

## UCHWAŁA NR LXXIV/938/09

Rady Miasta Krakowa

z dnia 3 czerwca 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 i ust. 2 pkt 3 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/ § 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 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 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 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 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 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 i 250 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.”
- 2/ § 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazujące Gminie dostarczenie lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 6 i § 13 ust. 6 uchwały.”
- 3/ § 8 ust. 1 pkt 2/ otrzymuje brzmienie:
- „2/ Realizacja wyroków dotyczących osób eksmitowanych z przyczyn określonych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy do lokali określonych w pkt 5 następuje w pierwszej kolejności o ile zostali wcześniej wstępnie, pozytywnie zweryfikowani w oparciu o § 13.”
- 4/ § 8 ust. 1 pkt 4/ otrzymuje brzmienie:
- „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 pozyskanym przez Gminę w wyniku adaptacji budynków.”
- 5/ § 8 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. 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 i spełniają kryteria dochodowe, określone w § 4 ust.1 pkt 2 uchwały mogą być kierowani do lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym wyremontowanym zasobie Gminy.”
- 6/ W § 13 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:
- „6. Osoby, o których mowa w ust. 1, które spełniają kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 3/ są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w trybie konkursu ofert, zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określi Prezydent Miasta Krakowa.”
- 7/ § 26 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem lokali uzyskanych w trybie zamiany oraz w trybie określonym w § 13 ust. 6 i § 36 ust. 2 pkt 2/.”
- 8/ W § 31 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Przez sytuację uzasadniającą zawarcie umowy, o której mowa w ustępie poprzedzającym należy rozumieć sytuację, gdy wnioskodawca nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu oraz osiąga niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem przepisu § 30 ust. 8.”

9/ § 33 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowa najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych może zostać przedłużona na kolejny okres pod warunkiem, iż nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele dydaktyczne. W przypadku, gdy wystąpi konieczność zmiany sposobu użytkowania lokalu, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu na inny lokal położony na terenie gminnej placówki oświatowej.”

10/ § 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku uregulowania zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu 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. 1 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. 688<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.”

11/ § 42 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„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. Zdanie poprzedzające stosuje się również w przypadku uregulowania zaległości wraz z wnioskiem o umorzenie odsetek związanych z zaległościami. 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.”

12/ §§ 45 – 48 otrzymują brzmienie:

## „Dział IX

### Zamiana lokali

#### § 45.

##### Zasady ogólne

1. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, w szczególności w przypadku, gdy:

1/ w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,

- 2/ 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,
  - 3/ powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80 m<sup>2</sup>;
  - 4/ nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami,
  - 5/ wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
  - 6/ istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.
2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku występowania zaległości czynszowych związanych z zajmowanym lokalem, z zastrzeżeniem § 46 ust. 6 i § 47 ust. 4.
  3. Lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.
  4. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych 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.

#### § 46.

##### Wynajem lokali w trybie zamiany z urzędu

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:
  - 1/ na lokal o większej powierzchni pokoi;
  - 2/ na inny lokal - ze względu na wiek lub stan zdrowia;
  - 3/ na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
  - 4/ 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.
3. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia ostateczną listą mieszkaniową. Dopuszcza się odmowę dokonania zamiany w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy:

4. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały oraz objęcia ostateczną listą mieszkaniową.
5. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 i 4 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania stanu zdrowia uzasadniającego dokonanie zamiany poprzez dostarczenie odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę.
6. W stosunku do osób wymienionych w ust. 2 pkt 3 dopuszcza się możliwość dokonania zamiany w przypadku występowania zaległości czynszowych i udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia.

#### § 47.

##### Wynajem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda właściwego ds. mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.
3. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie jest lokalem, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub najemca tego lokalu powinien legitymować się co najmniej trzyletnim zameldowaniem na pobyt stały w tym lokalu przed dniem złożenia wniosku o zamianę.
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:
  - 1/ 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/ zawarcie przez kontrahenta zamiany umowy cesji wierzytelności wraz z porozumieniem w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu zaległości za lokal stanowiący przedmiot zamiany na raty.
5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 48.

Bank zamian

1. Właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa prowadzi bank zamian, umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.
2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Krakowa.
3. Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie. Informacja dotycząca istniejącego zadłużenia czynszowego, innego zadłużenia za korzystanie z lokalu oraz kosztów sądowych, może być również udostępniana po uzyskaniu stosownej zgody oferenta na udostępnienie tego rodzaju danych.
4. Bank zamian nie pobiera opłat za umieszczone w nim ogłoszenia.
5. Ogłoszenia umieszczone w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.”

§ 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 list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 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

Stanisław RACHWAŁ