

UCHWAŁA NR LXXXVII/1159/09

Rady Miasta Krakowa

z dnia 2 grudnia 2009 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

W uchwale Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W § 2 punkt 9) otrzymuje brzmienie:
„9) lokal o większej powierzchni pokoi – lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.”
- 2) W § 2 dotychczasowe punkty 9), 10), 11), 12) i 13) otrzymują oznaczenie odpowiednio: 10), 11), 12), 13) i 14).
- 3) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4.

Niski dochód

1. Za niskie dochody – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 125% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem pkt 2-4;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy w trybie konkursu ofert – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 300% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

- 4) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym oraz 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Za dochód uprawniający do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnej placówki oświatowej uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, 225% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 250 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.”
- 4) W § 8 skreśla się ust. 2 i 3.
- 5) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15.

1. Wolne lokale będące własnością Gminy Miejskiej Kraków, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, określonego w drodze aukcji.
2. W aukcji, o której mowa w ust. 1, przyjmuje się za stawkę wyjściową czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczonej na podstawie aktualnie obowiązującego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego.
3. Stawka czynszu ustalona w drodze aukcji będzie podlegać corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny. Obowiązująca stawka czynszu nie może być jednak niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczonej na podstawie wskaźnika, o którym mowa w ust. 2, ogłoszonego w drugim półroczu roku poprzedniego.
4. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.
5. Regulamin aukcji na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.
6. W aukcji, o której mowa w niniejszym paragrafie, nie może uczestniczyć osoba posiadająca zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków.”
- 6) W § 17 ust. 5 skreśla się punkt 4).
- 7) W § 20 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W przypadku stwierdzenia przez właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany wraz z informacją o możliwości złożenia skargi na akt prawny z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.”

- 8) W § 22 skreśla się ust. 2.
- 9) W § 22 dotychczasowe ustępy 3, 4, 5, 6, 7, 8 otrzymują odpowiednio oznaczenia: 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- 10) W § 23 ust. 2 punkt 3) otrzymuje brzmienie:
- „3) zasady systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych z uwzględnieniem ujemnych punktów w sytuacji, gdy:
- wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej;
 - uzyskano informację o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy, jego małżonka albo osoby objętej wnioskiem.”
- 11) W § 23 ust. 3 *in fine* skreśla się słowa „i 2”.
- 12) W § 24 ust. 1 słowa „z zastrzeżeniem §§ 22 ust. 1-2 oraz 23.” zastępuje się słowami „z zastrzeżeniem § 22 ust. 1 oraz 23.”
- 13) W § 29 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie dłuższy niż jeden rok, z zastrzeżeniem § 34 ust. 3.”
- 14) § 30 dodaje się ust. 2¹ w brzmieniu:
- „2¹. W przypadku osób zamieszkujących w lokalu stanowiącym zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków, posiadających wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego, którego realizacja nastąpiła poprzez wskazanie dotychczasowego lokalu jako lokalu socjalnego, warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu jest brak zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu od momentu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W przypadku posiadania zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu przed okresem o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałego zadłużenia lub jego części. Szczegółowe zasady spłaty określi Prezydent Miasta Krakowa w formie zarządzenia.”
- 15) § 30 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnicy Miasta Krakowa, na terenie której znajduje się lokal. W przypadku lokali położonych poza Gminą Miejską Kraków, ponowne zawarcie umowy najmu opiniowane jest przez Radę Dzielnicy Miasta Krakowa, której granica znajduje się najbliżej miejsca położenia lokalu. Negatywna opinia Rady Dzielnicy uniemożliwia przedłużenie umowy najmu lokalu.”

16) § 30 ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu w sytuacji, gdy wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem, po dniu 3 października 2003 roku:

- zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
- przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej.

Powyższe zasady stosuje się odpowiednio do sytuacji określonej w § 7 ust. 2 pkt 1), § 36 ust. 2 pkt 2), § 40 ust. 1 oraz § 42.

17) § 30 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu socjalnego w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

- 1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie orzeczenia sądowego, objęcia ostateczną listą mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu socjalnego;
- 2) określone w § 40 ust 1 pkt 1 niniejszej uchwały.
- 3) które wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Powyższe zasady stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu.”

18) W § 31 dodaje się ust. 4-6 w brzmieniu:

„4. Najemcy wskazani w § 8 ust. 1 pkt 3 w przypadku, gdy w okresie co najmniej trzech lat od objęcia lokalu nie naruszali zasad współżycia społecznego, mogą być kierowani do innych lokali rozproszonych o wyższym standardzie.

5. Wnioski o wynajęcie innego lokalu socjalnego, o których mowa w ust. 4, są realizowane w przypadku uzyskania opinii organów Policji, Straży Miejskiej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, administratorów budynków potwierdzających nienaganne zachowanie wnioskodawcy i jego rodziny przez okres co najmniej trzech lat zamieszkiwania w tym lokalu.

6. Przedłużenie umowy najmu, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest uzależnione od wykonania remontu wskazanego lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu we własnym zakresie oraz na własny koszt.”

19) § 33 ust. 4 i 5 otrzymuje brzmienie:

„4. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych uważa się osoby nie będące najemcami, właścicielami lokalu lub budynku, stanowiących postawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie lub osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu, w którym na jedną osobę gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi. W przypadku osoby, która jest właścicielem budynku, który wymaga wykonania prac umożliwiających w nim zamieszkiwanie dopuszcza się możliwość jednokrotnego przedłużenia umowy najmu.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych następuje na okres do trzech lat, z zastrzeżeniem ust. 6.”

20) W § 34 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Ponowne zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego następuje na okres do pięciu lat.”

21) W § 36 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. W przypadku określonym w ust. 2 pkt. 2) odpowiednie zastosowanie mają przepisy § 22 ust. 1 i ust. 3-5, § 25 ust. 9, § 26 ust. 1, ust. 5 i ust. 7-8, § 27 ust. 2-8 oraz § 28.”

22) § 40 ust. 1 – 3 otrzymuje brzmienie:

„1. Dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy przez osoby:

1) które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą);

2) które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie);

3) zajmujące lokal położony w budynku hotelowym, przejętym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku udokumentowania zgody poprzedniego wynajmującego na zamieszkiwanie w nim przez okres co najmniej dwóch lat przed przejściem.

2. Warunkiem nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w przypadkach określonych w ust. 1 jest brak zadłużenia czynszowego oraz nieposiadanie przez wnioskodawcę lub jego małżonka tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części położonej w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości stanowiącego podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Osoby ubiegające się o regulację tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w tych przypadkach muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę nabycia tytułu prawnego do lokalu jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego bądź jeżeli w okresie wymaganych 5 lat wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą zawarły umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostały uprawnione do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą.”
- 23) W § 40 ust. 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się słowa: „z zastrzeżeniem § 42 ust 1 pkt 2.”
- 24) § 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. W przypadku uregulowania zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób:
- 1) wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal;
 - 2) które pozostały w lokalu po śmierci lub po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż pięć lat do jego śmierci lub wyprowadzenia się (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).”
- 25) W § 42 ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu: „Osoby ubiegające się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 2.”
- 26) § 42 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu i kosztów sądowych, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w ust. 1 na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w ust. 1 jest uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany. Przepisy § 45 i 47 stosuje się odpowiednio.”
- 27) W § 47 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz brak zaległości czynszowych w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 42 ust. 4. Poprzez brak zaległości czynszowych rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości istniejących zaległości czynszowych, zaległości związanych z innymi opłatami za korzystanie z lokalu oraz kosztów sądowych na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany.”

§ 2.

Przepisy przejściowe

1. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz wnioski osób, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.
2. Realizacja ostatecznych list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.
3. Do spraw wszczętych a niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady

Bogusław KOŚMIDER