

UCHWAŁA NR XI/120/95
Rady Miasta Krakowa
z dnia 18 stycznia 1995 r.

w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Kraków oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Na podstawie art. 5 ust. 3 i art. 30 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/ oraz art. 18 ust. 2, pkt. 15 i art. 40 ust.

1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /Dz.U. Nr 16 poz. 95, Nr 32 poz. 191, Nr 34 poz. 199, Nr 43 poz. 253, Nr 89 poz. 518, z 1991 r. Nr 4 poz. 18, Nr 110 poz. 475 i z 1992 r. Nr 85 poz. 428, Nr 100 poz. 499 i z 1993 r. Nr 17 poz. 78 i z 1994 r. Nr 122 poz. 593/, Rada Miasta Krakowa mając na uwadze gospodarowanie zasobem mieszkaniowym oraz konieczność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Kraków uchwała, co następuje:

§1.

Artykuły powołane w uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 105 poz. 509/.

§2.

1. Uchwała ma zastosowanie do mieszkaniowego zasobu gminy, o którym mowa w art. 5 ust. 1.
2. Mieszkaniowy zasób gminy nie obejmuje lokali, których własność została wyodrębniona na rzecz osób trzecich.

§3.

1. Lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne i socjalne w przypadkach, gdy na Gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom oraz na wynajem dla rodzin o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.
2. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych są:
 - osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności
 - osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
 - osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu na skutek zdarzeń losowych
 - osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.
3. Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być wynajmowane na zasadach czynszu wolnego.
4. Zawieranie umów najmu przez administratorów budynków mieszkalnych następuje wyłącznie na podstawie skierowania wydanego przez organ Gminy.

§4.

Rada Miasta Krakowa zobowiązuje Zarząd Miasta Krakowa do tworzenia mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym zasobu lokali socjalnych.

§5.

Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego przysługuje osobom:

- 1/ mieszkającym w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia (art. 56 ust. 9);
- 2/ mieszkającym w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu i modernizacji (art. 35);
- 3/ zobowiązanym do opróżnienia lokalu wymagającego koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (art. 15 ust. 4);
- 4/ zobowiązanym do opróżnienia lokalu wymagającego remontu w budynku wpisanym do rejestru zabytków - bez zastosowania terminu z ust. 3;
- 5/ pozostającym w lokalu zakładowym bez tytułu prawnego wskutek wypowiedzenia im najmu przed dniem wejścia w życie ustawy (art. 58), jak również w lokalu usytuowanym w gminnych budynkach placówek oświatowych, służby zdrowia i pomocy społecznej;
- 6/ opróżniającym lokal na rzecz właściciela, jego dziecka lub rodziców, w sytuacji, gdy o zamieszkiwanie w lokalu zajmowanym przez najemcę opłacającego czynsz regulowany ubiega się właściciel budynku, oferując w zamian zajmowany dotychczas lokal, znajdujący się w zasobach gminy i spełniający wymogi lokalu zamiennego (art. 56 ust. 4, 5 i 6).

§6.

Na lokale zamienne przeznacza się lokale o nie gorszym wyposażeniu technicznym od lokalu dotychczas zajmowanego, w którym powierzchnia pokoi odpowiada powierzchni dotychczas zajmowanej, zapewniające w przypadku gospodarstwa wieloosobowego 10 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m².

§7.

1. Pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przysługuje osobom:

- 1/ które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2/ zobowiązanym do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego (art. 36);
- 3/ nie mającym zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującym się w niedostatku uniemożliwiającym wynajęcie lokalu na warunkach czynszu regulowanego (art. 28) tj. jeżeli średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

§8.

1. Na lokale socjalne przeznaczają się przede wszystkim wolne lokale o obniżonej wartości użytkowej i zapewniające co najmniej 5 m² ogólnej powierzchni pokoi na członka gospodarstwa domowego.

2. Umowa o najmie lokalu socjalnego zostaje zawarta na czas nie dłuższy niż jeden rok.

3. Umowę można przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

§9.

1. Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu na warunkach czynszu regulowanego z osobami:

1/ które na stałe zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż dwa lata do ustania stosunku najmu (nie dotyczy osób wskazanych w art. 8 ustawy);

2/ dokonującymi zamian dobrowolnych, pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu z dysponentami tych lokali;

3/ ubiegającymi się, z uzasadnionych przyczyn, o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu (pkt. 2 i 3 nie dopuszcza zamiany lokali socjalnych);

4/ o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i osiągającymi niskie dochody tj. jeżeli średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, po objęciu ostatecznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu;

5/ które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów, określonych w pkt. 4;

6/ które zostaną zakwalifikowane do dokonania prac adaptacyjnych przestrzeni strychowych we własnym zakresie;

7/ którym właściciel nieruchomości za zgodą gminy wypowiedział umowę najmu lokalu (art. 56 ust. 7).

2. Dopuszcza się możliwość zawierania, w uzasadnionych przypadkach, umów najmu lokalu socjalnego z osobami przekwaterowywanymi na podstawie wydanych i nie wykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy, prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu.

3. W przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Prezydent Miasta Krakowa może, po zasięgnięciu opinii właściwej Komisji, odstąpić od uregulowań zawartych w niniejszej uchwale. Prezydent Miasta Krakowa w sprawozdaniu rocznym składa informację Radzie o podjętych wyjątkach wraz z uzasadnieniem.

§10.

Tryb rozpatrywania i kwalifikowania wniosków o wynajem lokalu mieszkalnego stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§11.

1. W zakresie zawierania umów najmu lokali z przeznaczeniem na pracownie twórcze związane z prowadzeniem działalności w dziedzinie kultury i sztuki - nie obowiązują zasady ustalone powyżej.
2. Wynajmowanie lokali na wyżej wymienione pracownie twórcze następuje na zasadach ustalonych dla najmu lokali użytkowych.
3. Lokale mieszkalne, znajdujące się w placówkach oświatowych, mogą być wynajmowane według zasad niniejszej uchwały wyłącznie pracownikom oświaty.

§12.

Rada Miasta Krakowa zobowiązuje Zarząd Miasta Krakowa do opracowania i przedstawienia do zaopiniowania właściwej Komisji systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz zasad rozdysponowania wolnych lokali mieszkalnych na poszczególne tytuły.

§13.

Przepisy przejściowe. Osoby objęte ostatecznymi listami, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, w tym również osoby, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach budowlanych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy - posiadają pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu na zasadach czynszu regulowanego lub socjalnego, zgodnie z kryteriami dochodowości określonymi w niniejszej uchwale.

§14.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa i zostanie podana do publicznej wiadomości w lokalnej prasie, radiu i telewizji oraz poprzez Obwieszczenie.

Przewodniczący Rady
Stanisław HANDZLIK