

UCHWAŁA NR LVI/529/96
Rady Miasta Krakowa
z dnia 17 lipca 1996 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 z późn. zm.: Dz. U. Nr 86 poz. 433, Dz. U. Nr 133 poz. 654/ oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm. Nr 58 poz. 261/ Rada Miasta Krakowa uchwala, 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), zwanej dalej ustawą o najmie lokali.

§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.

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

§4.

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 najem dla rodzin o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

2. Przez niskie dochody należy rozumieć:

1/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym - średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,

2/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym z tytułu zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych - średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3/ dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który w okresie sześciu miesięcy poprzedzających rozpatrzenie złożonego wniosku nie przekracza 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50 % w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Przy obliczaniu dochodu miesięcznego uwzględnia się dochody brutto uzyskiwane przez wnioskodawcę i członków jego rodziny zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, z wyłączeniem:

a/ nagród jubileuszowych, gratyfikacji i odpraw wypłacanych w związku z przejściem na emeryturę lub rentę inwalidzką,

b/ ekwiwalentu za nie wykorzystany urlop wypoczynkowy z powodu rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku pracy albo powołania pracownika do służby wojskowej lub do odbycia przeszkolenia wojskowego trwającego dłużej niż trzy miesiące,

c/ wynagrodzeń wypłacanych za udział w komisjach, jury w konkursach, radach naukowych i naukowo-technicznych,

d/ alimentów na rzecz osób nie objętych wnioskiem o zawarcie umowy najmu,

e/ zasiłków porodowych, jednorazowych zasiłków z tytułu urodzenia dziecka oraz zasiłków pogrzebowych,

f/ pomocy materialnej udzielanej przez państwo, a w szczególności:

- na dziecko umieszczone w rodzinie zastępczej,

- jednorazowej pomocy z funduszu pomocy społecznej.

4. Kryterium osiągania tzw. niskich dochodów nie dotyczy:

1/ osób wymienionych w par. 5,

2/ najemców ubiegających się o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu na lokal równorzędny lub mniejszy,

3/ wnioskodawców ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub o najem lokalu do remontu kapitalnego dokonanego za własne środki.

5. Osobami o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych są:

1/ osoby zamieszkujące w lokalach nie spełniających warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

2/ osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mające możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały,

3/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu na skutek zdarzeń losowych,

4/ osoby zamieszkujące w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi,

5/ osoby zamieszkujące wraz z dziećmi w hotelach przez okres nie krótszy niż 10 lat do dnia podjęcia niniejszej uchwały.

6. Wolne lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być wynajmowane na zasadach czynszu wolnego.

7. Zawieranie umów najmu przez administratorów budynków mieszkalnych następuje na podstawie:

- skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez organ gminy,

- zaświadczenia w trybie art.7, 8, 56 ust.1 i 58 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali wydanego przez organ gminy,

- wyroku sądowego orzekającego o wstąpieniu w stosunek najmu.

8. Najemcą w rozumieniu uchwały jest osoba zajmująca lokal należący do mieszkaniowego zasobu Gminy, objęty na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, wyroku orzekającego wstąpienie w stosunek najmu lub umowy cywilno-prawnej najmu lokalu.

§5.

Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego są osoby:

- 1/ mieszkające w lokalach, w których występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia (art. 56 ust. 9);
- 2/ mieszkające w budynkach przeznaczonych do rozbiórki, remontu i modernizacji (art. 35);
- 3/ zobowiązane do opróżnienia lokalu wymagającego koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (art. 15 ust. 4);
- 4/ zobowiązane do opróżnienia lokalu wymagającego remontu w budynku wpisanym do rejestru zabytków;
- 5/ pozostające w lokalu zakładowym bez tytułu prawnego wskutek wypowiedzenia im najmu przed dniem wejścia w życie ustawy (art. 58 ust. 2);
- 6/ pozostające w lokalu usytuowanym w gminnych budynkach: placówek oświatowych, służby zdrowia i pomocy społecznej;
- 7/ opróżniające 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 przeznaczają 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.

Uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego są osoby:

- 1/ które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru;
- 2/ zobowiązane do opróżnienia zajmowanego dotychczas lokalu, jeżeli sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał im prawo do lokalu socjalnego (art. 36);
- 3/ nie mające zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i spełniające kryterium niskich dochodów określonych w par. 4 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały, po uprzednim objęciu listą;
- 4/ przekwaterowywane na podstawie wydanych i nie wykonanych przed dniem wejścia w życie ustawy prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu oraz ostatecznych decyzji administracyjnych w sprawach opróżnienia lokali, podlegających przepisom ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe.

§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 najmu 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.

Umowy najmu lokali mieszkalnych na warunkach czynszu regulowanego zawierane są z osobami:

- 1/ o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i spełniającymi kryterium niskich dochodów określonych w par. 4 ust. 2 pkt 1, po objęciu ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu;
- 2/ dokonującymi zamian dobrowolnych, pod warunkiem uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu dysponentów tych lokali;
- 3/ ubiegającymi się, z uzasadnionych powodów, o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu, po objęciu ostateczną "listą zamian";
- 4/ które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów, określonych w par. 4 ust. 2 pkt 1, po objęciu ostateczną "listą zamian";
- 5/ którym właściciel nieruchomości za zgodą gminy wypowiedział umowę najmu lokalu (art. 56 ust. 7);
- 6/ które zostaną zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu.

§10.

Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, 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 i nie posiadały tytułu prawnego do zajmowania lokalu (dotyczy osób wymienionych w art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali po wyprowadzeniu się najemcy oraz osób posiadających decyzję administracyjną wyrażającą zgodę na zawarcie umowy o sprawowanie opieki nad najemcą); zawarcie umowy najmu może dotyczyć dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego lub mniejszego lokalu w przypadku, gdy zajmowane mieszkanie posiada zbyt dużą powierzchnię użytkową dla rodziny wnioskodawcy, tj. przekraczającą powierzchnię normatywną określoną w art. 42. ust. 1 ustawy o najmie lokali;
- 2/ pozostającym bez tytułu prawnego, którym przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe pozwalały na uregulowanie tytułu prawnego zajmowanego lokalu mieszkalnego lub przekwaterowanie do innego lokalu.

§11.

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.

§12.

1. W celu likwidacji mieszkań niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu na warunkach czynszu regulowanego z osobami:

1/ będącymi najemcami części lokalu wspólnego wyrażającymi zgodę na objęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego w sytuacji opróżnienia pozostałej części tego lokalu,
2/ będącymi najemcami lokalu niesamodzielnego, które skierowano do zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego:

a/ w przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego przez dwóch najemców skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części przysługuje pozostałemu najemcy,

b/ w przypadku zajmowania lokalu mieszkalnego przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części przysługuje w pierwszej kolejności najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą łączną powierzchnię pokoi,

3/ będącymi najemcami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu,

4/ będącymi właścicielami ubiegającymi się o najem opróżnionej części lokalu, stanowiącego dopełnienie wykupionej części mieszkania, w sytuacji uzyskania zaświadczenia Wydziału Nadzoru Budowlanego określającego samodzielność lokalu.

2. Przepis ustępu 1 pkt 2 i 3 ma zastosowanie w przypadku gdy przyznanie opróżnionej części niesamodzielnego lokalu jest niezbędne dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z normatywem powierzchni określonym w art. 3 ust. 3.

§13.

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

§14.

1. W zakresie kwalifikowania wniosków osób ubiegających się o najem lokali przeznaczonych na pracownie twórcze związane z prowadzeniem działalności w dziedzinie kultury i sztuki - nie obowiązują zasady ustalone powyżej.

2. Wynajmowanie lokali z przeznaczeniem na pracownie twórcze następuje na zasadach ustalanych dla najmu lokali użytkowych.

3. Lokale mieszkalne, znajdujące się w placówkach oświatowych wynajmowane są wyłącznie pracownikom oświaty. Zasady kwalifikacji wniosków nauczycieli i pracowników zatrudnionych w szkołach i przedszkolach o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, położonych w wyżej wymienionych placówkach oraz warunki najmu tych lokali - określa Zarząd Miasta Krakowa.

4. Tryb kwalifikacji wniosków osób ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub o lokal do remontu kapitalnego - określa Zarząd Miasta Krakowa.

§15.

System kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego - ustala Zarząd Miasta Krakowa po uzyskaniu opinii właściwej Komisji Rady .

§16.

Przepisy przejściowe.

1. Osoby objęte ostatecznymi listami, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach czynszu regulowanego lub socjalnego, zgodnie z kryteriami dochodowości określonymi w niniejszej uchwale.

2. Osoby, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach czynszu regulowanego.

§17.

Uchyla się:

1/ uchwałę 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 (Gazeta Urzędowa Miasta Krakowa z 1995 r. Nr 2 poz. 18),

2/ uchwałę Nr XXV/241/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 1995 r. zmieniającą uchwałę 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 (Gazeta Urzędowa Miasta Krakowa z 1995 r. Nr 14 poz. 131).

§18.

Uchwała zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa.

§19.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Gazecie Urzędowej Miasta Krakowa.

Przewodniczący Rady
Stanisław HANDZLIK