

ZARZĄDZENIE NR 3356/2022
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 18 listopada 2022 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 (Dz.U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561), 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 172, 1561) w związku z Rozdziałem II, Działem II Oddziałem I oraz Działem IV, Oddziałem II.3.1 i II.3.2 Załącznika nr 1 do uchwały nr LIV/1486/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 31 marca 2021 r., poz. 1882), zarządza się, co następuje:

Zasady ogólne

§ 1. 1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 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 i lokalach wynajmowanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiących jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy oraz ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia pomocniczego, stanowiącego własność 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 i lokalach wynajmowanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiących jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy oraz ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia pomocniczego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków.*

3. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, w przypadku wygaśnięcia umowy najmu socjalnego lokalu, ustala się w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującą stawką czynszu za najem socjalny lokalu, o ile wniosek o przedłużenie umowy najmu został złożony przed dniem jej wygaśnięcia. W przypadku gdy wniosek o przedłużenie umowy najmu nie został złożony przed dniem jej wygaśnięcia, odszkodowanie ustala się w sposób określony w ust. 1 ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wygasła umowa najmu. 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, z zastrzeżeniem, że wysokość odszkodowania nie może być niższa od najwyższej wysokości odszkodowania ustalonej zgodnie z ust. 1.

6. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego:

1) lokalu o powierzchni powyżej 80 m²,

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. 4, ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu wyliczonej w skali miesiąca. Podstawę obliczeń stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego, który obowiązuje w dniu utraty tytułu prawnego.

W przypadku osoby, która utraciła tytuł prawny przed dniem 6 czerwca 2022 r., wysokość odszkodowania ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu wyliczonej w skali miesiąca. Podstawę obliczeń stanowi wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszony przez Wojewodę Małopolskiego, który obowiązywał od 1 października 2021 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.

8. W przypadku wygaśnięcia umowy użyczenia nie nalicza się odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Opłaty za zajmowanie lokalu nalicza się w takiej wysokości, jak gdyby umowa nadal obowiązywała.

Zasady odstąpienia od procedury eksmisyjnej

§ 2. 1. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia, sytuacja materialna i socjalna, 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 i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz zamieszkiwanie w lokalu lub tymczasowym pomieszczeniu, nieudostępnianie lokalu lub tymczasowego pomieszczenia osobie trzeciej bez zgody wynajmującego. Powyższe warunki muszą być spełnione łącznie. Niedotrzymanie któregośkolwiek z nich skutkuje podjęciem postępowania eksmisyjnego.

3. Odstępuje się od podjęcia procedury eksmisyjnej względem osoby, której wypowiedziano umowę najmu lokalu z uwagi na zaległości oraz otrzymała ulgę w spłacie zadłużenia w formie rozłożenia długu na raty. Możliwość odstąpienia od podjęcia procedury eksmisyjnej zależy od złożenia kompletnego wniosku o rozłożenie zadłużenia na raty najpóźniej ostatniego dnia przewidzianego na dobrowolne wydanie lokalu. Przepis ust. 2 stosuje się.

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

5. W stosunku do osób, o których mowa w ust. 1 i które spełniają kryteria określone w ust. 2 możliwe jest odstąpienie od procedury eksmisyjnej na okres łączny nie dłuższy niż dwa lata.

Aktualizacja wysokości odszkodowania

§ 3. 1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 5, będzie waloryzowana narastająco raz w roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, w sytuacji gdy przed utratą tytułu prawnego do lokalu w umowie najmu zawarta była klauzula waloryzacyjna.

2. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 6, wzrasta do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu wyliczonej w skali miesiąca, w następstwie wzrostu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa, ogłoszonego 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. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 i 3 tracą moc zarządzenia:

- 1) zarządzenie Nr 309/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 lutego 2020 roku 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;
- 2) zarządzenie Nr 894/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 kwietnia 2020 roku zmieniające zarządzenie Nr 309/2020 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;
- 3) zarządzenie Nr 1180/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2020 roku zmieniające zarządzenie Nr 309/2020 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.

§ 6. 1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

2. Dla osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu lub tymczasowego pomieszczenia przed dniem 6 czerwca 2022 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 stycznia 2023 r.