

**UCHWAŁA NR XXIX/281/12
RADY MIEJSKIEJ W ŁASKU**

z dnia 21 września 2012 r.

**w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Łask**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567.) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266, Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady i kryteria wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łasku.

§ 3. Traci moc uchwała Nr VI/36/07 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 7 marca 2007 r. w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.

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



Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łasku


Robert Bartosik

Załącznik do Uchwały Nr XXIX/281/12
Rady Miejskiej w Łasku
z dnia 21 września 2012 r.

ZASADY I KRYTERIA WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ŁASK

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Ilekroć w niniejszej 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.);
- 2) lokalu – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
- 3) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy;
- 4) tymczasowym pomieszczeniu – należy przez to rozumieć pomieszczenie zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt. 5a ustawy;
- 5) lokalu zamiennym – należy przez to rozumieć lokal zdefiniowany w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;
- 6) najniższej emeryturze – należy przez to rozumieć kwotę najniższej emerytury ogłoszoną przez Prezesa ZUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353 z późn. zm.);
- 7) gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.);
- 8) dochodzie – należy przez to rozumieć dochód przeliczony na jednego członka rodziny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. To wszelkie przychody po odliczeniu kosztów uzyskania przychodów oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne, rentowe, chorobowe. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego, a dochód z gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z hektara przeliczeniowego ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" na podstawie przepisów art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2006 r. Nr 136, poz. 969 z późn. zm.);
- 9) trudnych warunkach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć przebywanie w lokalach nie nadających się na pobyt ludzi tj. nie spełniających warunków techniczno- funkcjonalnych lub w lokalach, gdzie na jedną osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie wieloosobowym i 10 m² powierzchni pokoi w gospodarstwie jednoosobowym;

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Łask przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osób zamieszkałych na terenie Gminy Łask.

2. Najem lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy następuje na wniosek osoby zainteresowanej.

Rozdział 2.

Warunki zamieszkiwania, wysokość dochodu gospodarstwa domowego oraz kryteria kwalifikujące oddanie w najem lokalu i lokalu socjalnego

§ 3. Lokale i lokale socjalne mogą być wynajmowane przez gminę Łask osobom, które osiągają dochód w granicach określonych odpowiednio w § 4.

§ 4. 1. Lokale mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy.

2. Lokale socjalne mogą być wynajmowane osobom, których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 75% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku oraz w dniu zawarcia umowy.

§ 5. 1. Do pozostałych kryteriów, jakimi należy się kierować kwalifikując wnioskodawcę do zawarcia umowy najmu na czas nieokreślony lub lokal socjalny stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łask należą:

- 1) nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) zamieszkującym w lokalach znajdujących się w budynkach wyłączonych z użytkowania z uwagi na stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia stwierdzony przez organ nadzoru budowlanego;
- 3) pozbawionych mieszkań w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy;
- 4) pozostającym w trudnej sytuacji społecznej ze względu na przemoc w rodzinie lub inną patologię;
- 5) zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych.

2. Odmawia się wynajęcia lokalu, mimo spełnienia warunków określonych w § 4. ust. 1. jeżeli osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części i może go używać.

3. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Łask z wyjątkiem lokali socjalnych i lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy mogą być wynajmowane tylko na czas nieoznaczony.

4. Lokale znajdujące się w budynkach szkolnych są lokalami przeznaczonymi do wynajęcia dla nauczycieli na czas trwania stosunku pracy.

§ 6. 1. Jeżeli w prawomocnym wyroku sądowym nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeknie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, z osobą wymienioną w takim wyroku zawiera się umowę najmu na lokal socjalny w pierwszej kolejności, bez konieczności sprawdzania kryterium dochodowego, o którym mowa w §4 ust. 2 oraz bez konieczności wpisywania na listę osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego.

2. Umowę najmu na lokal socjalny zawiera się na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres trzech lat.

3. Umowa najmu lokalu socjalnego może zostać przedłużona po upływie oznaczonego w niej terminu, jeżeli najemca spełnia warunki dochodowe określone w § 4 ust. 2.

Rozdział 3.

Warunki przyznania pomieszczenia tymczasowego

§ 7. 1. Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń, który przeznaczą na wynajem.

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 lokalu socjalnego lub zamiennego, z zastrzeżeniem § 6.

3. Tymczasowe pomieszczenie nie przysługuje, jeżeli:

- 1) z tytułu wykonawczego wynika, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo w przypadku gdy osoba dokonała zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego;
- 2) osoba została zobowiązana do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

4. Warunkiem ubiegania się o najem tymczasowego pomieszczenia, jest dostarczenie do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku prawomocnego wyroku sądowego nakazującego opróżnienie lokalu, który jest rejestrowany zgodnie z datą wpływu, która decyduje o kolejności otrzymania tymczasowego pomieszczenia przy zachowaniu standardów jakimi musi się cechować takie pomieszczenie określone w ustawie.

5. Umowa najmu na tymczasowe pomieszczenie zawierana jest na czas oznaczony, nie dłuższy niż okres 6 miesięcy.

6. W przypadku braku do dyspozycji gminy wolnych tymczasowych pomieszczeń, gmina może wskazać osobie wymienionej w wyroku schronisko lub noclegownię, lub inną placówkę dla osób bezdomnych.

Rozdział 4.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy (zamiana z urzędem)

§ 8. 1. Najemcy lokali zamieszkujący w trudnych warunkach mieszkaniowych są uprawnieni do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych.

2. Najemcy lokali, będący w podeszłym wieku, bądź o stwierdzonej niepełnosprawności ruchowej oraz innych chorób na podstawie orzeczenia lekarskiego, mogą ubiegać się o zamianę lokalu na inny, położony na niższej kondygnacji.

§ 9. Poprawa warunków zamieszkiwania polega w szczególności na dostarczeniu lokalu o większej powierzchni użytkowej lub mieszkalnej, lokalu o wyższym standardzie albo lokalu na niższej kondygnacji.

Rozdział 5.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (zamiana wzajemna)

§ 10. 1. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Łask mogą dokonywać pomiędzy sobą zamiany zajmowanych lokali, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3, 5 i 7.

2. Najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą dokonywać zamiany zajmowanych lokali z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach (lokale spółdzielcze, zakłady pracy, lokale lub domy stanowiące własność osób fizycznych), z zastrzeżeniem ust. 4, 5 i 7.

3. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wymaga uprzedniej zgody Burmistrza Łasku.

4. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy z osobami zajmującymi lokale w innych zasobach mieszkaniowych wymaga dla jej ważności uprzedniej zgody Burmistrza Łasku oraz właściciela lokalu z innych zasobów. Warunkiem udzielenia takiej zgody jest poprawienie sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Łask oraz zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

5. Zamiana lokali dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy może mieć miejsce w szczególności w sytuacji, gdy nastąpi co najmniej jedna z podanych niżej okoliczności:

- 1) nie spowoduje zagęszczenia powierzchni mieszkalnej poniżej 5 m² na osobę uprawnioną;
- 2) konieczność zamiany lokali wynika z zaświadczenia lekarskiego, potwierdzającego szkodliwy wpływ dotychczasowych warunków lokalowych na zdrowie najemcy (np. u inwalidy- konieczność pokonywania barier architektonicznych, u osoby w podeszłym wieku lub niedołęznej- konieczność chodzenia po schodach do lokali na wyższych kondygnacjach itp.);
- 3) powierzchnia użytkowa dotychczas zajmowanego lokalu jest większa, niż wynika to z potrzeb najemcy lub z jego możliwości opłacania czynszu najmu, pod warunkiem objęcia lokalu o mniejszej powierzchni użytkowej i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji gminy.

6. Gmina Łask odmówi zgody na dokonanie zamiany w przypadku, gdy którakolwiek z osób ubiegających się o zamianę nie posiada tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

7. Gmina Łask może odmówić zamiany w sytuacji, gdy jeden z wynajmujących posiada zaległości w opłatach czynszowych powyżej dwóch miesięcy.

8. Za zgodą Burmistrza Łasku oraz najemcy lokalu socjalnego, można dokonać zamiany lokalu socjalnego na inny lokal wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Łask, o ile doprowadzi to do poprawienia sytuacji mieszkaniowej na terenie Gminy Łask oraz spowoduje zmniejszenie się liczby osób nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Rozdział 6.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 11. Osoby ubiegające się o wynajem lokalu, bądź lokalu socjalnego, będą kwalifikowane do zawarcia umowy, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- 1) sytuacji mieszkaniowej (wskaźnika przegęszczenia, stanu technicznego lokalu i stopnia wyposażenia go w urządzenia techniczne, stanu technicznego budynku, w którym zamieszkują);
- 2) sytuacji zdrowotnej wnioskodawcy i członków jego rodziny (rodzaju schorzeń, niezdolności do samodzielnej egzystencji, szczególnych zaleceń lekarskich);
- 3) sytuacji materialnej wnioskodawcy (wysokości dochodów na jednego członka gospodarstwa domowego).

§ 12. 1. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu przysługuje osobom:

- 1) którym należy dostarczyć lokal zamienny w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (lokalu), w którym zamieszkują;
- 2) ubiegającym się o zamianę lokalu dotychczas zajmowanego, na lokal o mniejszej powierzchni, o niższym standardzie lub na wyższej kondygnacji;
- 3) ujętym na liście przydziału lokali mieszkalnych ustalonej na lata minione i na bieżący rok.

2. Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu na lokal socjalny przysługuje osobom:

- 1) oczekującym na lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego;
- 2) zostały pozbawione lokalu w wyniku zdarzeń losowych;

3) nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdują się w niedostatku.

Rozdział 7.

Kryteria oddawania w najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 13. Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², zwolnione przez dotychczasowych najemców, mogą być oddawane w najem na zaspokojenie potrzeb rodzin wielodzietnych, a w przypadku braku takiej rodziny, w drodze przetargu publicznego, w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1 m².

Rozdział 8.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 14. 1. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu oraz lokalu socjalnego przyjmowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku i weryfikowane pod względem kompletności złożonych dokumentów, a także pod względem spełnienia warunków dochodowych zawartych w § 4 niniejszej uchwały.

2. Prawomocne wyroki sądowe nakazujące opróżnienie lokalu i przyznające uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały rejestrowane są przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Łasku zgodnie z datą wpływu, która decyduje o kolejności otrzymania lokalu socjalnego, przy zachowaniu standardów jakimi musi się cechować taki lokal określony w ustawie.

§ 15. 1. Dla poddania kontroli społecznej spraw o udzielenie pomocy mieszkaniowej, Burmistrz Łasku powołuje w drodze Zarządzenia Komisję Mieszkaniową i jej przewodniczącego, w składzie nie większym niż 9 członków.

2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej wszystkie podania kieruje do Komisji Mieszkaniowej.

3. Komisja Mieszkaniowa przeprowadza wizje lokalowe celem sprawdzenia warunków zamieszkiwania oraz opiniuje złożone wnioski i sporządza projekt listy przydziału lokali i projekt listy lokali socjalnych.

4. Burmistrz Łasku może zlecić Miejsko- Gminnemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej w Łasku przeprowadzenie wywiadu środowiskowego celem potwierdzenia danych dotyczących kandydata do zawarcia umowy najmu.

5. Burmistrz Łasku, po uzyskaniu opinii Komisji Mieszkaniowej oraz uwzględnieniu możliwości w zakresie pozyskiwania lokali, podejmuje decyzje o utworzeniu listy osób uprawnionych do otrzymania lokali i lokali socjalnych.

6. Listę podaje się do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łasku na okres 14 dni celem poddania kontroli społecznej.

7. W okresie wywieszenia listy wszelkie uwagi i zastrzeżenia należy kierować do Burmistrza Łasku.

8. Po upływie 14 dni Burmistrz Łasku rozpatruje złożone uwagi i wnioski po czym sporządza listę aktualnie obowiązującą do zawarcia umowy najmu.

9. W razie nagłej konieczności lista może być uzupełniona w ciągu roku pod warunkiem zachowania tej samej procedury postępowania, przy czym w kolejnym roku lista, o ile nie została zrealizowana jest uzupełniana o nazwiska następnych osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

10. Zmiany na liście, np. zawarcie umowy najmu na lokal, skreślenie z listy z powodu zmiany sytuacji mieszkaniowej czy materialnej wnioskodawcy ujawnia się umieszczając odpowiednie adnotacje na liście.

11. Osoby będące na liście, które dotychczas nie otrzymały lokalu zostają wpisane na pierwsze pozycje nowych list po powtórny sprawdzeniu dochodu oraz zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową.

12. Osoby znajdujące się na listach, które odmówiły dwukrotnie przyjęcia propozycji lokalu, zostają skreślone z listy, zachowując prawo do ponownego ubiegania się o umieszczenie na liście, zgodnie z zasadami przyjętymi niniejszą uchwałą.

13. Przed zawarciem umowy najmu weryfikuje się informacje o dochodzie oraz o sytuacji mieszkaniowej.

14. Zawarcie umowy najmu nastąpi wówczas, gdy przyszły najemca będzie nadal spełniał kryteria kwalifikujące do przyznania lokalu, w przeciwnym przypadku, następuje skreślenie danej osoby z listy.

Rozdział 9.

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

§ 16. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez dotychczasowego najemcę lokalu lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, obowiązane są do przekazania tego lokalu do dyspozycji Gminy Łask.

2. Burmistrz Łasku wzywa osoby, o których mowa w ust. 1, do dobrowolnego opuszczenia i opróżnienia zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu i w tym celu wyznacza miesięczny termin na zdanie lokalu.

3. Do dnia opróżnienia lokalu osoby, o których mowa w ust. 1, obowiązane są uiszczać odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, określonego w ust. 2, wszczyna się postępowanie sądowe o eksmisję.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 17. 1. Burmistrz Łasku ponownie może zawrzeć umowę najmu z byłym najemcą, który po pozbawieniu go tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, uregulował w całości zaległości czynszowe lub uregulował w części zaległości czynszowe i zawarł ugodę odnośnie terminów spłaty pozostałej kwoty, bądź wykonał inne obciążające go obowiązki, stanowiące podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także wówczas, gdy po zakończeniu postępowania sądowego strony zawarły porozumienie, określające warunki i terminy wykonania obowiązków ciążących na byłym najemcy.