótszy niż 14 dni. Brak wskazania powoduje pozostawienie wszystkich złożonych wniosków bez rozpoznania.

§ 11. 1. Wynajmujący przygotowuje na podstawie rejestrów wstępną roczną listę mieszkaniową oraz wstępną roczną listę socjalną uwzględniając wnioski złożone do dnia 31 października każdego roku.

2. Wnioski złożone po dniu 31 października są uwzględniane przy tworzeniu kolejnej rocznej listy mieszkaniowej oraz kolejnej rocznej listy socjalnej.

3. Listy, o których mowa w ust. 1 zawierające imiona i nazwiska oraz liczbę punktów uzyskanych na podstawie systemu kwalifikacji punktowej, podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie wynajmującego oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej do dnia 31 stycznia każdego roku.

4. Na listach, o których mowa w ust. 1 umieszcza się osoby, których wnioski uzyskały największą liczbę punktów w kolejności od najwyższej punktacji.

5. W przypadku uzyskania jednakowej liczby punktów o kolejności umieszczenia na listach, o których mowa w ust. 1 decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku tej samej daty niższy dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy.

6. Zastrzeżenia do list, o których mowa w ust. 1 mogą być zgłaszane do wynajmującego w terminie 14 dni od dnia ich publikacji. Są one rozpatrywane bez zbędnej zwłoki. Rozpatrzone zastrzeżenia uwzględnia się przy tworzeniu ostatecznych rocznych list.

7. Prezydent Miasta Łodzi zatwierdza:

- 1) ostateczną roczną listę socjalną;
- 2) ostateczną roczną listę mieszkaniową.

8. Listy, o których mowa w ust. 7 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich w siedzibie wynajmującego oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej do dnia 31 marca każdego roku, z zastrzeżeniem § 25 ust. 3.

9. Listy, o których mowa w ust. 7 mogą podlegać aktualizacji w ciągu roku w przypadku:

- 1) zmiany liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na realizację zadań w danym roku, lub
- 2) zwolnienia miejsca na liście, lub
- 3) konieczności udzielenia natychmiastowej pomocy mieszkaniowej w szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek Prezydenta Miasta Łodzi, po zasięgnięciu opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi.

§ 12. 1. Realizacja list, o których mowa w § 11 ust. 7 następuje poprzez złożenie propozycji najmu lokalu z uwzględnieniem pozycji na liście, adekwatnie do dostępności odpowiednich lokali dla sytuacji rodzinnej i zdrowotnej wnioskodawcy oraz jego rodziny.

2. Dopuszcza się odstępianie od przyjętego w ust. 1 sposobu realizacji list, o których mowa w § 11 ust. 7 z uwagi na zaistnienie okoliczności wymagających natychmiastowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób na nich umieszczonych.

§ 13. 1. Wnioskodawcy umieszczeni na listach, o których mowa w § 11 ust. 7 na żądanie wynajmującego zobowiązani są do udokumentowania warunków uprawniających do oddania w najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, pod rygorem niezawarcia umowy najmu i skreślenia z list przyjętych do realizacji na dany rok oraz odstąpienia od procedowania ich wniosków.

2. Wnioskodawcy umieszczeni na listach, o których mowa w § 11 ust. 7, którym nie przedstawiono żadnej propozycji najmu, a nadal spełniają warunki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu, zostają umieszczeni na początku list do realizacji na rok następny, zgodnie z kolejnością wynikającą z dotychczasowych list, przy czym nie podlegają ponownej procedurze punktacji zgodnie z załącznikami Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

3. Wnioski wnioskodawców umieszczonych na listach, o których mowa w § 11 ust. 7, którzy odrzucili w danym roku propozycję najmu, podlegają ponownej procedurze punktacji zgodnie z załącznikami Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

4. Wnioskodawcy, którzy nie zostali umieszczeni na listach, o których mowa w § 11 ust. 7 lub zostali z nich skreśleni, zobowiązani są do aktualizacji danych zawartych we wnioskach, bez wezwania, w terminie do dnia 31 października każdego roku pod rygorem odstąpienia od procedowania ich wniosków.

Rozdział 8

Zasady postępowania w stosunku do osób, które nie wstąpiły w stosunek najmu po śmierci najemcy

§ 14. 1. W razie śmierci najemcy, umowa najmu może być zawarta z:

- 1) wstępnymi, zstępnymi;
- 2) rodzeństwem;
- 3) synową, zięciem, teściową, teściem;
- 4) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu;
- 5) osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na mocy skierowania.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą uzyskać prawo do lokalu, jeżeli złożą wniosek o zawarcie umowy najmu tego lokalu oraz wykażą, że zamieszkiwali w lokalu wspólnie z najemcą do chwili jego śmierci przez okres co najmniej 12 miesięcy i nie mają możliwości zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób.

3. Osoby pozostające w lokalu po śmierci najemcy, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego oraz osoby, z którymi nie została zawarta umowa najmu na podstawie ust. 1 oraz ust. 2 zobowiązane są do opróżnienia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

Rozdział 9

Inne postępowania

§ 15. W razie utraty przez najemcę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego z przyczyny określonej w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, umowa najmu może być zawarta z:

- 1) dotychczasowym najemcą, jeżeli dług został uregulowany w całości;

2) faktycznie wspólnie zamieszkującymi z byłym najemcą przez okres co najmniej 12 miesięcy i nadal zamieszkującymi w lokalu pod warunkiem uregulowania przez nie długu w całości:

- a) wstępnymi, zstępnymi,
- b) rodzeństwem,
- c) synową, zięciem, teściową, teściem,
- d) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu,
- e) osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na mocy skierowania,
- f) dziećmi współmałżonka.

§ 16. 1. W przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostania w lokalu osób zamieszkujących faktycznie wspólnie z najemcą nieprzerwanie przez okres co najmniej 12 miesięcy do chwili ustania stosunku najmu, umowa najmu może być zawarta z:

- 1) wstępnymi, zstępnymi;
- 2) rodzeństwem;
- 3) synową, zięciem, teściową, teściem;
- 4) osobami przyjętymi na wychowanie na podstawie orzeczenia sądu;
- 5) osobami uprawnionymi do zamieszkiwania na mocy skierowania;
- 6) dziećmi współmałżonka.

2. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę i z którymi nie została zawarta umowa najmu zobowiązane są do opróżnienia i zwrotu lokalu w terminie wskazanym w wezwaniu do dobrowolnego wydania lokalu, nie krótszym niż 3 miesiące.

§ 17. 1. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu zwolnionego, jeżeli lokal wolny nie spełnia warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny, zaś po ich połączeniu powstanie samodzielny lokal mieszkalny.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie zwolnionego, samodzielnego lokalu, jeżeli:

- 1) nastąpi poprawa struktury zajmowanego lokalu, lub
- 2) nastąpi poprawa wyposażenia w niezbędne urządzenia techniczne zajmowanego lokalu, lub
- 3) brak jest możliwości podłączenia do lokalu zwolnionego instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, wentylacyjnej lub możliwości ogrzewania.

3. Zasady zawarte w ust. 1 i 2 mają zastosowanie do najemców, którzy złożyli wniosek o zawarcie umowy najmu na zwolniony lokal oraz nie posiadają zaległości z tytułu korzystania z zajmowanego lokalu. Te zasady nie mają zastosowania do najemców zajmujących lokale w ramach najmu socjalnego oraz pomieszczenia tymczasowe.

Rozdział 10

Zamiana lokali

§ 18. 1. Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi mogą, za zgodą wynajmującego, dokonywać zamiany zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale:

- 1) pozostające w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi;
- 2) należące do innego zasobu mieszkaniowego.

2. Zamiana, o której mowa w ust. 1, może być dokonana, jeżeli:

- 1) jest uzasadniona potrzebą zmiany lokalizacji, kondygnacji lub wyposażenia technicznego, lub
- 2) celem jest zamiana na lokal o mniejszej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej, lub
- 3) celem jest uzasadniona poprawa warunków mieszkaniowych poprzez zamianę na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.

3. Zamiana może nastąpić wyłącznie za zgodą wszystkich osób pełnoletnich wspólnie zamieszkujących w lokalu.

4. Zamianie nie podlegają lokale będące przedmiotem najmu socjalnego, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, z zastrzeżeniem § 21 ust. 14 i 17.

5. Zamiana lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi wymaga zawarcia umowy zamiany i uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu po zamianie.

§ 19. 1. Miasto Łódź może dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu, polegającej na wskazaniu najemcy innego wolnego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany w celu:

- 1) uzyskania lokalu mieszkalnego o mniejszej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu, ze szczególnym uwzględnieniem osób starszych po uzyskaniu opinii Miejskiej Rady Seniorów;
- 2) uzyskania lokalu mieszkalnego o większej powierzchni od dotychczas zajmowanego lokalu;
- 3) zamiany lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale, które nie spełniają warunków dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Zamianie nie podlegają pomieszczenia tymczasowe oraz lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy, z zastrzeżeniem § 21 ust. 14 i 17.

Rozdział 11

Lokale przeznaczone na wykonywanie innych zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej

§ 20. 1. Lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi mogą być przeznaczane na cele społeczne, w tym na potrzeby związane z wykonywaniem zadań jednostek samorządu terytorialnego realizowanych na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2022 r. poz. 447 i 1700), obejmujące w szczególności mieszkania chronione, mieszkania dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, prowadzących rodzinne domy dziecka, zawodowych rodzin zastępczych i kandydatów zakwalifikowanych do pełnienia tej funkcji na potrzeby Miasta Łodzi.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, typowane są z budynków stanowiących w 100% własność Miasta Łodzi i powinny spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie mieszkań chronionych (Dz. U. poz. 822 oraz z 2021 r. poz. 2420).

3. Przeznaczenie lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, następuje na wniosek Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łodzi lub Centrum Administracyjnego Pieczy Zastępczej skierowany do Prezydenta Miasta Łodzi.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 3, powinien zawierać wskazanie zadania i przeznaczenia lokalu.

5. Decyzję o przyznaniu lokali na realizację zadań, o których mowa w ust. 1, podejmuje Prezydent Miasta Łodzi.

Rozdział 12

Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy

§ 21. 1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wydziela się lokale usytuowane w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta Łodzi z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy na terenie Miasta Łodzi.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1, przeznacza się dla osób, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

3. Uprawnionymi do najmu lokali, o których mowa w ust. 1 są:

- 1) studenci ostatniego roku studiów na uczelni w Łodzi, rekomendowani przez rektora uczelni lub przez osobę przez niego upoważnioną;
- 2) absolwenci uczelni w Łodzi rekomendowani przez rektora uczelni lub przez osobę przez niego upoważnioną.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje osobom, które zamieszkują i pracują na terenie Miasta Łodzi oraz w dacie złożenia wniosku nie ukończyły 30 roku życia.

5. Kryterium wieku, o którym mowa w ust. 4, nie ma zastosowania w przypadku zamiany lokali.

6. Wnioski osób, o których mowa w ust. 3, składane do wynajmującego wymagają:

- 1) pisemnej opinii rektora uczelni lub osoby przez niego upoważnionej;

2) przedłożenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy na terenie Miasta Łodzi;

3) opinii o pracy zawodowej wystawionej przez pracodawcę.

7. Prezydent Miasta Łodzi powołuje Komisję do oceny wniosków i wyboru najemców lokali, która dokonując wyboru osoby przyszłego najemcy bierze pod uwagę opinie, o których mowa w ust. 6 pkt 1 i 3, okres zatrudnienia, charakter wykonywanej pracy oraz sytuację rodzinną i ekonomiczną wnioskodawcy.

8. Wynajmujący zawiadamia wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozstrzygnięcia jego wniosku. Informacja o osobach zakwalifikowanych do najmu na czas trwania stosunku pracy podawana jest do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie w siedzibie wynajmującego oraz opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej.

9. Zastrzeżenia do wyniku rozpatrzenia wniosków mogą być zgłaszane do wynajmującego w terminie 14 dni od dnia publikacji. Są one rozpatrywane przez Komisję, o której mowa w ust. 7, bez zbędnej zwłoki. Składający zastrzeżenia jest informowany o rozstrzygnięciu Komisji.

10. Rozstrzygnięcie Komisji po rozpoznaniu zastrzeżeń stanowi podstawę do wydania przez dysponenta lokali skierowania do zawarcia umowy najmu na czas trwania stosunku pracy.

11. Lokale, o których mowa w ust. 1, wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.

12. Osoby, które uzyskały tytuł prawny do lokalu, o którym mowa w ust. 1 zobowiązane są w terminie do dnia 31 marca każdego roku do dostarczenia wynajmującemu aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy na terenie Miasta Łodzi.

13. Niezłożenie zaświadczenia, o którym mowa w ust. 12, we wskazanym terminie, może stanowić podstawę do wszczęcia procedury rozwiązania umowy najmu.

14. Najemcy lokali mieszkalnych wynajmowanych na czas trwania stosunku pracy mogą dokonywać zamiany lokali na inne lokale, których najem jest związany ze stosunkiem pracy.

15. Zamiana, o której mowa w ust. 14 uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmującego.

16. Do zamiany, o której mowa w ust. 14, stosuje się odpowiednio przepisy § 18 ust. 2 i 5.

17. Dopuszcza się możliwość zamiany lokali polegającej na wskazaniu najemcy lokalu wynajmowanego na czas trwania stosunku pracy, innego lokalu z zasobu lokali podlegających wynajmowaniu na czas trwania stosunku pracy w rozumieniu ust. 1.

18. Do zamiany, o której mowa w ust. 17 stosuje się odpowiednio przepisy § 19.

19. Wnioski o zamianę lokali, wskazaną w ust. 17 rozpatruje Komisja do oceny wniosków i wyboru najemców lokali, o której mowa w ust. 7 kierując się charakterem wykonywanej pracy, sytuacją rodzinną i ekonomiczną wnioskodawcy.

20. Przepisy ust. 8 i 9 stosuje się odpowiednio do zamiany lokali, o której mowa w ust. 17.

Rozdział 13

Warunki, jakie musi spełniać lokal wskazywany dla osoby niepełnosprawnej, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 22. 1. Lokal wskazywany osobie niepełnosprawnej powinien być dostosowany do rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności określonego w orzeczeniu o stopniu niepełnosprawności.

2. Osobie niepełnosprawnej ruchowo lub poruszającej się na wózku inwalidzkim powinien zostać przyznany lokal położony na parterze budynku, pozbawiony barier architektonicznych, lub na innej kondygnacji, jeśli budynek jest wyposażony w urządzenia zapewniające samodzielny dostęp do lokalu.

3. Za zgodą osoby niepełnosprawnej może zostać przyznany lokal niespełniający kryteriów zawartych w ust. 2.

Rozdział 14

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu

§ 23. 1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego przypadająca na jednego członka gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu, wynosi nie więcej niż:

- 1) 180% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 2) 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Warunki obniżenia czynszu określa odrębna uchwała.

Rozdział 15

Przetwarzanie danych osobowych

§ 24. Dane osobowe wnioskodawców przetwarzają się w zakresie niezbędnym do realizacji zadań wynikających z niniejszej uchwały oraz ustawy i podaje do publicznej wiadomości w przypadkach, o których mowa w § 11 ust. 3 i 8 przez okres nie dłuższy, niż jest to niezbędne do celów, w których dane te są przetwarzane.

Rozdział 16

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się jej przepisy.

2. Wnioski osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu skierowane do Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi do dnia 31 grudnia 2022 r., które nie zostały przez nią zaopiniowane, będą przedkładane tej Komisji do rozpoznania, a po uzyskaniu opinii podlegają przepisom niniejszej uchwały.

3. Pierwsze ostateczne listy roczne na rok 2023 podawane są do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie wynajmującego oraz publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej do dnia 30 kwietnia 2023 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 27. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr XL/1223/21 z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1501);
- 2) Nr LV/1674/22 z dnia 9 lutego 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1131);
- 3) Nr LXII/1875/22 z dnia 6 lipca 2022 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4283).

§ 28. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski
Marcin GOŁASZEWSKI

z dnia 12 października 2022 r.

8	Wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi. Nieprzerwany okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu złożonego wniosku.	1-10	Za każdy pełny rok oczekiwania nalicza się 1 pkt.
9	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej złożonych propozycji najmu lokalu. 1. Odrzucenie trzech pierwszych propozycji najmu lokalu. 2. Za odrzucenie każdej kolejnej propozycji najmu lokalu.	-3 -1	Dotyczy propozycji odrzuconych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
10	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy. 1. Powierzchnia pokoi w mieszkaniu obecnie zajmowanym na 1 osobę nie przekracza 5 m². 2. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.	4 4	Dotyczy obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego i udokumentowanych warunków mieszkaniowych.
11	Warunki mieszkaniowe. Zamieszkiwanie w lokalu wyłączonym z użytkowania z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.	2	W przypadku lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wymagana jest decyzja organu nadzoru budowlanego.
12	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza. 1. Wnioskodawca wychowujący dziecko w wieku do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia. 2. Wnioskodawca samotnie wychowujący dziecko w wieku do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia.	2 4	Wnioskodawca musi faktycznie zamieszkiwać z dzieckiem objętym wnioskiem. Nalicza się po 2 punkty za każde kolejne dziecko. Po ukończeniu 18. roku życia wymagane jest zaświadczenie o kontynuacji nauki.
13	Zbycie poprzednio zajmowanego lokalu.	-10	Zbycie przez wnioskodawcę prawa własności lokalu w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku (nie dotyczy utraty mieszkania/domu wskutek licytacji komorniczej).
14	Uzyskanie pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi.	5	Dotyczy wniosków skierowanych do Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi do dnia 31 grudnia 2022 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Marcin Gołaszewski
Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr LXVII/1975/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 12 października 2022 r.

**Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu
socjalnego lokalu – system kwalifikacji punktowej.**

Lp.	KRYTERIUM	PUNKTACJA	UWAGI
1	Bezdomność w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej. 1. Wnioskodawca – osoba bezdomna realizująca lub po zrealizowaniu indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności.	15	Realizacja musi być poświadczona przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Łodzi.
	2. Wnioskodawca – osoba bezdomna nierealizująca indywidualnego programu wychodzenia z bezdomności, przebywający w schronisku dla bezdomnych, noclegowni lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia.	5	Przebywanie musi być poświadczane przez schronisko, noclegownię lub inną placówkę świadczącą pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia.
2	Zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym na terenie Miasta Łodzi. 1. Zamieszkiwanie powyżej 6 miesięcy.	15	Zamieszkiwanie w mieszkaniu chronionym (treningowym lub wspieranym) musi być poświadczane przez operatora mieszkania lub komórkę organizacyjną Urzędu Miasta Łodzi właściwą do spraw zdrowia lub właściwą miejską jednostkę organizacyjną.
	2. Zamieszkiwanie do 6 miesięcy.	10	
3	Stan zdrowia wnioskodawcy lub członków gospodarstwa domowego. 1. Umiarkowany stopień niepełnosprawności.	2	Nalicza się punkty za każde osoby objęte wnioskiem z niepełnosprawnością. Dokumentami określającymi stopień niepełnosprawności są dokumenty wymienione w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych. W przypadku dziecka do 16. roku życia należy przedstawić orzeczenie o niepełnosprawności bez określonego stopnia.
	2. Lekki stopień niepełnosprawności.	1	
	3. Niepełnosprawne dziecko do ukończenia 16. roku, niewymagające opieki stałej, długotrwałej lub pomocy innej osoby.	1	

4	Przemoc w rodzinie: Wnioskodawca - osoba dotknięta przemocą domową.	8	Punkty naliczane są w przypadku, gdy w roku, w którym składany jest wniosek lub w okresie 24 miesięcy poprzedzających rok, w którym ustalane są wstępne listy, założona została Niebieska Karta C lub w przypadku przedstawienia prawomocnego orzeczenia sądowego lub innych dokumentów potwierdzających ten fakt.
5	Przebywanie w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży. 1. Przebywanie powyżej 12 miesięcy. 2. Przebywanie do 12 miesięcy.	6 4	Dotyczy instytucji innych niż ośrodek interwencji kryzysowej lub schronisko. Przebywanie musi być poświadczone przez ośrodek.
6	Ukończenie przez wnioskodawcę lub osoby objęte wnioskiem najpóźniej w dniu złożenia wniosku 70 roku życia. 1. Jednoosobowe gospodarstwo domowe. 2. Wieloosobowe gospodarstwo domowe.	3 2	Przez gospodarstwo wieloosobowe rozumie się gospodarstwo co najmniej dwuosobowe.
7	Wcześniejsze ubieganie się wnioskodawcy o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi. Nieprzerwany okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu po pozytywnym rozpatrzeniu złożonego wniosku.	1-10	Za każdy pełny rok oczekiwania nalicza się 1 pkt. Maksymalny badany okres wynosi 10 lat.
8	Stosunek wnioskodawcy do wcześniej złożonych propozycji najmu lokalu. 1. Odrzucenie 3 propozycji najmu lokalu. 2. Za odrzucenie każdej kolejnej propozycji najmu lokalu.	-3 -1	Dotyczy propozycji odrzuconych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
9	Warunki metrażowe w dotychczasowym miejscu zamieszkania wnioskodawcy. 1. Powierzchnia pokoi w mieszkaniu obecnie zajmowanym na 1 osobę nie przekracza 5 m ² . 2. Zamiana lokalu obecnie zajmowanego na lokal o większej powierzchni mieszkalnej lub użytkowej.	4 4	Dotyczy obecnie zajmowanego lokalu mieszkalnego i udokumentowanych warunków mieszkaniowych.
10	Warunki mieszkaniowe. Zamieszkiwanie w lokalu wyłączonym z użytkowania z uwagi na stwierdzony stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.	2	W przypadku lokali niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wymagana jest decyzja organu nadzoru budowlanego.

11	Sytuacja rodzinno-opiekuńcza.		
	1. Wnioskodawca wychowuje dziecko w wieku do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia.	2	Wnioskodawca musi faktycznie zamieszkiwać z dzieckiem objętym wnioskiem. Nalicza się po 2 punkty za każde kolejne dziecko. Po ukończeniu 18. roku życia wymagane jest zaświadczenie o kontynuacji nauki.
	2. Wnioskodawca samotnie wychowuje dziecko w wieku do 18. roku życia, a w przypadku dzieci uczących się – do 25. roku życia.	4	
12	Zbycie poprzednio zajmowanego lokalu.	-10	Zbycie przez wnioskodawcę prawa własności lokalu w okresie 5 lat przed złożeniem wniosku (nie dotyczy utraty mieszkania/domu wskutek licytacji komorniczej).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Marcin Golaszewski
Marcin Golaszewski