

**ZARZĄDZENIE NR 309/2020**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 06.02.2020 r.**

**w sprawie wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815), art. 18 ust. 1, 2, 3, 3a, art. 20 ust. 1 i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) w związku z Rozdziałem II, Działem IV, Oddziałem II.3.1 i II.3.2 Załącznika do uchwały Nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023, zarządza się, co następuje:

**Zasady ogólne**

§ 1. 1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4, 5, 6 i 7 ustala się w wysokości czynszu za dany lokal, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz w tymczasowych pomieszczeniach wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków.

2. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego tymczasowego pomieszczenia ustala się w wysokości czynszu za takie pomieszczenie, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz w tymczasowych pomieszczeniach wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków.

3. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, w sytuacji wygaśnięcia umowy najmu socjalnego lokalu, ustala się w wysokości dotychczasowego czynszu, o ile wniosek o przedłużenie umowy najmu został złożony przed dniem jej wygaśnięcia. W przypadku odmownego rozpatrzenia wniosku lub pozostawienia go bez rozpoznania, odszkodowanie ustala się w sposób określony w ust. 1 ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do odmownego rozpatrzenia wniosku o przedłużenie umowy najmu lub pozostawienia go bez rozpoznania.

4. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, w sytuacji wydania prawomocnego orzeczenia nakazującego eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ustala się od daty prawomocności orzeczenia w wysokości czynszu, jaki obowiązywałby na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu.

5. W lokalu, w którym wysokość czynszu została ustalona w trybie konkursu ofert, aukcji, przetargu lub inny, indywidualny sposób, wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 100% czynszu jaki obowiązywałby, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Przepis ten nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy wysokość odszkodowania byłaby niższa od najwyższej wysokości odszkodowania ustalonej zgodnie z ust. 1.

6. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego:

- 1) lokalu o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>,
- 2) lokalu wchodzącego w skład części zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, wyodrębnionej ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta, o której mowa

w odpowiedniej uchwale w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń,

których stosunek najmu był nawiązany w szczególnym trybie najmu obowiązującym do dnia 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę lub orzeczenia sądu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali miesiąca. Podstawę obliczeń stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego, który obowiązuje w dniu utraty tytułu prawnego. W przypadku osoby, która utraciła tytuł prawny przed dniem 30 października 2019 r., wysokość odszkodowania ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali miesiąca. Podstawę obliczeń stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszony przez Wojewodę Małopolskiego, który obowiązywał od 1 kwietnia 2019 r.

7. Nie nalicza się odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego:

- 1) od dnia wygaśnięcia przedwstępnej umowy najmu do dnia podpisania przyrzeczonej umowy najmu, gdy remont lokalu został zgłoszony do odbioru przed wygaśnięciem umowy, a następnie odebrany,
- 2) od dnia wygaśnięcia przedwstępnej umowy najmu do dnia podpisania kolejnej przedwstępnej umowy najmu, gdy wniosek o przedłużenie umowy został złożony przed jej wygaśnięciem, a następnie została wyrażona zgoda na jej przedłużenie.

W tych przypadkach nalicza się opłaty, jakie obowiązywałyby, gdyby przedwstępna umowa najmu nie wygasła.

### **Zasady odstąpienia od procedury eksmisyjnej**

§ 2. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia lub wysokość dochodu gospodarstwa domowego można odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które:

- 1) nie spełniły kryterium dochodowego określonego we właściwych przepisach prawa miejscowego, dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń,
- 2) utraciły prawo do dalszego zajmowania pomieszczenia tymczasowego,
- 3) utraciły tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, przyznanego na skutek utraty mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.

2. Warunkami odstąpienia od procedury eksmisyjnej są: opłacanie, terminowo i w pełnej wysokości, odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia oraz opłat niezależnych od właściciela, przestrzeganie zasad współżycia społecznego i porządku domowego, niedopuszczanie do powstawania szkód lub niszczenia lokalu bądź tymczasowego pomieszczenia lub budynku, w którym są położone, a także urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania. Powyższe warunki muszą być spełnione łącznie. Niedotrzymanie któregośkolwiek z nich skutkuje podjęciem postępowania eksmisyjnego.

3. Odstępuje się od podjęcia procedury eksmisyjnej względem osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości oraz otrzymała ulgę w spłacie zadłużenia w formie rozłożenia długu na raty. Odstąpienie jest możliwe do momentu wniesienia pozwu o eksmisję.

4. Oprócz warunków określonych w § 2 ust. 2, dodatkowymi warunkami odstąpienia od procedury eksmisyjnej względem osoby, o której mowa w ust. 3 są: zamieszkiwanie w lokalu lub tymczasowym pomieszczeniu, nieudostępnianie lokalu lub tymczasowego pomieszczenia osobie trzeciej bez zgody wynajmującego.

5. Podjęcie postępowania eksmisyjnego, pomimo spełnienia przez osobę, o której mowa w ust. 3, powyższych warunków może nastąpić z innej przyczyny.

## **Aktualizacja wysokości odszkodowania**

§ 3. 1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 5, wzrasta o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, gdy przed utratą tytułu prawnego do lokalu wysokość czynszu podnosiła się o ten wskaźnik.

2. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 6, wzrasta do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w skali miesiąca, zgodnie z obowiązującym wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszanym przez Wojewodę Małopolskiego.

§ 4. 1. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa, Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz właściwym podmiotom wykonującym funkcję wynajmującego w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeniach, wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków.

2. Koordynatorem ustanawia się Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa.

§ 5. Traci moc zarządzenie Nr 1365/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie określenia zasad ustalenia wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej.

§ 6.1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

2. Dla osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu lub tymczasowego pomieszczenia przed dniem 30 października 2019 r. wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia nalicza się w dotychczasowej wysokości.

3. Dla osoby, o której mowa w ust. 2, zmiana wysokości odszkodowania następuje od 1 maja 2020 r.