

OPINIA NR 23/2023 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 7 marca 2023 r.

dotycząca projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej poszkodowanych lokatorów kamienic należących do prywatnych właścicieli – druk nr 3193.

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 r. (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Mał. z 2019 r, poz. 7074 oraz z 2020 r., poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się negatywnie projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wniesiony przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa w sprawie rozpatrzenia petycji dotyczącej poszkodowanych lokatorów kamienic należących do prywatnych właścicieli – druk nr 3193.

UZASADNIENIE

Od lutego 1946 r. do listopada 1994 r. w Krakowie i innych dużych miastach obowiązywał szczególny tryb najmu pozwalający urzędom ds. lokalowych na przyznawanie, w drodze decyzji administracyjnej, osobom potrzebującym mieszkań w budynkach prywatnych, lecz niezarządzanych przez właścicieli.

W listopadzie 1994 r. weszła w życie ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o *najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r., po. 1119 z późn. zm.), mocą której dotychczasowe decyzje przekształciły się w umowy cywilno-prawne. Jednocześnie na okres 10 lat została ograniczona możliwość podnoszenia czynszów.

W 2001 r. wspomniana ustawa została zastąpiona aktualnie obowiązującą (po wielu zmianach) ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.). Wprowadziła ona przepis (art. 11 ust. 5), zgodnie z którym lokatorowi można wypowiedzieć najem lokalu, o ile jego właściciel lub osoba z kręgu rodziny chce w nim zamieszkać. Wyznaczono też długi okres wypowiedzenia (3 lata), aby umożliwić lokatorom rozwiązanie w tym czasie ich problemów lokalowych. Okresy wypowiedzeń z innych powodów są zdecydowanie krótsze (od 1 do 6 miesięcy).

Ustawa nie wprowadziła szczególnej ochrony osób, które otrzymały przydziały mieszkań w budynkach prywatnych. Jedyne wyjątek stanowi sytuacja, gdy zajmowany przez lokatora lokal jest w złym stanie technicznym i organ nadzoru budowlanego nakazuje opróżnić go (a najczęściej cały budynek) z powodu zagrożenia budowlanego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego (na czas nieoznaczony, bez badania dochodów) spoczywa wówczas na gminie. Termin zobowiązania gmin do takich działań był kilkakrotnie przesuwany, obecnie na 2 lata do 31 grudnia 2024 r.

Dodatkowo podkreślić należy, że ustawodawca w art. 11 ust. 12 ustawy o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* zapewnił dodatkową ochronę przed wypowiedzeniem umowy najmu osobom, które ukończyły 75 rok życia. Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu: *Jeżeli lokatorem, któremu właściciel wypowiada stosunek prawny na podstawie ust. 5, jest osoba, której wiek w dniu otrzymania wypowiedzenia przekroczył 75 lat, a która po upływie terminu, o którym mowa w ust. 5, nie będzie posiadała tytułu prawnego do innego lokalu, w którym może zamieszkać, ani nie ma osób, które zobowiązane są wobec niej do świadczeń alimentacyjnych, wypowiedzenie staje się skuteczne dopiero w chwili śmierci lokatora; przepisów art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.*

Wszelkie inne przypadki zapewniania lokali przez gminę mogą zatem wynikać albo z wyroku sądowego orzekającego eksmisję z prawem do najmu socjalnego lokalu (lokal zawsze dostarcza odpowiednia gmina) albo z umieszczenia byłego lokatora na liście mieszkaniowej w oparciu o przepisy uchwalone przez radę gminy.

W Krakowie głównym problemem były ww. wypowiedzenia trzyletnie, ponieważ korzystali z nich najczęściej właściciele, którzy nie byli w stanie wykorzystać innych podstaw wypowiedzenia, w szczególności zwłoki w zapłacie czynszu. Na podstawie przepisów uchwał Rady Miasta Krakowa w latach 2006-2020 tworzone były odrębne listy osób, które otrzymały takie wypowiedzenia. Łącznie w tym okresie na listach umieszczono 415 takich osób/rodzin, z tym że największa ich ilość znalazła się na listach w początkowym okresie (2006 r. – 153 wnioskodawców, 2008 r. – 110 wnioskodawców), aby potem gwałtownie maleć, tak że w 2020 r. listą objęto tylko 1 taką osobę.

Oznacza to, że problem związany z usuwaniem lokatorów z prywatnych kamienic można uznać za rozwiązany.

Osoby uprawnione, tak jak wnioskodawcy z innych tytułów, zawierały umowy najmu socjalnego lokalu, które są co jakiś czas przedłużane. W ten sposób zabezpieczono im:

- możliwość opuszczenia prywatnej kamienicy (bez konieczności prowadzenia postępowania eksmisyjnego),
- uzyskanie lokalu o niskim czynszu.

Osoby, które nie złożyły wniosku lub został on rozpatrzony negatywnie, mogły uzyskać takie samo prawo do najmu lokalu w drodze postępowania sądowego. Nie jest prowadzona odrębna ewidencja wyroków z różnych tytułów wypowiedzeń, niemniej jednak informuję, że aktualnie nie ma żadnych zaległości w realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu prywatnego.

W sytuacji, gdy potrzeby mieszkaniowe lokatorów (zamieszkujących w chwili zmian ustrojowych w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnych) zostały zaspokojone przez Gminę Miejską Kraków lub opuścili oni dobrowolnie zajmowane lokale, ponieważ mieli inne możliwości zamieszkania, petycja wydaje się być bezprzedmiotowa. Mało prawdopodobne jest, aby w budynkach prywatnych nadal zamieszkiwali lokatorzy z przydziału, którzy nie doszli do porozumienia z aktualnym właścicielem co do zasad wynajmu. Natomiast osoby, które już otrzymały mieszkanie od gminy jako posiadające tytuł prawny do lokalu nie mogą się starać o wynajęcie kolejnego lokalu.

Odnosząc się natomiast do postulowanej przez autorów petycji możliwości wykupu lokalu gminnego „za 5% wartości z lat, gdy pozbawiono nas zamieszkiwania” - przede wszystkim podkreślić należy, że nie dotyczy ona zmian w uchwale nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 6 grudnia 2019 r., poz. 9006 ze zm.). Zasady wykupu lokalu gminnego określa uchwała nr CII/2804/22 Rady Miasta Krakowa z 21 grudnia 2022 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat od ceny zbycia lokali mieszkalnych – na rzecz ich najemców.

Mając na uwadze powyższe negatywnie opiniuję projekt uchwały według druku nr 3193.