

**ZARZĄDZENIE NR 2196/2007  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
Z DNIA 18 października 2007 roku**

**w sprawie przyjęcia autopoprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa  
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu  
Gminy Miejskiej Kraków – druk nr 311**

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

§ 1.

Przyjmuje się autopoprawkę do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – druk nr 311, w brzmieniu załącznika do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa  
/ - /

**Załącznik  
do zarządzenia Nr 2196/2007  
Prezydenta Miasta Krakowa  
z dnia 18 października 2007 r.**

## **AUTOPOPRAWKA PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**

**do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – druk nr 311**

Na podstawie § 33 ust. 1 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 roku w sprawie Statutu Miasta Krakowa (tekst jednolity z 2005 r. Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 256 poz. 1804) postanawia się, co następuje:

W projekcie uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (druk nr 311) wprowadza się następujące zmiany:

1. § 2 pkt 10) otrzymuje brzmienie:

- „10) centrum życiowe – Gminę Miejską Kraków uznaje się za centrum życiowe w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem łącznie następujących przesłanek:
- a) faktycznego zamieszkiwania na terenie gminy. Za udokumentowanie faktycznego zamieszkiwania uznaje się w szczególności posiadanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy. Faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków można udowodnić również w inny sposób.
  - b) posiadania stałego źródła dochodu na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
  - c) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym, pobierania przez nie nauki na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
  - d) w przypadku objęcia danej rodziny kontraktem socjalnym lub indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności – realizowanie postanowień kontraktu lub programu.”.

2. W § 40 dopisuje się ustęp 5 w brzmieniu:

- „5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy sytuacji, w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 3 i 4 oraz art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy.”.

### **UZASADNIENIE**

Ad 1.

Projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (druk nr 311) w § 2 wyznacza definicje pojęć używanych w treści przedmiotowego aktu prawnego.

Zgodnie z § 16 ust. 10 projektu uchwały osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować między innymi fakt posiadania co najmniej pięcioletniego centrum życiowego na terenie Gminy Miejskiej Kraków przed dniem złożenia wniosku. Brak posiadania centrum życiowego skutkuje odrzuceniem wniosku. Dlatego też określona w § 2 pkt 10) definicja centrum życiowego ma ogromne znaczenie dla wyznaczenia kręgu osób spełniających kryteria udzielenia pomocy mieszkaniowej.

Pierwotna wersja projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków zawierała zapis, który uprawniał do ubiegania się o pomoc mieszkaniową (z tzw. względów społecznych) wyłącznie te osoby, które (pomimo faktycznego pobytu na terenie Krakowa) nie posiadały zameldowania na pobyt stały lub czasowy i jednocześnie przebywały w placówkach świadczących czasową pomoc w zapewnieniu schronienia, prowadzonych na terenie gminy. Oznacza to, że osoba nie przebywająca np. w noclegowni a jednocześnie przebywająca na terenie Krakowa bez meldunku nie mogłaby się starać o pomoc mieszkaniową. Uzasadnieniem dla tak rygorystycznego podejścia były zapisy ustawy o ewidencji ludności i dowodach osobistych nakładające (w dalszym ciągu obowiązujące) powszechny obowiązek meldunkowy.

Jednak w efekcie wprowadzenia tego zapisu, ogromna ilość wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z tzw. względów społecznych zostałaby wykluczona z możliwości starania się o poprawę warunków mieszkaniowych. Jest to konsekwencja faktu, iż tego rodzaju osoby przebywają w lokalach podnajmowanych lub użyczonych czasowo, co do których osoba władająca tym lokalem nie wyraża zgody na ich zameldowanie. Przebywają też w miejscach, które nie stanowią lokalu mieszkalnego (np. altanki na ogródkach działkowych) i gdzie nie można się zameldować.

W związku z powyższym zasadnym jest wprowadzenie zapisu, iż faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków można udowodnić również w inny sposób (np. poprzez informację z MOPS, zeznania świadków złożone pod odpowiedzialnością karną).

Druga zmiana obejmuje wykreślenie z definicji centrum życiowego zastrzeżenia stwierdzającego, iż za źródło stałego dochodu nie uznaje się dochodów uzyskiwanych z pomocy społecznej, świadczeń rodzinnych oraz zasiłku dla bezrobotnych. Uzasadnieniem dla tego zapisu było wykluczenie z możliwości starania się o pomoc mieszkaniową osób, które utrzymują się tylko i wyłącznie z pomocy społecznej i jednocześnie nie podejmują żadnych działań mających na celu wyjście z tej sytuacji.

W efekcie wprowadzenia tego zapisu, zostałyby jednak również wykluczone osoby niepełnosprawne utrzymujące się wyłącznie z zasiłku stałego wypłacanego przez MOPS i jednocześnie (w związku z tą niepełnosprawnością) nie mogące podjąć pracy. Wykluczeniu podlegałyby również samotne matki wychowujące dzieci i utrzymujące się ze świadczeń rodzinnych, które (z uwagi na konieczność opieki nad dzieckiem) również nie mogą podjąć pracy.

W związku z powyższym zasadnym jest wykreślenie tego zapisu i wprowadzenie zasady uznającej centrum życiowe (gdy dana rodzina objęta jest w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności lub kontraktem socjalnym) tylko w przypadku wypełniania przez tą rodzinę postanowień programu lub kontraktu. Pozwoli to w skuteczny sposób zmotywować te osoby do podjęcia działań mających na celu wyjście z trudnej sytuacji życiowej.

Ad 2.

Dopisanie treści ustępu 5 do § 40 uchwały ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w której najemca lokalu utracił tytuł prawny do lokalu w skutek zaistnienia okoliczności wskazanych w wymienionych przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów (...) a po jego wyprowadzeniu się w lokalu pozostałyby osoby mogące się starać o nabycie tytułu prawnego do lokalu w oparciu o § 40 ust. 1 pkt 1.

Pozostawienie § 40 w obecnym brzmieniu mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której najemcy wypowiedziano umowę najmu z tytułu podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu np. osobie, którą określa jako konkubenta, a po utracie tytułu prawnego do lokalu osoba ta występuje z wnioskiem o nabycie tytułu prawnego przy spełnieniu przesłanki co najmniej pięcioletniego zamieszkiwania z byłym najemcą.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z przepisami Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego konkubenci nie są obowiązani do dostarczania środków utrzymania względem siebie. Oznacza to, że nie ciąży na nich obowiązek alimentacyjny w stosunku do drugiego partnera. Jest to znamienne dla ustalenia obowiązku uzyskania zgody najemcy na podnajem lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobie, z którą pozostaje we wspólnym pożyciu bowiem zgodnie z art. 688<sup>2</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym. Brak wymaganej zgody skutkuje natomiast możliwością wypowiedzenia umowy najmu.

Wprowadzenie proponowanego zapisu zapobiegnie powoływaniu się przez osoby podnajmujące lokal na fakt pozostawania we wspólnym pożyciu w celu uzyskania uprawnień do zajmowanego lokalu.

W kolejnym przypadku wypowiedzenie stosunku najmu dotyczy używania lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku. W takiej sytuacji Gmina Miejska Kraków dostarcza lokale zamienne. Może się jednak zdarzyć, że do wskazanego lokalu wyprowadzi się jedynie najemca pozostawiając w opuszczanym mieszkaniu np. brata uprawnionego do złożenia wniosku o nabycie tytułu prawnego do tego lokalu.

Trzecia możliwość wypowiedzenia stosunku najmu dotyczy sytuacji, w której najemca lokalu gminnego posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego na terenie Krakowa i może w nim zamieszkać, przy czym lokal ten spełnia wymagania przewidziane dla lokalu zamiennego. W takim przypadku najemca wyprowadzający się do drugiego posiadanego przez siebie mieszkania winien wyprowadzić z opuszczanego lokalu wszystkie osoby zamieszkujące razem z nim. Wprowadzenie proponowanego zapisu zapobiegnie ewentualnym staraniom się części rodziny do regulacji tytułu prawnego do lokalu, który winni opuścić.