

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2016 r.

**zmieniająca uchwałę 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 2016 r. poz. 446) 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 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 8), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 1812), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dochodzie - należy przez to rozumieć dochód, o którym mowa w art. 3 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 966 i 984, z 2015 r. poz. 693 i 1220 oraz z 2016 r. poz. 195);”;

b) pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) najniższej emeryturze - należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury określoną w Komunikatach Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej - Monitor Polski;”;

c) pkt 17 otrzymuje brzmienie:

„17) Biurze Gospodarki Mieszkaniowej - należy przez to rozumieć Biuro Gospodarki Mieszkaniowej w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi;”;

d) uchyla się pkt 18:

2) w § 4 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku o przyznanie lokalu socjalnego, nie przekracza:

- a) 100% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 70% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”;

3) w § 6 w ust. 2:

a) w pkt 1 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) budynków placówek oświatowych, o których mowa w ustawie z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty, ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań placówki;”;

b) dodaje się pkt 2 w brzmieniu:

„2) będących najemcami lokali mieszkalnych, wynajętych w trybie § 7 ust. 2 pkt 2.”;

4) w § 7:

a) w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
- b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”.

b) w ust. 2

- pkt 1-4 otrzymują brzmienie:

„1) opuszczające po osiągnięciu pełnoletności placówki opiekuńczo-wychowawcze, regionalne placówki opiekuńczo-terapeutyczne, rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2016 r. poz. 575), wniosek o najem lokalu mieszkalnego winien zostać złożony nie później niż przed upływem 24 miesięcy od dnia osiągnięcia pełnoletności;

2) rekomendowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Łodzi na rodziny zastępcze zawodowe, rodziny zastępcze niezawodowe oraz rodzinne domy dziecka;

3) o znacznym stopniu niepełnosprawności, stosownie do ich potrzeb wynikających z orzeczenia o niepełnosprawności, po uzyskaniu opinii Oddziału ds. Osób Niepełnosprawnych w Wydziale Zdrowia i Spraw Społecznych w Departamencie Komunikacji Społecznej i Zdrowia Urzędu Miasta Łodzi;

4) wymagające szczególnego potraktowania ze względów na zasady współżycia społecznego po uzyskaniu opinii Dyrektora Biura Gospodarki Mieszkaniowej oraz opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi.”.

- uchyla się pkt 5.

- pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) które po ustaniu stosunku najmu lokalu socjalnego przekroczyły kryterium dochodowe określone w § 4 ust. 1 pkt 2 - z osobami tymi może być zawarta umowa najmu po uzyskaniu opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi.”.

c) uchyla się ust. 3;

5) § 8 i § 9 otrzymują brzmienie:

„§ 8. 1. Wnioski osób występujących o najem lub zamianę lokalu, a także wnioski o przyznanie prawa najmu do pomieszczenia tymczasowego, powinny być składane w kancelarii wynajmującego.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1, są analizowane i opracowywane przez wynajmującego.

3. Wynajmujący rozstrzyga o zakwalifikowaniu i umieszczeniu na liście osób uprawnionych do najmu lokalu, jego zamiany, a także do najmu pomieszczenia tymczasowego.

4. Wynajmujący zawiadamia wnioskodawcę na piśmie o sposobie rozstrzygnięcia wraz z pouczeniem o możliwości pisemnego odwołania się do kierownika wynajmującego w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

5. Osoby, które utraciły tytuł prawny do dotychczas zajmowanego lokalu i uzyskają dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 2 mogą złożyć do wynajmującego wniosek o przekwalifikowanie zajmowanego lokalu na lokal socjalny.

§ 9. 1 Listy osób, o których mowa w §§ 4 - 7, § 21a, § 22a grupujące nazwiska i imiona według rodzaju udzielonej pomocy mieszkaniowej wraz z podaniem podstawy prawnej, zwane dalej listami, podawane są do publicznej wiadomości, co najmniej raz w roku poprzez ich wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie wynajmującego oraz dysponenta lokali na okres 14 dni po ich utworzeniu, celem zapewnienia kontroli społecznej.

2. Postanowień ust. 1 nie stosuje się do wynajmowania lokali zamiennych, socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych osobom pozbawionym mieszkań w wyniku klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru lub innego zdarzenia losowego.

3. Wynajmujący zobowiązany jest do zbadania zasadności zastrzeżeń i uwag dotyczących ogłoszonych list i udzielenia zainteresowanym odpowiedzi na piśmie.”;

6) w § 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku nie przyjęcia przez wnioskodawcę żadnej z propozycji, o której mowa w ust. 1, wynajmujący umieszcza tę osobę na końcu listy utworzonej według daty złożenia wniosków.”;

7) w § 12 w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego nie przekracza:

- a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”;

8) § 15 i § 16 otrzymują brzmienie:

„§ 15. Osoby, o których mowa w § 13 oraz § 14, mogą uzyskać tytuł prawny do lokalu, jeżeli ich średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

2. Zasady zawarte w ust. 1 nie mają zastosowania do najemców zajmujących lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.”;

9) § 20 otrzymuje brzmienie:

„§ 20. 1 Lokale mieszkalne o powierzchni przekraczającej 80 m² przeznacza się do wynajmu osobom, których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o zawarcie umowy najmu nie przekracza:

- a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Uprawnionymi w pierwszej kolejności do najmu lokali, o których mowa w ust. 1 są osoby, które:

- 1) posiadają prawo do zaspokojenia lub poprawy potrzeb mieszkaniowych, o których mowa w § 7;

- 2) uzyskują tytuł prawny do lokalu w związku z faktycznym zamieszkiwaniem wspólnie z najemcą do czasu ustania stosunku najmu, w przypadku opuszczenia przez najemcę lokalu lub w razie śmierci najemcy, zgodnie z § 12 oraz § 14;
- 3) uzyskują lokal o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w wyniku przyznania opróżnionej części lokalu zgodnie z § 16.”;

10) w § 21:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Zamiana, o której mowa w ust. 1 pkt 1, uwarunkowana jest uzyskaniem zgody wynajmujących, a w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 także posiadaniem przez osoby zajmujące lokale w innych zasobach przez okres nie krótszy niż 24 miesiące przed datą złożenia wniosku o zamianę, tytułu prawnego do lokalu i zameldowania w nim na pobyt stały przez ten okres.”.

b) w ust. 2a uchyla się pkt 5.

c) ust. 2b i 3 otrzymują brzmienie:

„2b. Odmowa udzielenia zgody na zamianę lokali między kontrahentami może nastąpić jeżeli:

- 1) w wyniku zamiany na członka gospodarstwa domowego najemcy przypadać będzie mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
 - 2) wnioskodawca ma zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat za użytkowanie lokalu;
 - 3) osoba, która posiada tytuł prawny do lokalu z innego zasobu mieszkaniowego, a w wyniku zamiany wzajemnej uzyska tytuł prawny do lokalu stanowiącego mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi nie spełnia kryterium dochodowego, o którym mowa w § 7 w ust. 1 pkt 2;
 - 4) zamiana pogorszy warunki mieszkaniowe osób wspólnie zamieszkujących, szczególnie małoletnich dzieci i osób przewlekle chorych;
 - 5) zgody na zamianę nie wyrażą wszystkie osoby pełnoletnie będące współnajemcami lokalu.
3. Zamianie nie podlegają lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale przeznaczone do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.”;

11) po § 21 dodaje się § 21a w brzmieniu:

„§ 21a. 1. Miasto Łódź może dokonywać zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, polegającej na wskazaniu najemcy innego lokalu w zamian za dotychczas zajmowany w celu:

- 1) dostosowania wielkości wynajmowanych lokali do aktualnej wielkości gospodarstwa domowego i możliwości finansowych, w przypadku seniorów wymagana jest opinia Miejskiej Rady Seniorów, a w przypadku rodzin wielodzietnych wymagane jest posiadanie Łódzkiej Karty Dużej Rodziny, o której mowa w § 2 pkt 6a uchwały;
- 2) uzyskania lokalu mieszkalnego o powierzchni spełniającej normatywną powierzchnię użytkową lokalu, określoną przepisami o dodatkach mieszkaniowych, uprawniającą do uzyskania obniżki czynszu.

2. Dysponent lokali rozpatrując wnioski osób, o których mowa w ust. 1 pkt 1 kieruje się:

- 1) wiekiem;
- 2) stanem zdrowia;
- 3) stanem konta finansowego najemcy lokalu;

- 4) zagrożeniem wypowiedzenia stosunku najmu;
- 5) brakiem wniosku o wykup lokalu w budynku wspólnoty mieszkaniowej, w którym udział Miasta Łodzi wynosi poniżej 50 %;
- 6) stanem technicznym lokalu.

3. Zamiana, o której mowa w ust. 1 może nastąpić, jeżeli wnioskodawca nie ma zaległości, z tytułu czynszu lub innych opłat za używanie lokalu.”;

12) w § 22:

a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o wynajem pracowni nie przekracza:

- a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”;

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W skład Komisji wchodzi dwóch przedstawicieli komórki organizacyjnej Urzędu Miasta Łodzi właściwej w sprawach kultury, dwóch przedstawicieli Komisji Kultury Rady Miejskiej w Łodzi, jeden przedstawiciel Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi, dwóch przedstawicieli środowisk artystycznych oraz jeden przedstawiciel wynajmującego.”;

c) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Lista osób uprawnionych do najmu pracowni wraz z kopią protokołu przekazywana jest do wynajmującego.”;

d) w ust. 21 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o zmianę przeznaczenia pracowni nie przekracza:

- a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
- b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”;

e) ust. 22 otrzymuje brzmienie:

„22. Wnioski o zmianę przeznaczenia pracowni na lokal mieszkalny należy składać w kancelarii wynajmującego.”;

f) ust. 24 otrzymuje brzmienie:

„24. Lista osób, których wnioski o zmianę przeznaczenia pracowni na lokal mieszkalny zostały pozytywnie rozpatrzone przez Komisję Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi wraz z kopią protokołu przekazywane są do wynajmującego i dysponenta lokali mieszkalnych.”;

13) w § 22a:

a) ust. 1-5 otrzymują brzmienie:

„1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi wydziela się rocznie do 70 lokali usytuowanych w budynkach wyremontowanych w ramach Programu „Miasto Kamienic”, z przeznaczeniem do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy na terenie Miasta Łodzi, z których 65 przeznaczają się do wynajmu na zasadach określonych dla osób, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, a 5 lokali na zasadach określonych dla osób, o których mowa w ust. 3 pkt 3.

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 szkół wyższych w Łodzi, rekomendowani przez rektora uczelni lub przez osobę przez niego upoważnioną;
- 2) absolwenci szkół wyższych w Łodzi rekomendowani przez rektora uczelni lub przez osobę przez niego upoważnioną, którzy w dacie złożenia wniosku nie ukończyli 30 roku życia;
- 3) osoby wskazane przez Prezydenta Miasta Łodzi ze względu na posiadane kwalifikacje zawodowe lub rodzaj wykonywanej pracy, realizujące zadania związane z zaspokajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 przysługuje osobom, które zamieszkują i pracują na terenie Miasta Łodzi.

5. Wnioski osób, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, wymagają:

- 1) pisemnej opinii rektora uczelni lub osoby przez niego upoważnionej;
- 2) przedłożenia aktualnego zaświadczenia o pozostawaniu w stosunku pracy;
- 3) opinii o pracy zawodowej wystawionej przez pracodawcę.”.

b) uchyla się ust. 6,

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Dysponent lokali przekazuje wnioski osób, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, do Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi, która dokonuje wyboru najemców lokali według posiadanego zasobu lokali, kierując się opinią, o której mowa w ust. 5 pkt 1, opinią o pracy zawodowej wystawioną przez pracodawcę, okresem zatrudnienia, charakterem wykonywanej pracy oraz sytuacją rodzinną i ekonomiczną wnioskodawcy.”.

d) po ust. 8 dodaje się ust. 8a w brzmieniu:

„8a. Lokale, o których mowa w ust. 1 wynajmowane są wyłącznie na czas trwania stosunku pracy.”.

e) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Zmiana przeznaczenia lokalu, o której mowa w ust. 11, może nastąpić po upływie 10 lat od daty zawarcia umowy o najem lokalu, o którym mowa w ust. 1, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi.”;

14) w § 22b:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Informacja o pomieszczeniach przeznaczonych do adaptacji usytuowanych w obiektach budowlanych podawana będzie do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie wynajmującego, dysponenta, w Biurze Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.”.

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Prezydent Miasta Łodzi powołuje Komisję do oceny i wyboru wniosków oraz ustala regulamin określający tryb pracy komisji oraz kryteria oceny wniosków.”;

15) po § 22b dodaje się § 22ba w brzmieniu:

„§ 22ba. 1. Mieszkaniowy zasób Miasta Łodzi można zwiększyć poprzez dokonywanie przez osoby fizyczne na własny koszt przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokali niemieszkalnych stanowiących własność Miasta Łodzi na cele mieszkalne.

2. Lokale, o których mowa w ust. 1. mogą być oddawane do przebudowy w pierwszej kolejności osobom:

- 1) będącym najemcami lokalu na czas nieoznaczony, wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, które nie zalegają z czynszem lub innymi opłatami za używanie lokalu i przełożą ten lokal Miastu Łodzi po zawarciu umowy najmu lokalu powstałego w wyniku przebudowy.
- 2) których średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu do przebudowy nie przekracza:
 - a) 255% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym.
 - b) 205% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.”.

3. Do przebudowy lokali niemieszkalnych na cele mieszkalne stosuje się odpowiednio postanowienia § 22b ust. 2-4 i ust. 7-10.”.

16) § 23 otrzymuje brzmienie:

„§ 23. 1. Wnioski o wynajem lokalu socjalnego, bez względu na datę ich złożenia, rozpatrywane są zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Wnioski osób występujących o najem lub zamianę lokalu, które zostały złożone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane są zgodnie z dotychczasowymi przepisami, z zastrzeżeniem wynikającym z ust. 1.

3. Wnioski osób występujących o najem lub zamianę lokalu, które zostały złożone po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, rozpatrywane są zgodnie z zasadami w niej określonymi.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

KIEROWNIK

Jarosław Kołodziejczyk

16.05.2016

KIEROWNIK ODRZĄDZENIA

Alina Piątko

Projekt

16.05.2016.

WICEPREZYDENT MIASTA

Ironiusz Jabłoński

Kierownik Oddziału

nr 10 - Łódź Torzyska

16.05.2016.

DYREKTOR
Departamentu
Gospodarowania Majątkiem

Robert Janikowski

DYREKTOR
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Andrzej Chojnacki

16.05.2016.
Strona 7 z 8 TOR

Michał Pawlak

Uzasadnienie

Podczas Nadzwyczajnej Sesji Rady Miejskiej w Łodzi, która odbyła się w dniu 03 lutego 2016 roku przyjęte zostały uchwały w sprawie: Polityki Społecznej 2020+ dla Miasta Łodzi – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych, Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+, a także Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020. Polityka społeczna Łodzi obejmuje kwestię mieszkalnictwa w zakresie zapewnienia mieszkania „każdemu, kto - pomimo wszelkich starań, jakich dokłada w ramach swoich realnych możliwości - nie jest w stanie w danej chwili zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych na rynku, poprzez kupno lub wynajem mieszkania”. Zachowując spójność wyżej wymienionych uchwał, w przyjętej Polityce Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego 2020+, wprowadzono zapis dotyczący obniżenia wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony, jednocześnie podwyższając próg dochodowy w przypadku ubiegania się o najem lokalu socjalnego, co przyczyni się do rozszerzenia kręgu osób urównionych do ubiegania się o taki lokal. Dlatego, w przedłożonym projekcie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi zmieniającej uchwałę Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, proponowany jest nowy wskaźnik wyliczenia maksymalnego dochodu uprawniającego do starania się o najem takiego lokalu. Wskaźnik ten będzie wyliczony w stosunku do najniższej emerytury, dlatego średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego z ostatnich trzech miesięcy przed złożeniem wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego, nie będzie mógł przekraczać: 255 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowych oraz 205% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych (w przypadku najmu lokali socjalnych są to odpowiednio 100 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowych oraz 70% kwoty najniższej emerytury dla gospodarstw wieloosobowych). Proponowany zapis umożliwi udzielenie pomocy najbardziej potrzebującym nieposiadającym własnych mieszkań, którzy znaleźli się w trudnej sytuacji mieszkaniowej, a także zaspokoi potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, co świadczyć będzie o spójności z działaniami przyjętymi w Polityce Społecznej 2020+ dla Miasta Łodzi. Osobom otrzymującym dochód powyżej proponowanego kryterium stworzone zostały możliwości starania się o lokal na wynajem z zasobów WTBS lub w systemie developerskim obowiązującym na łódzkim rynku mieszkaniowym.

Ponadto, za przyjęciem takiego rozwiązania przemawia stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, które stanowi, że wsparcie finansowe przyznawane na realizację inwestycji w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, niestanowiących lokali socjalnych (tzw. mieszkania komunalne), co do zasady nie będzie stanowić pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust I Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, ze względu na brak spełnienia przesłanki zakłócenia konkurencji i wpływu na wymianę handlową między państwami członkowskimi UE. Zatem, w przypadku realizacji przez Miasto Łódź projektów polegających na rewitalizacji budynków mieszkalnych, utrzymanie obowiązujących dotychczas progów dochodowych, uzyskanie dofinansowania będzie traktowane jako pomoc publiczna. Natomiast obniżenie progów dochodowych w pewnych sytuacjach i przy spełnieniu określonych warunków nie będziemy mieli do czynienia z pomocą publiczną. Powyższe może mieć miejsce w przypadku udzielenia wsparcia na realizację projektów rewitalizacyjnych w mieszkaniach komunalnych, gdy przekroczona zostałaby wysokość kryterium dochodowego

uprawnającego do ubiegania się o najem takich lokali, w stosunku do struktury wynagrodzeń brutto przyjętych w przepisach o pomocy publicznej (w pierwszych dwóch decyzjach).

Kolejna proponowana zmiana ma charakter porządkujący i dotyczy trybu rozpatrywania i zatwierdzania wniosków o najem lokali oraz sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej. Jest to spowodowane faktem powołania uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Zarządu Lokali Miejskich i podziału zadań między komórką organizacyjną UMŁ – Biuro Gospodarki Mieszkaniowej a jednostką organizacyjną Miasta – Zarząd Lokali Miejskich. Przedmiotem działania Zarządu Lokali Miejskich jest między innymi realizacja zadań związanych z zawieraniem umów najmu lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Należy zaznaczyć, iż umowa o najem w/w lokalu może być zawarta na podstawie pisemnego skierowania wydanego przez dyrektora Biura Gospodarki Mieszkaniowej jako dysponenta lokali mieszkalnych, w tym lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych.

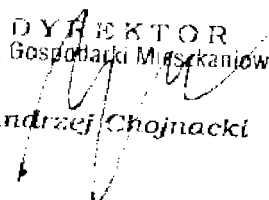
Zaproponowane kolejne zapisy dotyczące zamian na inny, wolny lokal z zasobu Miasta Łodzi oraz zamian wzajemnych między kontrahentami mają charakter porządkujący. Jest to spowodowane faktem likwidacji z dniem 30 czerwca 2015 r. Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań i przejęciem z dniem 1 lipca 2015 r. zadań zlikwidowanej jednostki przez ówczesny Wydział Budynków i Lokali w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi. Następcą wymienionego Wydziału jest Biuro Gospodarki Mieszkaniowej, które nadzoruje zamiany lokali mieszkalnych z wniosku najemców na inny wolny lokal komunalny oraz zamiany wzajemne w przypadku, gdy przynajmniej jeden z kontrahentów jest najemcą lokalu mieszkalnego pozostającego w mieszkaniowym zasobie Miasta Łodzi. Likwidacja Biura Pośrednictwa Zamiany Mieszkań pozwoliła na skuteczniejszą realizację zadań, w związku z prowadzonymi przez Miasto Łódź programami mieszkaniowymi. Obecnie projektowane zmiany mają na celu przede wszystkim doprecyzowanie zapisów dotyczących zamian wzajemnych.

Kolejny zapis dotyczy zasad wynajmu lokali na czas związany ze stosunkiem pracy, w części dotyczącej absolwentów szkół wyższych w Łodzi rekomendowanych przez rektora uczelni lub przez osobę przez niego upoważniającą, ponieważ osoby te w dacie złożenia wniosku o najem lokalu muszą wykazać, iż nie ukończyły 30 roku życia. Ponadto uprawnionymi do najmu wyżej wymienionych lokali są osoby wskazane przez Prezydenta Miasta Łodzi ze względu na posiadane kwalifikacje zawodowe lub rodzaj wykonywanej pracy, realizujące zadania związane z zaspokajaniem potrzeb wspólnoty samorządowej. Zmiana przeznaczenia lokalu wynajętego na czas związany ze stosunkiem pracy, może nastąpić po upływie 10 lat od daty zawarcia takiej umowy najmu, po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi, nie jak do tej pory po upływie 5 lat.

Wprowadzenie zmian w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 w zakresie zasad polityki czynszowej, powoduje, iż w projekcie zmiany uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. odstępuje się od zasad oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² w drodze negocjacji prowadzonych pomiędzy wynajmującym a przyszłym najemcą. Proponowane zapisy dotyczą określenia wysokości kryterium dochodowego oraz wskazania osób ubiegających się o najem takich lokali w pierwszej kolejności.

Przewiduje się również wprowadzenie przepisów umożliwiających zwiększenie mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi poprzez dokonywanie na własny koszt, przez osoby fizyczne przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania lokali niemieszkalnych stanowiących własność Miasta, na cele mieszkalne.

Skutkiem społecznym wprowadzonych zmian będzie poprawa warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i które nie przekraczają maksymalnego dochodu uprawniającego do starania się o najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi. Projekt uchwały nie pociąga skutków finansowych.

DYREKTOR
Biura Gospodarki Mieszkaniowej

Andrzej Chojnacki