

UCHWAŁA NR LXXXVII/1155/09

Rady Miasta Krakowa

z dnia 2 grudnia 2009 r.

w sprawie wprowadzenia szczególnych zasad regulacji tytułów prawnych do bezumownie zajmowanych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób 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 pkt 6 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:

Niniejsza uchwała zostaje podjęta w celu unormowania stanu prawnego lokali mieszkalnych, zajmowanych przez osoby nie spełniające przesłanek wynikających z przepisów zawartych w:

- ustawie 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.) - zwanej dalej ustawą,
- ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) - zwanej dalej Kodeksem cywilnym,
- 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 5 grudnia 2007 r. Nr 850 poz. 5589 ze zm.) - zwanej dalej uchwałą o wynajmie.

§ 1.

1. Na mocy niniejszej uchwały, uprawnionymi do regulacji stanu prawnego według szczególnych zasad, są osoby, które pozostały w lokalu po śmierci lub opuszczeniu lokalu przez najemcę przed dniem 31 grudnia 2008 r., nadal lokal zajmują i nie spełniają wymogów nabycia tytułu prawnego do lokalu zawartych w § 40 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały o wynajmie.
2. Uchwałę stosuje się do lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, o którym stanowi art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy, za wyjątkiem:
  - 1) lokali wynajmowanych jako lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokali zamiennych przyznanych na czas naprawy koniecznej, po upływie okresu, na jaki umowa najmu została zawarta;
  - 2) pracowni twórczych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
  - 3) lokali pozostających w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych w szczególności Policji, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i Służby Więziennej.

§ 2

1. Wynajem lokalu na podstawie niniejszej uchwały nie może nastąpić wobec osób, które:
  - 1) samowolnie zajęły lokal;
  - 2) naruszają zasady współzycia społecznego i porządku domowego;
  - 3) pozostają w zwłoce z opłatami związanymi z korzystaniem z zajmowanego mieszkania;
  - 4) są uprawnieni jako członkowie rodziny do wspólnego zamieszkiwania z najemcą w innym lokalu wchodzącym w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków;
  - 5) otrzymały wypowiedzenie najmu zamieszkiwanego lokalu w trybie art. 11 ustawy lub innych przesłanek z niej wynikających;
  - 6) są zobowiązane do opuszczenia lokalu prawomocnym wyrokiem sądowym orzekającym eksmisję.
2. Wynajem lokalu na podstawie niniejszej uchwały nie może również nastąpić w sytuacji, gdy osoby wnioskujące o regulację w trybie niniejszej uchwały oraz wspólnie zamieszkujący w przedmiotowym lokalu ich małżonkowie, osoby pozostające z nimi faktycznie we wspólnym pożyciu oraz ich rodzice i dzieci:
  - 1) posiadają tytuł prawny do innego lokalu, budynku lub jego części albo innej nieruchomości;
  - 2) zbyli tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
  - 3) przekazali nieodpłatnie tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny.

§ 3.

1. Uregulowanie tytułu prawnego osobom zajmującym bezumownie lokal jest uwarunkowane spełnieniem przez nich jednej z poniższych przesłanek:
  - 1) bezskutecznością podejmowanych przed dniem 31 grudnia 2008 r., starań o regulację tytułu prawnego poprzez:
    - a) złożenie wniosku negatywnie rozpatrzonego przez Urząd Miasta Krakowa lub
    - b) wytoczenie oddalonych lub odrzuconych przez sąd powództw:
      - o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego lub art. 30 ustawy lub
      - o ustalenie istnienia stosunku najmu na mocy art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego.
  - 2) oddaleniem powództwa eksmisyjnego wytoczonego przeciwko nim przez Gminę Miejską Kraków.
2. Osoby ubiegające się o regulację tytułów prawnych winny:
  - 1) nieprzerwanie zamieszkiwać i posiadać zameldowanie na pobyt stały w przedmiotowym lokalu od daty ustania stosunku prawnego;

- 2) należycie dbać o lokal i deklarować wolę rzetelnego wywiązywania się z przyszłych obowiązków najemcy.

§ 4.

Wymogiem koniecznym do uregulowania tytułu prawnego w trybie niniejszej uchwały jest również spełnienie przez osoby zajmujące bezumownie lokal kryterium wspólnego zamieszkiwania z poprzednim najemcą przez okres nie krótszy niż trzy lata do ustania najmu.

§ 5.

Rozpoznaniu pod kątem regulacji według szczególnych zasad będą podlegały wnioski złożone w Urzędzie Miasta Krakowa do dnia 30 września 2010 r.

§ 6.

1. W wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosku o regulację tytułu do zajmowanego lokalu według szczególnych zasad, zostanie wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
2. Od dnia nawiązania umowy najmu, o której mowa w ust.1, czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 8.

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

Wiceprzewodniczący Rady

Bogusław KOŚMIDER