

ZARZĄDZENIE NR 1858/2009
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 26 sierpnia 2009 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa 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. 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 późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa 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.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Uzasadnienie

Zmiany zaproponowane przedmiotowym projektem uchwały dotyczą następujących kwestii.

W zakresie ponownego zawarcia umowy najmu mają na celu doprecyzowanie zasad:

1. opiniowania przedłużenia umów najmu lokali socjalnych położonych poza terenem Gminy Miejskiej Kraków – opiniować je będzie Rada Dzielnicy położona najbliżej miejsca położenia lokalu;
2. dotyczących sytuacji, gdy były najemca umrze w trakcie procedury ponownego zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego – w stosunek najmu wstąpią osoby, które:
 - a) były uprawnione na podstawie wyroku eksmisyjnego stanowiącego pierwotną podstawę przyznania lokalu socjalnego;
 - b) były objęte ostateczną listą mieszkaniową stanowiącą pierwotną podstawę przyznania lokalu socjalnego;
 - c) należą do kręgu osób, które byłyby uprawnione do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu gdyby stosunek najmu nie wygasł.
3. ponownego zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego położonego na terenie gminnych placówek oświatowych – umowy najmu takiego lokalu będą zawierane na okres do trzech lat.
4. ponownego zawarcia umowy najmu na inny lokal socjalny – wskazanie takiego lokalu będzie uzależnione od jego wyremontowania przez wnioskodawcę we własnym zakresie i na własny koszt.

Ponadto skreślenie § 22 ust 2 uchwały uwzględnia uwagi Rzecznika Praw Obywatelskich, że regulacja ta wykracza poza granice upoważnienia ustawowego określonego w art. 21 ust 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), gdyż nowa kategoria prawna „zachowania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego” powoduje, że z prawa uzyskania najmu lokalu gminnego wykluczono wszystkich mieszkańców gminy, którzy swym zachowaniem naruszyli te zasady, choćby ze względu na sytuację mieszkaniową i materialną byli uprawnieni do ubiegania się o lokal gminny. Wprowadzono jednocześnie ujemne punkty w ramach kwestionariusza kwalifikacji warunków socjalno-mieszkaniowych, w sytuacji uzyskania informacji o tego rodzaju zachowaniach. Spowoduje to, iż tego rodzaju osoby będą dłużej oczekiwać na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Gminę Miejską Kraków.

Zmiany w zakresie nabycia tytułu prawnego do lokalu mają na celu:

1. podkreślenie, że jest to pomoc fakultatywna Gminy Miejskiej Kraków,
2. ujednoczenie zapisów uchwały dotyczących wymogu nieposiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości stanowiącej podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
3. wprowadzenie możliwości odmowy nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu jeżeli wnioskodawca był uprawniony do zamieszkiwania z najemcą w innym lokalu mieszkalnym np. w sytuacji gdy wnioskodawca był uprawniony do zamieszkiwania w

innym lokalu mieszkalnym wraz z rodzicami, co miało istotny wpływ na wielkość przyznawanego mieszkania a jednak tam nie zamieszkał.

W przypadku przywracania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wprowadzone zmiany mają na celu:

1. ujednoczenie zapisów uchwały dotyczących wymogu nieposiadania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości stanowiącej podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (wykreślenie niepotrzebnego zapisu z § 42 ust. 1 pkt 2 gdyż znajduje się on w § 42 ust 2),
2. wykreślenie niepotrzebnego zapisu, iż uprawnienie do ponownego zawarcia umowy najmu po uregulowaniu zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu dotyczy również sytuacji gdy umorzone zostały odsetki. Pojęcie uregulowania zaległości obejmuje bowiem w istocie zarówno spłatę zadłużenia w całości jak i jego częściowe umorzenie.
3. wprowadzenie możliwości przywrócenia tytułu prawnego na zasadach obowiązujących przy nabyciu tytułu prawnego (a więc również po wyprowadzeniu się najemcy i uregulowaniu istniejących zaległości związanych z korzystaniem z lokalu i kosztów sądowych).

Pozostałe zmiany mają charakter redakcyjny oraz porządkujący.

Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

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 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 uchwała, 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) W § 2 punkt 9) otrzymuje brzmienie:

„9) lokal o większej powierzchni pokoi – lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.”

2) W § 2 dotychczasowe punkty 9), 10), 11), 12) i 13) otrzymują oznaczenie odpowiednio: 10), 11), 12), 13) i 14).

3) W § 8 skreśla się ust. 2 i 3.

4) W § 17 ust. 5 skreśla się punkt 4).

5) W § 20 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. W przypadku stwierdzenia przez właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany wraz z informacją o możliwości złożenia skargi na akt prawny z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.”

6) W § 22 skreśla się ust. 2.

7) W § 22 dotychczasowe ustępy 3, 4, 5, 6, 7, 8 otrzymują odpowiednio oznaczenia: 2, 3, 4, 5, 6, 7.

8) W § 23 ust. 2 punkt 3) otrzymuje brzmienie:

- „3) zasady systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych z uwzględnieniem ujemnych punktów w sytuacji, gdy:
- wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej;
 - uzyskano informację o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy, jego małżonka albo osoby objętej wnioskiem.”

9) W § 23 ust. 3 *in fine* skreśla się wyrazy „i 2”.

10) W § 24 ust. 1 wyrazy „z zastrzeżeniem §§ 22 ust. 1-2 oraz 23.” zastępuje się wyrazami „z zastrzeżeniem § 22 ust. 1 oraz 23.”

11) W § 29 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

- „2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie dłuższy niż jeden rok, z zastrzeżeniem § 34 ust. 3.”

12) § 30 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

- „4. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnicy Miasta Krakowa, na terenie której znajduje się lokal. W przypadku lokali położonych poza Gminą Miejską Kraków, ponowne zawarcie umowy najmu opiniowane jest przez Radę Dzielnicy Miasta Krakowa, której granica znajduje się najbliżej miejsca położenia lokalu. Negatywna opinia Rady Dzielnicy uniemożliwia przedłużenie umowy najmu lokalu.”

13) W § 30 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

- „9. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu socjalnego w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:
- 1) które były uprawnione na podstawie orzeczenia sądowego lub były objęte ostateczną listą mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów, stanowiących podstawę przyznania lokalu socjalnego;
 - 2) określone w § 40 ust 1 pkt 1 niniejszej uchwały.
 - 3) które wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.
- Powyższe zasady stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu.”

14) W § 31 dodaje się ust. 4-6 w brzmieniu:

- „4. 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, mogą być kierowani do innych lokali rozproszonych o wyższym standardzie.
5. Wnioski o wynajęcie innego lokalu socjalnego, o których mowa w ust. 4, 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.
6. Przedłużenie umowy najmu, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest uzależnione od wykonania remontu wskazanego lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu we własnym zakresie oraz na własny koszt.”

15) § 33 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

- „5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych następuje na okres do trzech lat, z zastrzeżeniem ust. 6.”

16) W § 34 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

- „3. Ponowne zawarcie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego następuje na okres do pięciu lat.”

17) § 40 ust. 1 – 3 otrzymuje brzmienie:

- „1. Dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy przez osoby:
 - 1) które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą);
 - 2) 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 (dotyczy to: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie);
 - 3) 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 przejęciem.
2. Warunkiem nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w przypadkach określonych w ust. 1 jest brak zadłużenia czynszowego oraz nieposiadanie przez wnioskodawcę lub jego małżonka tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części położonej w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości stanowiącego podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Osoby ubiegające się o regulację tytułu prawnego do

zajmowanego lokalu w tych przypadkach muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 2.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę nabycia tytułu prawnego do lokalu jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego bądź jeżeli w okresie wymaganych 5 lat wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą zawarły umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostały uprawnione do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą.”

18) W § 40 ust. 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy: „z zastrzeżeniem § 42 ust 1 pkt 2.”

19) § 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku uregulowania zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu i kosztów sądowych dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób:

- 1) wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal;
- 2) które pozostały w lokalu po śmierci lub po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż pięć lat do jego śmierci lub wyprowadzenia się (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).”

20) W § 42 ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu: „Osoby ubiegające się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 2.”

21) § 42 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„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. 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.”

22) W § 47 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„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 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
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 ostatecznych 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.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /