

OPINIA NR 87/2018
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 10 września 2018 r.

w sprawie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń – druk nr 3127

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 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 Dz. Urz. Woj. Mał. z 2014 r. poz. 6525) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się negatywnie projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń wniesiony przez Grupę Radnych – druk nr 3127

UZASADNIENIE

Zmiana uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń dotyczy dodania w § 18 ust. 12 po słowach *Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego również w innych uzasadnionych przypadkach, po upływie 3 lat posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu* zdania: „*lub po upływie 3 miesięcy w przypadku osób niepełnosprawnych*”.

Zmiana uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. we wnioskowanym zakresie spowoduje zmniejszenie ilości lokali mieszkalnych możliwych do przeznaczenia na realizację list mieszkaniowych oraz realizację prawomocnych orzeczeń sądowych nakładających na Gminę obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego jak również wydłuży czas oczekiwania na przyznanie lokalu, co skutkować będzie obciążeniem finansowym Gminy z tytułu wypłaty odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych. Znacząco zwiększą się również koszty związane z remontem lokali mieszkalnych oraz wydłuży czas wykonania remontu.

Zarówno Kodeks cywilny jak i Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie narzuca stronom minimalnego terminu na jaki może zostać zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego. Jednakże opierając się na wypracowanym doświadczeniu oraz mając na uwadze zasadę racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym umowa najmu lokalu socjalnego zawierana jest z reguły na okres jednego roku z możliwością przedłużenia na czas nie dłuższy niż osiem lat. Rozluźnienie tej zasady poprzez wskazanie możliwości zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego w procedurze przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego w przypadku osób niepełnosprawnych już po trzech miesiącach spowoduje dużą rotację pustostanów lokali

mieszkalnych jak również znaczne podwyższenie kosztów związanych z obsługą i remontem tych lokali.

Wszystkie pustostany lokali mieszkalnych odzyskane przez gminę z „obiegu wtórnego” przed przekazaniem do ponownego zasiedlenia są poddawane procedurze remontowej wykonywanej na koszt Gminy i po zakończeniu remontu oddawane ponownie do użytkowania nowemu najemcy.

W związku z koniecznością wyremontowania lokali po bardzo krótkim okresie ich najmu, Gmina ponosić będzie dodatkowe koszty.

Ponadto ciągle przeznaczanie odzyskanych lokali na zamiany w ramach procedury przedłużenia umowy najmu znacznie wydłuży proces realizacji list mieszkaniowych oraz wyroków eksmisyjnych.

W chwili wskazywania przyszłemu najemcy lokalu mieszkalnego w ramach realizacji pomocy mieszkaniowej brane są pod uwagę wszystkie dokumenty dołączone do sprawy mieszkaniowej oraz w przypadku orzeczenia o przyznanej stopniu niepełnosprawności wskazany lokal przystosowany jest do potrzeb osoby niepełnosprawnej.

Uzasadnionych przypadkach kiedy najemca zajmuje lokal niedostosowany do potrzeb osoby niepełnosprawnej istnieje możliwość wskazania innego lokalu spełniającego takie wymogi w oparciu o zapisy uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń po złożeniu stosownego wniosku w tej sprawie.

Zgodnie z § 18 ust. 11 przedmiotowej uchwały, ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć, z zastrzeżeniem ust. 12 i 13, innego lokalu socjalnego w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

- niespełniania przez zajmowany lokal socjalny warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni pokoi;
- powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa niż normy przewidziane ustawą;
- nieuregulowany stan prawny nieruchomości w której znajduje się lokal socjalny.

Ustęp 12 i 13 przepisów określonych w § 18 przedmiotowej uchwały stanowią odpowiednio, iż ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego również w innych uzasadnionych przypadkach, po upływie 3 lat posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu a ponowne zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia może dotyczyć innego pomieszczenia również w innych uzasadnionych przypadkach, po upływie 5 lat posiadania tytułu prawnego do zajmowanego pomieszczenia.

Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego na możliwie najdłuższy w oparciu o obowiązujące w tym zakresie uwarunkowania prawne okres, po spełnieniu określonych w uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń uwarunkowań i kryterium dochodowego pozwala gminie na obniżenie kosztów obsługi posiadanego zasobu jak również zapewnia najemcy stabilizację życiową i ekonomiczną.

Wprowadzenie wnioskowanych zmian, ograniczy możliwość udzielania pomocy większej liczbie osób spełniających przesłanki uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i realizacji wyroków eksmisyjnych oraz wydłuży czas realizacji pomocy mieszkaniowej. Przyczyni się również do obciążenia finansowego Gminy z tytułu wypłaty odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych.