

ZARZĄDZENIE NR 826/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 17 kwietnia 2026 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 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), 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 2023 r. poz. 725) w związku z Rozdziałem III Działem III Oddziałem I, II oraz załącznikami nr 1, 2, 3, 4 i 5 do uchwały nr XLIV/902/25 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030 (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz., 8186), 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, 8 i 9 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, z zastrzeżeniem ust. 9, 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. 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.

7. 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.

8. Osoba, względem której odstąpiono od procedury eksmisyjnej, zgodnie z § 2 ust. 1 może wystąpić z wnioskiem o zmniejszenie wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu do wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującą stawką czynszu za najem socjalny lokalu. Zgodę na przedmiotowe zmniejszenie wyraża się pod warunkiem spełnienia kryterium niskiego dochodu określonego we właściwych przepisach prawa miejscowego dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu (pomoc mieszkaniową). Zmniejszenie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego następuje ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do wyrażenia zgody.

9. W przypadku zmiany zarządzenia 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, dla osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu lub tymczasowego pomieszczenia, wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia nalicza się w nowej stawce począwszy od dnia, od którego mają obowiązywać nowe wysokości stawek czynszu.

Zasady odstąpienia od procedury eksmisyjnej

§ 2. 1. W przypadku odmowy zawarcia umowy najmu na kolejny okres można odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej, jeżeli jest to uzasadnione względami społecznymi, w szczególności takimi jak: wiek, stan zdrowia, sytuacja materialna i socjalna. Odstąpienie od podjęcia procedury eksmisyjnej jest możliwe wyłącznie 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 tymczasowego pomieszczenia;
- 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. W sytuacji oczekiwania na wskazanie lokalu mieszkalnego w związku z zakwalifikowaniem do udzielenia pomocy mieszkaniowej, możliwe jest odstąpienie od procedury eksmisyjnej na łączny okres nie dłuższy niż cztery lata.

Aktualizacja wysokości odszkodowania

§ 3. 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.

§ 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 1372/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 czerwca 2025 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.

§ 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański