

**ZARZĄDZENIE NR 1053/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 4 sierpnia 2003 r.**

**w sprawie przyjęcia i przekazania Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały
Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład
mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa.**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) - zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się i przedkłada Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Uzasadnienie

W dniu 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733). Ustawa ta w art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustanowiła kompetencje rady gminy w zakresie uchwalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wskazując w art. 21 ust. 3 problematykę, która winna być przedmiotem unormowania.

Przedłożony projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa reguluje kwestie wymienione w art. 21 ust. 3 powołanej na wstępie ustawy, aktualizując równocześnie obowiązujące przepisy gminne (znowelizowane po raz ostatni w dniu 22 listopada 2000 r.), do rozwiązań prawnych przyjętych w tej ustawie.

**Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 1, pkt. 2 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, ze zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806) 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 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 168, poz. 1383) - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa, o którym mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).
2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących pracowniami służącymi twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Zasady wynajmu tych lokali określi odrębna uchwała Rady Miasta Krakowa.
3. Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwanej dalej ustawą.

§ 2.

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa są przeznaczane na lokale socjalne i zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą, a także dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w rozumieniu niniejszej uchwały.
2. Zawarcie umów najmu lokali następuje na podstawie:
 - 1/ skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu wydanego przez Prezydenta Miasta Krakowa,
 - 2/ wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
 - 3/ wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu.
3. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 30 dni od daty doręczenia skierowania do zawarcia umowy. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.
4. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu realizacji wyroku nakazującego opróżnienie lokalu dopuszcza się możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazanie sprawy do komornika sądowego.

§ 3.

Definicje pojęć występujące w uchwale:

1. Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody wnioskodawcy i członków jego rodziny zgłoszonych we wniosku do wspólnego zamieszkiwania, wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności: przez pracodawcę, Grodzki Urząd Pracy, Urząd Skarbowy. Za dochód miesięczny uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej oraz dodatku mieszkaniowego.
2. Za niskie dochody – uważa się:
 - 1/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 1 roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku, nie przekracza 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
 - 2/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 1 roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.Przez najniższą emeryturę rozumie się kwotę ogłaszaną przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".
3. Miasto Kraków uznaje się za "centrum życiowe" w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę faktycznego zamieszkiwania na jego terenie przez okres co najmniej pięciu lat przed datą złożenia wniosku. Udokumentowania wymaga również fakt posiadania przez wnioskodawcę stałego źródła dochodu na terenie Miasta Krakowa, a w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym pobierania przez dzieci wnioskodawcy nauki na terenie Miasta Krakowa.
4. Za lokal o nadmiernym zaludnieniu uważa się: lokal mieszkalny, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.
5. Za miejscowość pobliską uważa się miejscowość, do której czas dojazdu publicznymi środkami transportu przewidziany w rozkładzie jazdy, łącznie z przesiadkami, nie przekracza w obie strony dwóch godzin.

Rozdział 2

Najem lokali na czas oznaczony

Najem lokali socjalnych

§ 4.

1. Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są osoby:
 - 1/ które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych: klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
 - 2/ które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie orzeczenia sądowego,

- 3/ wobec których sąd orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych a realizacja wyroku jest możliwa jedynie poprzez dostarczenie lokalu socjalnego,
 - 4/ wobec których orzeczono eksmisję z lokalu na mocy ostatecznych decyzji administracyjnych podlegających przepisom ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:
- 1/ z właścicielami lokali nabytych od Miasta, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność rozbiórki lub remontu budynku,
 - 2/ z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji strategicznych Miasta Krakowa,
 - 3/ z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu, stanowiącego własność Miasta Krakowa, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu socjalnego w przypadkach, gdy wielkość i standard odzyskiwanego lokalu lub względy społeczne uzasadniają dostarczenie lokalu socjalnego.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas nie dłuższy niż pięć lat.
4. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca spełnia kryterium niskich dochodów wymagane do uzyskania lokalu socjalnego. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu winno być poprzedzone uzyskaniem opinii właściwej Rady Dzielnicy Miasta Krakowa.
5. Lokale socjalne nie mogą być przedmiotem zamiany.

Najem lokali położonych na terenie gminnych placówek oświatowych

§ 5.

1. Do zawarcia umowy najmu lokalu, położonego na terenie gminnych placówek oświatowych, są uprawnieni wyłącznie pracownicy oświaty zatrudnieni w placówkach oświatowych (szkołach lub przedszkolach) prowadzonych przez Miasto Kraków.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 winny spełniać następujące kryteria:
 - a) pięcioletni staż pracy w placówce oświatowej prowadzonej przez Miasto Kraków,
 - b) niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, określone w ust. 3,
 - c) wykazać dochody określone w ust. 4,
 - d) przedłożyć pozytywną opinię o pracy zawodowej – wystawioną przez dyrektora placówki, w której wnioskodawca jest zatrudniony.
3. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych uważa się: osoby nie będące najemcami, właścicielami lokalu lub budynku oraz zameldowane na pobyt stały w lokalu, w którym na jedną osobę gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi.
4. Za dochód uprawniający do ubiegania się o najem lokalu, o którym mowa w ust. 1 uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który, w okresie 1 roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku, nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.
Dochód miesięczny gospodarstwa domowego stanowią dochody określone w § 3 ust.1 tej uchwały.
5. Spośród wnioskodawców spełniających warunki określone w ust. 2-4 pierwszeństwo mają małżeństwa nauczycielskie oraz matki i ojcowie samotnie wychowujący dzieci.
6. Wnioski o wynajem lokali, o których mowa w ust.1, są weryfikowane przez wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Krakowa.

7. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, o której mowa w ust. 15, opiniuje wnioski oraz sporządza projekt listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu.
8. Projekt listy, o której mowa w ust. 7, zostaje wywieszony do publicznej wiadomości na okres dwóch tygodni w budynkach Urzędu Miasta Krakowa: Plac Wszystkich Świętych $\frac{3}{4}$, ul. Wielopole 17 a.
9. W okresie wywieszenia projektu listy wnioskodawcom przysługuje prawo składania zastrzeżeń, które podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora wydziału, o którym mowa w ust. 6, przy udziale członków Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
10. Listę osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu sporządza wydział, o którym mowa w ust. 6 w terminie dwóch miesięcy od daty wywieszenia projektu listy.
11. Skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu na rzecz osób objętych listą, o której mowa w ust. 10, wydaje Prezydent Miasta Krakowa.
12. Umowy najmu lokali zawiera administrator placówki oświatowej.
13. Najemcy lokali, o których mowa w ust. 1, opłacają czynsz według zasad określonych obowiązującym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.
14. Umowy najmu lokali zawiera się na okres trzech lat, z możliwością ich przedłużenia na kolejne trzy lata, o ile wnioskodawca nadal spełnia kryteria określone w ust. 2-4 i nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym poszerzeniem placówki oświatowej na cele dydaktyczne.
15. Dyrektor wydziału, o którym mowa w ust. 6 powołuje Społeczną Komisję Mieszkaniową w liczbie 10 osób w składzie:
 - a) przedstawiciel Sekcji Oświaty Regionu Małopolska Niezależnego Samorządnego Związku Zawodowego „Solidarność”,
 - b) 4 przedstawiciele Komisji Międzyzakładowej Pracowników Oświaty Niezależnego Samorządnego Związku Zawodowego „Solidarność”,
 - c) przedstawiciel Zarządu Okręgu Małopolskiego Związku Nauczycielstwa Polskiego,
 - e) 4 przedstawiciele Zarządu Oddziału Związku Nauczycielstwa Polskiego, oraz określa Regulamin działania Komisji.
16. Osoby posiadające uprawnienia do zajmowania na czas nieoznaczony lokali położonych w budynkach placówek oświatowych mogą ubiegać się o uzyskanie w drodze zamiany innego lokalu usytuowanego w placówce oświatowej, zachowując prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Rozdział 3

Najem lokali na czas nieoznaczony

Najem lokali zamiennych

§ 6.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:
 - 1/ osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy: art. 21 ust. 4 i ust. 5, art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt. 4 oraz art. 33,
 - 2/ osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa,
 - 3/ najemcy lokali stanowiących własność Miasta Krakowa, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2. pkt. 4 ustawy z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego,
 - 4/ osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dot. najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób

- Miasta Krakowa oraz właściciele lokali nabytych od Miasta); dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony,
- 5/ najemcy lokali zakwalifikowani do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w trybie § 9 ust. 2 i ust. 3 uchwały,
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego:
 - 1/ z najemcami lokali, stanowiących własność Miasta Krakowa, które wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu,
 - 2/ z osobami pozostającymi w lokalach usytuowanych w gminnych budynkach: placówek oświatowych, służby zdrowia i pomocy społecznej, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby Miasta,
 - 3/ z osobami pozostającymi w lokalu bez tytułu prawnego w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji o przydziale lokalu lub wydaniem decyzji z naruszeniem prawa.
 - 3 Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji strategicznych Miasta Krakowa:
 - 1/ z najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa oraz stanowiących własność osób fizycznych i prawnych,
 - 2/ z właścicielami i współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Miastem - uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania.

Najem lokali wynikający z regulacji tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 7.

1. Uprawnionymi do uregulowania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby:
 - 1/ posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy: art. 30, art. 31 i art. 33 oraz art. 680¹ i art. 691 Kodeksu cywilnego,
 - 2/ które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu najemcy lub 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: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych i przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą); 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. z 2001r., Nr 71, poz. 734 z późn. zm./; w tym przypadku przysługuje prawo do innego lokalu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej normatywów przyjętych w powołanej powyżej ustawie,
 - 3/ zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa w przypadku: legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Krakowie lub pobliskiej miejscowości,

- 4/ zajmujące lokal położony w budynku hotelowym, przejętym do mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa, w przypadku: udokumentowania zgody poprzedniego wynajmującego na zamieszkiwanie w tym lokalu przez okres co najmniej dwóch lat i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Krakowie lub pobliskiej miejscowości,
 - 5/ posiadające prawo do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu w trybie § 9 ust. 1 uchwały.
2. Dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia 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, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

Najem lokali z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych

§ 8

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są:
 - 1/ najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (dot. najemców lokali stanowiących własność Miasta Krakowa oraz najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych),
 - 2/ osoby, które zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,
 - 3/ wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, nie mający możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały, jeżeli wniosek o najem lokalu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w placówkach, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek,
 - 4/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze względów społecznych.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, stanowiącego własność Miasta Krakowa, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:
 - 1/ na lokal o większej powierzchni pokoi - ze względu na nadmierne zaludnienie,
 - 2/ na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia,
 - 3/ na dwa mniejsze lokale - ze względu na sytuację rodzinną,
 - 4/ na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej i strukturze,
 - 5/ na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji - ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim.
3. Osoby wymienione w ust. 1 oraz w ust. 2 pkt. 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów w rozumieniu tej uchwały oraz objęcia listą ostateczną.
4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów, określonych w § 3 ust. 2 pkt. 2 uchwały.

Najem lokali niesamodzielnych

§ 9.

1. W celu likwidacji lokali niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - 1/ z najemcami, których skierowano do zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego:
 - a) w przypadku zajmowania lokalu przez dwóch najemców skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje pozostałemu najemcy,
 - b) w przypadku zajmowania lokalu przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje w pierwszej kolejności najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą łączną powierzchnię pokoi,
 - 2/ z najemcami lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemcę i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot,
 - 3/ z właścicielami lokalu ubiegającymi się dodatkowo o najem innego lokalu, nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu celem połączenia z dotychczas zajmowanym lokalem, pod warunkiem uzyskania koniecznych dokumentów dopuszczających techniczną możliwość połączenia lokali; koszty przebudowy obciążają wówczas właściciela i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot,
 - 4/ z współnajemcami lokalu, którzy dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwie samodzielne jednostki mieszkalne - na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemców lokali powstałych w wyniku podziału i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot,
 - 5/ z najemcami lokalu, którzy dokonali przebudowy zajmowanego lokalu, jeżeli udogodni to korzystanie z lokali przez innych najemców oraz o ile przepisy prawa budowlanego zezwalają na jego wykonanie; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemcę i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot.
2. W przypadku nie wyrażenia przez najemcę zgody na zawarcie umowy najmu opróżnionej części lokalu dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego.
3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zwolnionej części lokalu niesamodzielnego, w przypadku, gdy powierzchnia mieszkania po objęciu zwolnionej części lokalu przekraczałaby o 50 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych; w tym przypadku przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Najem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

§ 10.

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. Dopuszcza się odmowę dokonania dobrowolnej zamiany w przypadkach, gdy jej realizacja naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa, w szczególności w sytuacji, gdy w lokalu objętym w wyniku dobrowolnej zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie.

Najem lokali w trybie szczególnym

§ 11.

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad niż przyjęte w uchwale są osoby:
 - 1/ zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna,
 - 2/ repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Krakowa w celu osiedlenia się na stałe na terenie Miasta Krakowa.
2. W przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Prezydent Miasta Krakowa może, po zasięgnięciu opinii właściwej przedmiotowo Komisji Rady Miasta Krakowa, odstąpić od uregulowań zawartych w uchwale i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu.
Prezydent Miasta Krakowa w sprawozdaniu rocznym składa informację Radzie o podjętych decyzjach wraz z uzasadnieniem.

Najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 12.

1. Wolne lokale będące własnością Miasta Krakowa, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, określonego w drodze publicznego przetargu.
2. W przetargu, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się za stawkę wyjściową wyliczony czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.
4. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent Miasta Krakowa.

Podnajem oraz oddanie do bezpłatnego używania lokalu

§ 13.

1. Zawarcie umowy o podnajem bądź umowy o oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody Prezydenta Miasta Krakowa; zgoda nie jest wymagana w stosunku do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
2. Nie wyraża się zgody na podnajem bądź oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części w sytuacji, w której nastąpiłoby nadmierne zaludnienie lokalu, tj., gdy łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wraz z podnajemcą wynosiłaby mniej niż 5 m².

Rozdział 4

Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 14.

1. Wnioski o najem lokalu przyjmuje wydział właściwy do spraw lokalowych Urzędu Miasta Krakowa.
2. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu podlegają wnioski złożone do dnia 30 czerwca danego roku.

3. Osoby ubiegające się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych winny udokumentować co najmniej 5-letni okres posiadania „centrum życiowego” na terenie Krakowa.
4. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wymienionych w § 8 ust. 1 pkt. 1 - 2 oraz w ust. 2 pkt. 1 - 3 uchwały, podlegają weryfikacji z miejsca stałego zameldowania w Krakowie w oparciu o system kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, przyjęty w trybie § 21 ust. 2 pkt. 1 uchwały. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest przez pracowników Urzędu w ramach zespołów wizytujących, w których mają prawo uczestniczyć przedstawiciele właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa.
5. Weryfikacji wniosków osób ubiegających się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wymienionych w § 8 ust. 1 pkt. 3 i pkt. 4 uchwały, które nie posiadają zameldowania na pobyt stały w Krakowie lub nie mają możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały, dokonuje się również w oparciu o system kwalifikacji punktowej przyjęty w trybie § 21 ust. 2 pkt. 1 uchwały. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest przez pracowników Urzędu na podstawie: zebranych dokumentów, protokołów z wizji lokalowych, wystąpień Wydziału Edukacji, Wydziału Spraw Społecznych, organizacji pozarządowych oraz instytucji, w tym: Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, domów pomocy społecznej, placówek opiekuńczo – wychowawczych. W ocenie wniosków mają prawo uczestniczyć przedstawiciele właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa.

§ 15.

Nie podlegają weryfikacji wnioski osób ubiegających się o najem lokalu, które:

- 1/ zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny w całości lub części,
- 2/ zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dobrowolnej zamiany mieszkania,
- 3/ są właścicielami /współwłaścicielami/ lokalu lub budynku mieszkalnego z wyłączeniem przypadków wymienionych w § 4 ust. 1 pkt. 1, § 4 ust. 2 pkt. 1, § 6 ust. 1 pkt. 4, § 6 ust. 3 pkt. 2 i § 9 ust.1 pkt. 3 uchwały.

Sporządzanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz zasady ich realizacji

§ 16.

Z uwzględnieniem systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, przyjętego w trybie § 21 ust. 2. pkt. 1 uchwały, sporządzane są listy wnioskodawców ubiegających się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, wymienionych w § 8 ust. 1 oraz ust. 2 pkt. 1 - 3 uchwały.

§ 17.

Bez zastosowania systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, przyjętego w trybie § 21 ust. 2. pkt. 1 uchwały, sporządzane są listy osób wymienionych:

- 1/ w § 6 ust. 1 pkt. 3 (którym wypowiedziano umowę najmu lokalu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy, z uwagi na konieczność usunięcia nieprawidłowości technicznych budynku orzeczoną przez organ nadzoru budowlanego) oraz w pkt. 4 uchwały,
- 2/ w § 6 ust. 2 pkt. 1 i pkt. 2 uchwały.

§ 18.

1. Projekty list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu wraz z informacją o terminie i miejscu składania uwag i zastrzeżeń – podawane są do publicznej wiadomości na okres 30 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w budynkach Urzędu Miasta Krakowa: Plac Wszystkich Świętych 3/4, ul. Wielopole 17a.
2. Uwagi i zastrzeżenia dotyczące projektów list podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora wydziału właściwego do spraw lokalowych Urzędu Miasta Krakowa przy udziale przedstawicieli właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa.
3. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, Prezydent Miasta Krakowa ustala ostateczne listy.

§ 19.

1. Wnioskodawcy, wymienieni w § 8 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 uchwały, po objęciu listą ostateczną są zobowiązani do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych uchwałą.
2. Wnioskodawcom objętym listami ostatecznymi przysługuje lokal mieszkalny na czas nieoznaczony lub lokal socjalny w zależności od wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego w okresie 1 roku poprzedzającego wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu. Na wniosek osoby wykazującej dochody uprawniające do czynszu socjalnego dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
3. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu.
4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą niezbędnych przy opracowywaniu listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

Rozdział 5

Wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu na rzecz osób, które nie wymagają objęcia listą ostateczną

§ 20.

Uprawnionymi do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia listą są osoby wymienione:

- 1/ w § 4 ust. 1 pkt. 1 - 4 uchwały,
- 2/ w § 4 ust. 2 pkt. 1 - 3 uchwały,
- 3/ w § 4 ust. 4. uchwały,
- 4/ w § 6 ust. 1. pkt. 1, pkt. 2, pkt. 3 (którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt. 4 ustawy z uwagi na stan bezpośredniej groźby zawalenia budynku orzeczony decyzją organu nadzoru budowlanego) oraz w pkt. 5 uchwały,
- 5/ w § 6 ust. 2. pkt. 3 uchwały,
- 6/ w § 6 ust. 3. pkt. 1 i pkt. 2 uchwały,
- 7/ w § 7 ust. 1 pkt. 1 - 5 uchwały,
- 8/ w § 7 ust. 2. uchwały,
- 9/ w § 8 ust. 2 pkt. 4 i pkt. 5 uchwały,
- 10/ w § 8 ust. 4 uchwały,
- 11/ w § 11 ust. 1. pkt. 1 i pkt. 2 uchwały,

oraz osoby:

- 12/ dokonujące przy udziale Urzędu Miasta Krakowa dobrowolnej zamiany lokalu w trybie § 10 uchwały,
- 13/ zakwalifikowane do wynajmu lokalu na podstawie decyzji podjętej przez Prezydenta Miasta Krakowa w trybie § 11 ust. 2 uchwały,
- 14/ uprawnione do objęcia lokalu w trybie § 12 uchwały.

Rozdział 6 **Przepisy uzupełniające**

§ 21.

1. Prezydent Miasta Krakowa - w oparciu o prognozowaną liczbę lokali przeznaczonych do wynajmu w danym roku - dokonuje podziału rocznej puli wolnych lokali na poszczególne listy i pozostałe tytuły uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Prezydent Miasta Krakowa określa:
 - 1/ systemy kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu, wymienionych w § 16 uchwały,
 - 2/ zasady kwalifikowania osób ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna,
 - 3/ zakres wykwaterowań w ramach inwestycji strategicznych Miasta Krakowa,
 - 4/ zakres wykwaterowań do lokali zamiennych najemców lokali stanowiących własność Miasta Krakowa, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu z powodu odrzucenia przez nich oferty nabycia zajmowanego lokalu na własność,
 - 5/ regulamin przetargu na najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²,
 - 6/ zasady zawierania umów najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 3 ust. 2 pkt. 2 uchwały,
 - 7/ zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Miasta Krakowa.

Rozdział 7 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 22.

1. Osoby objęte ostatecznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu, po spełnieniu kryterium niskich dochodów, określonych uchwałą, o której mowa w § 23 ust. 1 tej uchwały.
2. Osoby, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, w przypadku wywiązania się z terminu zakończenia prac, określonego w umowie.
3. Osoby, wobec których na podstawie § 7 ust. 4 uchwały, o której mowa w § 23 ust. 1 niniejszej uchwały zostało wszczęte postępowanie i nie zakończone przed dniem wejścia w życie tej uchwały, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

§ 23.

1. Traci moc uchwała Nr LVI/529/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lipca 1996 r. w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty

samorządowej gminy Miasta Krakowa oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

2. Traci moc uchwała Nr XIII/136/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 1995 r. w sprawie czynszu wolnego za lokale mieszkalne oraz uchwała Nr LXXXVI/810/97 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 1997 r. zmieniająca uchwałę Nr XIII/136/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 1995 r. w sprawie czynszu wolnego za lokale mieszkalne.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 25.

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

Uzasadnienie

W dniu 10 lipca 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

Zgodnie z zapisem art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy, do kompetencji rady gminy należy uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Z treści zapisu art. 21 ust.3 ustawy wynika, że zasady te powinny zawierać rozwiązania prawne dotyczące w szczególności:

- 1) wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 2) warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy,
- 3) kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego,
- 4) warunków dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach,
- 5) trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposobu poddania tych spraw kontroli społecznej,
- 6) zasad postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy,
- 7) zasad i kryteriów wynajmowania lokali, którym najem jest związany ze stosunkiem pracy,
- 8) kryteriów oddawania w najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².

Przedmiotowa uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa normuje kwestie wymienione we wskazanym art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dostosowując tym samym obowiązujące przepisy gminne do rozwiązań prawnych przyjętych w tej ustawie.

Uchwała utrzymuje na dotychczas obowiązującym poziomie wysokość dochodów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieokreślony, natomiast proponuje podwyższenie progu dochodów dla osób ubiegających się o najem lokalu na warunkach czynszu socjalnego. W ten sposób zwiększa się krąg osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego bądź do przedłużenia już zawartych umów najmu lokalu socjalnego. Propozycja ta wynika z przeprowadzonej analizy sytuacji finansowej osób ubiegających się o tę formę pomocy mieszkaniowej. Pozostawienie obecnie stosowanych progów dochodowych pozbawia wielu mieszkańców, których dochody nieznacznie te progi przekraczają, tytułu najmu lokalu socjalnego bez możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie jak również w formie wynajmu lokalu komunalnego o czynszu stosowanym przy najmie lokali na

czas nieoznaczony. Zmiana ta dotyczy najbiedniejszej grupy mieszkańców Krakowa, do których pomoc mieszkaniowa powinna być kierowana w pierwszej kolejności.

Proponuje się również podwyższenie progu dochodowego pracowników oświaty podejmujących starania o wynajem lokalu w placówce oświatowej. Z uwagi na fakt, że dotychczas obowiązujące dochody uprawniające do najmu lokalu w placówce oświatowej uniemożliwiają przedłużenie już zawartych umów najmu, zasadnym jest zrealizowanie postulatów zgłoszonych przez Związki Zawodowe Pracowników Oświaty.