

Uzasadnienie

Uchwalenie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.) należy do kompetencji Rady Gminy.

Zgodnie z art. 21 ust. 3 ustawy, zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny określać w szczególności:

- 1) wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu;
- 2) warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
- 3) kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu;
- 4) warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
- 5) tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej;
- 6) zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy;
- 7) warunki, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności;
- 8) zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b.

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w wyniku prac Zespołu Zadaniowego, powołanego zarządzeniem nr 1946/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 lipca 2019 roku w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania nowelizacji uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących spraw mieszkaniowych.

Zmiany wprowadzone do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ustawą z dnia 22 marca 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756), nowe orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczące kwestii uregulowanych w dotychczasowych uchwałach, liczba wprowadzonych, niezbędnych zmian w uchwale oraz wzgląd na przejrzystość i jasność zaproponowanych przepisów, uzasadniają przygotowanie nowej uchwały, zamiast nowelizowania aktualnie obowiązującej uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Wspomniane zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszły w życie 21 kwietnia 2019 roku. Uchwała w sprawie zasad wynajmowania lokali podjęta przed dniem wejścia w życie nowelizacji uchwały zachowała ważność i może być zmieniana, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od wejścia nowelizacji w życie, w związku z czym został przygotowany projekt przedmiotowej uchwały.

Dotychczasowa uchwała została uzupełniona o regulacje dotyczące warunków, jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności oraz zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b (tj. wynikających z ustawy o pomocy społecznej i ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej).

Podkreślenia także wymaga, iż Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 12 października 2018 roku wydanym w sprawie za sygn. akt I OSK 2509/17 stwierdził nieważność § 11 ust. 3 pkt 7 lit. c dotychczasowej uchwały w zakresie obejmującym lokale socjalne. Z uzasadnienia ww. wyroku wynika, iż ustawodawca w normie szczególnej wykluczył, by rada gminy była uprawniona do określenia w uchwale jakichkolwiek innych przesłanek zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu niż to, że osoba ubiegająca się o lokal socjalny – po pierwsze nie ma tytułu prawnego do lokalu, po drugie – dochody gospodarstwa domowego tej osoby nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy w sprawie zasad wynajmowania lokali (art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

Nadto, uwzględniając stanowisko wyrażone przez przedstawicieli Rady Miasta Krakowa w zakresie sytuacji mieszkaniowej rodzin wielopokoleniowych, w kontekście definicji lokalu o nadmiernym zaludnieniu, zaproponowano rozwiązanie pośrednie (tj. w przypadku gdy w lokalu zamieszkują osoby: posiadające orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, I lub II grupie inwalidzkiej lub niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia lub są w wieku powyżej 60 roku życia), polegające na zwiększeniu powierzchni lokalu uważanego za lokal o nadmiernym zaludnieniu, przypadającej na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu z 6 m² na 8 m² powierzchni pokoi.

Kolejna zmiana związana jest z konstruowaniem list mieszkaniowych raz w roku. Do projektu uchwały zostały wprowadzone nowe zasady ubiegania się o pomoc mieszkaniową, określony został tryb szczególny zawierania umów najmu lokali i tryb pierwszeństwa przy zawieraniu umów najmu socjalnego lokalu, jak również zasady tworzenia list mieszkaniowych. Zmieniono również zasady przedłużania umów najmu tymczasowych pomieszczeń.

Ponadto w przedmiotowym projekcie zrezygnowano z regulacji określającej procedurę wyłonienia najemców lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² w trybie przetargu, co stanowi konsekwencję treści art. 7, 8 i 21 ust. 3c ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz orzecznictwa wojewódzkich sądów administracyjnych, w tym m.in. wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 15 marca 2017 roku, wydanego w sprawie za sygn. akt IV Sa/GI 844/16 dotyczących najmu lokali o powierzchni powyżej 80 m² oraz rozstrzygnięć nadzorczych wojewodów, poddających w wątpliwość możliwość zastosowania przetargowego trybu wyłaniania najemców tych lokali.

Znaczącej zmianie uległ udział przedstawicieli Rad Dzielnic w postępowaniach dotyczących spraw mieszkaniowych. Rezygnuje się z opiniowania przez Rady Dzielnic wniosków o przedłużanie umów najmu socjalnego lokali. Nadal będą one jednak mogły uczestniczyć w ocenie wniosków mieszkaniowych (bez obligatoryjnego wymogu) i rozpatrywaniu odwołań od projektu listy.

Niniejszy projekt uchwały:

- 1) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- 2) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- 3) nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Jednocześnie nie jest możliwe oszacowanie wpływu niniejszej uchwały na zwiększenie dochodów bądź zmniejszenie wydatków budżetu Miasta Krakowa, z uwagi na fakt, iż trudne jest przewidzenie skutków realizacji jej postanowień.