

ZARZĄDZENIE NR 2268/2005
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2 grudnia 2005 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22.10.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§1

Postanawia się przyjąć i przekazać Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22.10.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie zmiany uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22.10.2003 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, zm. 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, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457) 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, Nr 281 poz. 2783, Nr 281 poz. 2786) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1

W uchwale nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22.10.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W podstawie prawnej w miejsce słów: „art. 30 ust. 2 pkt 1, pkt 2” wprowadza się słowa: „art. 18 ust. 2 pkt 15”.
- 2) W § 1 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
 1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 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.).
- 3) W § 2 ust. 1 po słowach: „na lokale socjalne i zamiennie” dodaje się słowa: „oraz pomieszczenia tymczasowe”.
- 4) W § 2 ust. 2 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
 - 4/ decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, wydanej w stosunku do lokali pozostających w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych.
- 5) W § 2 ust. 3 dodaje się zdanie trzecie o treści:

Utrata ważności skierowania nie dotyczy lokali socjalnych lub zamiennych przyznanych w związku z realizacją wyroku orzekającego eksmisję z lokalu, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali przyznanych w oparciu o § 8 ust. 4 pkt 1 uchwały.
- 6) W § 2 ust. 4 otrzymuje brzmienie:
 4. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

- 7) W § 3 pkt 2 dodaje się ppkt 3 w brzmieniu:
- 3/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu 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 w okresie jednego roku poprzedzającego datę złożenia wniosku, nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.
- 8) W § 3 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:
- 2a/ W przypadku przyjęcia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub większej ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:
do 300 zł/1 osobę – wysokość obniżki wynosi 70 %,
301 zł – 599 zł/1 osobę – wysokość obniżki wynosi 50 %,
600 zł – 1199 zł w gospodarstwach jednoosobowych oraz 600 zł – 999 zł/1 osobę w gospodarstwach wieloosobowych – wysokość obniżki wynosi 25 %.
- 9) W Rozdziale 2 po słowach: „Najem lokali socjalnych” dodaje się słowa: „i pomieszczeń tymczasowych”.
- 10) W § 4 ust. 1 dodaje się pkt 3 o treści:
- 3/ które posiadałyby uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy, lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności, z uwagi na zagrożenie życia bądź zdrowia, opróżnienia w całości lub w części budynku; uprawnienie to nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 ustawy.
- 11) W § 4 ust. 2 pkt 1 słowa: „konieczność rozbiórki lub remontu budynku,” zastępuje się wyrażeniem: „konieczność opróżnienia w całości lub w części budynku bezpośrednio grożącego zawaleniem,”
- 12) W § 4 ust. 2 dodaje się pkt 4 o treści:
- 4/ z osobami objętymi listą ostateczną, o której mowa w § 16, w przypadku spełnienia przez te osoby kryterium niskich dochodów określonych w § 3 pkt 2 ppkt 1.
- 13) W § 4 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
3. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas nie dłuższy niż pięć lat, za wyjątkiem umów najmu zawieranych z osobami wymienionymi w § 4 ust. 1 pkt 1; w tym przypadku łączny okres obowiązywania umów nie może przekraczać trzech lat.
- 14) W § 4 ust. 5 po słowach: „Lokale socjalne” dodaje się słowa: „i pomieszczenia tymczasowe”
- 15) W § 4 ust. 6 dodaje się pkt 3, 4 i 5 w brzmieniu:
- 3/ Wnioskodawcy eksmitowani z lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, art. 13 i art. 17 ustawy, art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz z przyczyn powołanych w powyższych przepisach na podstawie art. 24 § 2

ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) są uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego o obniżonym standardzie położonego w budynku wybudowanym przed 1990 r.

- 4/ Wnioskodawcy, nie wymienieni w pkt. 3, posiadający prawo wynajmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, są uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu, który może być o obniżonym standardzie lub pozyskany przez Gminę w wyniku adaptacji budynków.
- 5/ Uzyskanie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego wyklucza rozpatrywanie wniosku z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, określonych w § 8 ust. 1 pkt 1 - 4 uchwały.

16) W § 4 dodaje się ust. 7, 8, 9 i 10 w brzmieniu:

7. Najemcy wskazani w ust. 1 pkt 2 w przypadku, gdy w okresie co najmniej trzech lat od objęcia lokalu nie naruszali zasad współżycia społecznego i spełniają kryteria dochodowe, określone w § 3 pkt 2 ppkt 2 uchwały mogą być kierowani do lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym wyremontowanym zasobie Gminy.
8. Wnioski o wynajęcie innego lokalu socjalnego, o którym mowa w ust. 7, 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.
9. Pomieszczenia tymczasowe, w rozumieniu art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), są wynajmowane na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na następny okres, jeżeli lokator nie zalega z płatnością czynszu i nie narusza zasad współżycia społecznego. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu winno być poprzedzone uzyskaniem opinii właściwej Rady Dzielnicy Miasta Krakowa.
10. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego przez okres co najmniej pięciu lat spełnia warunki określone w ust. 9 dopuszcza się możliwość zawarcia z nim umowy najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków. Nowa umowa może być zawarta na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony w zależności od spełnienia kryterium dochodowego określonego w § 3 pkt 2 ppkt 1 i 2 uchwały.

17) W § 6 ust. 1 pkt 1 po słowach: „art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4” dodaje się nawias i treść: „(w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub w części budynku z uwagi na zagrożenie życia bądź zdrowia)”.

18) W § 6 ust. 1 pkt 3 po słowach: „konieczność rozbiórki lub remontu budynku wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego,” dodaje się słowa: „a także udokumentowaną celowość rozbiórki budynku bądź konieczność jego remontu,”.

19) W § 6 ust. 1 pkt 4 w nawiasie, po wyrażeniu: „dot. najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków” dodaje się przecinek oraz słowa: „lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w stosownym zarządzeniu”

20) W § 6 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

2/ z osobami pozostającymi na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony w lokalach usytuowanych w gminnych budynkach: placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy Miejskiej Kraków,

21) W § 6 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

4. Dopuszcza się także możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w przypadku konieczności opróżnienia budynku wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z przyczyn nie wymienionych w ust 1 – 3. Decyzję o wykwaterowaniu najemców z budynku, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Prezydent Miasta Krakowa.

22) Po § 6 dodaje się § 6a w brzmieniu:

§ 6a Gmina Miejska Kraków pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych:

a/ w § 6 ust. 1 pkt 1 - 4,

b/ w § 6 ust. 2 pkt 1 - 2,

c/ w § 6 ust. 3 pkt 1,

d/ w § 6 ust. 4.

23) W § 7 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

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

24) W § 7 ust. 1 po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

2a/ 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 i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (dotyczy to: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie),

25) W § 7 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

4/ 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 i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości,

26) W § 7 po ust. 1 dodaje się ustęp 1a i 1b w brzmieniu:

1a. Warunkiem regulacji tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w przypadku określonym w ust 1 pkt 2, 2a i 4 jest brak zadłużenia czynszowego.

1b. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 2 i 2a dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych /Dz.U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm./. W tym przypadku przysługuje prawo do innego lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów przyjętych w powołanej ustawie.

27) W § 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

2. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych:

- 1/ dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal,
- 2/ jeżeli osoba uprawniona do ponownego zawarcia umowy najmu zmarła, dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami wskazanymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z osobą wymienioną w ust 2 pkt 1 przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu i nadal zajmują przedmiotowy lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub w pobliskiej miejscowości oraz udokumentują niemożność zapłaty czynszu i innych opłat za zajmowanie lokalu zgodnie z art. 688¹ Kodeksu cywilnego.

28) W § 8 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- 3/ wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych przebywający w placówce lub rodzinie przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców, jeżeli wniosek o najem lokalu złożyli nie później niż w terminie dwóch lat od osiągnięcia pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w placówkach lub rodzinach zastępczych w terminie dwóch lat od ich opuszczenia,

29) W § 8 ust. 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

- 4/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały lub osoby nie posiadające zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy Miejskiej Kraków, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze względów społecznych (brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały dotyczy następujących sytuacji: przemoc w rodzinie potwierdzona orzeczeniem sądowym, orzeczona eksmisja z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego),

30) W § 8 ust. 1 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

- 5/ osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 lub 7 ustawy.

31) W § 8 po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

- 1a. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 2 bierze się pod uwagę osoby zameldowane na pobyt stały przez co najmniej trzy lata przed dokonaniem oceny wniosku w oparciu o system kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych wymieniony w § 14 ust. 4 i 5 uchwały. Obowiązek

zameldowania przez ww. okres nie dotyczy małżonka wnioskodawcy oraz dzieci zameldowanych w lokalu od urodzenia.

- 1b Wnioski osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 5 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą.
- 32) W § 8 ust. 2 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
- 4/ na lokal lub lokale o mniejszej powierzchni użytkowej i strukturze (należy przez to rozumieć przypadki, w których w wyniku zamiany najemca przekazuje do dyspozycji Gminy Miejskiej Kraków lokal większy co najmniej o jeden pokój lub o 25% powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot najmu),
- 33) W § 8 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- 5/ na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę, udokumentowane zaświadczeniem lekarskim potwierdzającym potrzebę dokonania zamiany.
- 34) W § 8 ust. 4 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:
- 3/ które objęte są prawomocną decyzją administracyjną nakazującą opuszczenie oraz opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego i nabyły uprawnienie do otrzymania pomieszczenia zastępczego; pomieszczenie to przyznawane jest wyłącznie w sytuacji, gdy osoby te nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy.
- 35) W § 9 ust. 1 po słowach: „w celu likwidacji lokali” dodaje się słowa: „lub pomieszczeń”
- 36) W § 9 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- 5/ z najemcami lub właścicielami lokalu, którzy dokonali przebudowy zajmowanego lokalu (w tym również poprzez przyłączenie pomieszczenia nie służącego wcześniej do celów mieszkalnych), jeżeli nie utrudni to korzystania z lokali przez innych najemców lub właścicieli oraz o ile przepisy prawa budowlanego zezwalają na dokonanie takiej przebudowy; koszty modernizacji lokalu obciążają wówczas najemcę lub właściciela i nie przysługują im roszczenie o ich zwrot.
- 37) W § 9 ust. 3 dodaje się zdanie drugie o treści:
- Powierzchnię normatywną lokalu ustala się dla najemcy oraz małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te zamieszkują i są zameldowane wraz z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat przed zwolnieniem części lokalu niesamodzielnego; okres ten nie dotyczy dzieci zameldowanych w lokalu od urodzenia.
- 38) § 10 otrzymuje brzmienie:
1. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany mieszkań jest udzielana w przypadkach, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.
 2. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, najemca lub właściciel tego lokalu

powinien legitymować się co najmniej dwunastomiesięcznym zameldowaniem w tym lokalu przed złożeniem wniosku o zamianę.

3. Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków, w szczególności w sytuacji, gdy:
 - w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,
 - powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.
4. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal komunalny tytułu prawnego do innego lokalu (domu) niż lokal będący przedmiotem zamiany, położonego na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub miejscowości pobliskiej.
5. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Miejską Kraków. Wybór osób, które będą najemcami nowych lokali odbywa się w drodze konkursu ofert. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określi Prezydent Miasta Krakowa.

39) W § 13 dodaje się ust. 3, 4 i 5 o treści:

3. Wyraża się zgodę na przekazanie przez najemcę do bezpłatnego używania lokalu bądź jego części osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości i łączy je z najemcą stosunek pokrewieństwa albo powinowactwa oraz:
 - 1/ są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,
 - 2/ zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Kraków w związku z pobieraniem nauki lub podjęciem pracy.
4. Wyrażenie zgody na podnajem następuje wyłącznie na okres do jednego roku, w przypadku, gdy najemca z uzasadnionych przyczyn czasowo nie korzysta z lokalu i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości.
5. Jeśli zgoda na podnajem dotyczyć ma części lokalu, jest ona udzielana w przypadku, gdy powierzchnia lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

40) W § 14 ust. 5 w miejsce słów: „§ 8 ust. 1 pkt 3 i pkt 4” wpisuje się słowa: „§ 8 ust. 1 pkt 3 - 5”.

41) W § 14 dodaje się ust. 6 o brzmieniu:

6. Wnioskodawcy ubiegający się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wraz z wnioskiem składają oświadczenie o wyrażeniu zgody:
 - 1) na przetwarzanie ich danych osobowych oraz
 - 2) na pozyskanie przez wydział właściwy do spraw lokalowych UMK informacji z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku interwencji wobec wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również na pozyskiwanie dodatkowych informacji o ich sytuacji rodzinnej i socjalnej od administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy.

42) § 17 otrzymuje brzmienie: „Bez zastosowania systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, przyjętego w trybie § 21 ust. 2 pkt 1 uchwały, sporządzana jest lista osób wymienionych w § 6 ust. 2 pkt 2.”.

43) W § 19 ust. 2 skreśla się zdanie drugie.

44) W § 19 dodaje się ust. 5, 6 i 7 w brzmieniu:

5. W przypadku orzeczenia rozwodu małżonków umieszczonych na liście, lokal mieszkalny będzie wskazany obojgu małżonkom, chyba że jeden z byłych małżonków złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.
6. W przypadku umieszczenia na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z przyczyn określonych w § 8 ust. 1 pkt 2 więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie. W pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów. W przypadku takiej samej ilości punktów decydować będzie data złożenia wniosku. W przypadku, gdy nie jest możliwe zastosowanie wskazanych wyżej kryteriów dopuszcza się realizację takich wniosków w inny sposób, określony zgodnie z propozycją zaakceptowaną przez wszystkich wnioskodawców.
7. Osoby umieszczone na listach mieszkaniowych z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów są kierowane do zawarcia umów najmu zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1/ Do lokali zakupionych lub wybudowanych przez Gminę Miejską Kraków po 1990 r., kierowane są osoby spełniające kryteria dochodowe określone w § 3 pkt 2 ppkt 2, wobec których potwierdzone zostanie, że w okresie ostatnich trzech lat organy Policji i Straży Miejskiej nie podejmowały interwencji w stosunku do nich i pozostałych osób objętych wnioskiem. Osoby te muszą jednocześnie udokumentować, że co najmniej 50% ich dochodów pochodzi z pracy zarobkowej lub emerytury.
 - 2/ Osoby, nie wymienione w pkt 1, spełniające kryteria dochodowe uprawniające do wynajęcia lokali na czas oznaczony, są kierowane do zawarcia umów najmu lokali wybudowanych przed 1990 r., pozyskanych przez Gminę w wyniku adaptacji budynków lub wynajętych przez Gminę od właścicieli innych zasobów.

45) W § 20 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- 1/ w § 4 ust. 1 pkt 1-3 uchwały,

46) W § 20 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

- 4/ w § 6 ust. 1 pkt 1- 6 uchwały,

47) W § 20 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

- 5/ w § 6 ust. 2 pkt 1 i pkt 3 uchwały,

48) W § 20 po pkt 6 dodaje się pkt 6a o treści: „w § 6 ust. 4” ,

49) Dodaje się § 20a w brzmieniu:

1. Nie później niż na koniec pierwszego kwartału każdego roku jednostka zarządzająca budynkami komunalnymi w Krakowie przekazuje do wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Krakowa plan wykwaterowań obejmujący osoby określone:

- 1/ w § 6 ust. 1 pkt 3 i 4 uchwały,
- 2/ w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały.

2. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontu lokalu, wskazanego w § 6 ust. 1 pkt 4, w planie wykwaterowań należy określić datę rozpoczęcia remontu.

50) W § 21 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

1. Prezydent Miasta Krakowa podejmuje decyzję o ilości osób uprawnionych do wynajmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z poszczególnych tytułów określonych w uchwale.

51) W § 21 ust. 2 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

8/ regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabytych przez Gminę, o którym mowa w § 10 ust. 5 uchwały.

52) W § 22 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

4. 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

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3

Jednolity tekst uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22.10.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków zostanie ogłoszony w formie obwieszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

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

Uzasadnienie

Wprowadzone niniejszą uchwałą zmiany w uchwale nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków są związane z nowelizacją przepisów prawnych dotyczących sfery mieszkalnictwa, w tym 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), jak również wynikają z doświadczeń opartych na praktycznym stosowaniu przedmiotowej uchwały przez okres prawie dwóch lat.

Uchwała modyfikuje krąg osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu komunalnego z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Przede wszystkim poszerza krąg osób uznawanych za osoby uprawnione do otrzymania pomocy mieszkaniowej Gminy o byłych najemców lokali, którzy otrzymali wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...). Osoby te utraciły dotychczas zajmowane mieszkanie bez własnej winy i są zmuszone płacić wysokie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Wprowadza się jednocześnie dla tych osób wyższe kryterium dochodowe, którego nie można przekroczyć, aby skutecznie ubiegać się o pomoc mieszkaniową.

Problemy z zasiedlaniem mieszkań komunalnych, szczególnie w budynkach nowo nabytych przez Gminę, stały się podstawą do przyjęcia zapisów regulujących zasady przyznawania mieszkań dla osób już uprawnionych do zawarcia umów najmu. Za generalną zasadę przyjęto przyznawanie mieszkań w nowym budownictwie wyłącznie osobom o nieposzlakowanej opinii i dającym gwarancję regularnego opłacania czynszu i innych opłat związanych z wynajmowaniem mieszkania.

W związku z nowym brzmieniem art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego i wejściem w życie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. z 2005 r. Nr 17, poz. 155), w uchwale wprowadza się zapisy dotyczące wynajmowania pomieszczeń tymczasowych z zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Uchwała precyzuje zapisy dotyczące dokonywania dobrowolnych zamian lokali, wprowadzając ograniczenia polegające na:

- 1) obowiązku zameldowania wnioskodawcy w lokalu będącym przedmiotem zamiany przez okres co najmniej jednego roku przed złożeniem wniosku o zamianę,
- 2) określeniu powierzchni mieszkania jakie można objąć w wyniku zamiany,
- 3) wykluczeniu możliwości dokonania zamiany w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal komunalny tytułu prawnego do innego lokalu (domu) na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub miejscowości pobliskiej niż lokal będący przedmiotem zamiany.

Ponadto uchwała upoważnia Prezydenta Miasta Krakowa do określenia zasad dokonywania zamian lokali nabywanych przez Gminę Miejską Kraków w nowym budownictwie przez najemców lokali komunalnych nie spełniających kryteriów niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

W realizacji art. 21 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...), zobowiązującego rady gmin do określenia w uchwale o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wysokości dochodów gospodarstw domowych uzasadniających zastosowanie obniżek czynszu, wprowadzono zapis ustalający progi dochodów uprawniających najemców do ubiegania się o obniżkę czynszu.

Nowelizacją uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. zostały również objęte zapisy w zakresie regulacji tytułów prawnych do lokali i wynajmu lokali zamiennych.

Wobec niejasno sformułowanych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (...) pojęć dot. „konieczności rozbiórki lub remontu budynku”, stanowiących – na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy - przesłankę do wypowiedzenia umów najmu, jak również z uwagi na nieczytelne kryteria wydawania przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie (potwierdzony kontrolą NIK) decyzji nakazującej rozbiórkę lub poprawę stanu technicznego budynków - doprecyzowano zasady przyznawania lokali zamiennych. Zaproponowano odejście od dotychczasowego stanowiska. W przypadku budynków prywatnych uzasadnieniem dla przejścia przez Gminę Miejską Kraków obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego zgodnie z art. 32 powołanej ustawy ma być jedynie decyzja PINB wydana na podstawie art. 68 ustawy – Prawo budowlane (tzn. w sytuacji groźby katastrofy budowlanej). Decyzje takie zapadają rzadko. Znacznie częściej decyzje wydawane są na podstawie art. 66 Prawa budowlanego i zawierają stwierdzenie nieodpowiedniego stanu technicznego. Natomiast w uzasadnieniu decyzji wskazana jest konieczność opróżnienia budynku z uwagi na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców. W związku z powyższym przyjęto, iż przy jednoznacznie sformułowanym uzasadnieniu konieczności wykwaterowania najemców z nieruchomości, Gmina będzie dostarczać lokale zamienne niezależnie od wskazanego w podstawie prawnej przepisu. Ponadto zlikwidowany został obowiązek sporządzania list mieszkaniowych w przypadku konieczności wykwaterowania najemców lokali ze względu na zły stan techniczny budynku. Dotychczas obowiązująca procedura w tym zakresie znacznie przedłużała postępowania dot. przydziału lokali zamiennych. Konieczność sporządzania list została zastąpiona obowiązkiem sporządzania przez Zarząd Budynków Komunalnych planu remontów z podaniem daty ich rozpoczęcia.

Rozszerzono przepis dot. obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego na czas koniecznej naprawy dotychczas zajmowanego lokalu. Gmina Miejska Kraków będzie dostarczać takie lokale również najemcom mieszkań usytuowanych w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy dla których nie został wyznaczony kurator. Regulacja ta jest zasadna z uwagi na fakt, że - w myśl zapisu art. 61 Prawa budowlanego - właściciel lub zarządca obowiązany jest utrzymywać obiekt w należytym stanie technicznym a w tym przypadku nieruchomości te są zarządzane przez Gminę na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, zgodnie z domniemaną wolą właściciela.

W celu wyeliminowania problemów pojawiających się przy stosowaniu zapisu uchwały dotyczącego możliwości przywracania tytułów prawnych do lokalu, którego najem został rozwiązany z uwagi na zaległości czynszowe, rozszerzono tę regulację także na osoby, które pozostały w lokalu po śmierci byłego najemcy i wstąpiłyby w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Ważną kwestią ujętą w niniejszej uchwale jest stworzenie zasad wyrażania zgody na oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego podnajem. Wprowadzone regulacje porządkują dotychczasową praktykę w tym zakresie wyznaczając granice dysponowania lokalem przez najemcę.