



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1638.2020

Kraków, 27 LUT. 2020

**Pani
Teodozja Maliszewska
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie mieszkaniowej, przekazaną przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 13 lutego 2020 r., uprzejmie informuję, że Pan Ryszard Nowak zwrócił się pismem do Prezydenta Miasta z prośbą o lokal zamienny z zasobów Gminy, ze względu na chęć powiększenia powierzchni użytkowej szkoły, kosztem mieszkania służbowego, które zajmuje. Należy podkreślić, że celem nadrzędnym Gminy w tym zakresie jest pozyskanie takiego lokalu i przekazanie go na cele statutowe znajdującego się w tym budynku liceum ogólnokształcącego. Po otrzymaniu pozytywnej opinii z Wydziału Edukacji UMK, Pan Ryszard Nowak 18 września 2017 r. złożył wniosek, którym objął również swoją małżonkę oraz wnuczkę. W oświadczeniu złożonym we wniosku o lokal zamienny Pan Ryszard Nowak wskazał brak posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości, w tym niezabudowanej działki, co pozwoliło uznać, że zostały spełnione warunki do otrzymania lokalu zamiennego.

Wniosek był również analizowany w zakresie stwierdzenia, czy wnioskodawca może samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe. Ustalono, że Państwo Barbara i Ryszard Nowakowie nie posiadają spółdzielczego prawa własności do lokali mieszkalnych, w których byli zameldowani na pobyt stały do czasu zamieszkania w lokalu służbowym, jak również nie figurują jako właściciele innych nieruchomości na terenie Krakowa. Z pozyskanych aktualnie informacji wynika, że lokal, który wskazuje Pani Radna w załączniku do interpelacji, w dalszym ciągu nie ma uregulowanego stanu prawnego.

Chcę jednak podkreślić, że mając na uwadze przepis art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w razie, gdy najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej

lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli spełnia on warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Zatem w sytuacji, gdy Pan Ryszard Nowak będzie najemcą przyznanego lokalu zamiennego i nabędzie tytuł prawny do innego lokalu spełniającego ww. kryteria, Gmina Miejska Kraków będzie mogła podjąć działania przewidziane ww. przepisami.

Zgodnie z art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (w brzmieniu obowiązującym w czasie rozpatrywania wniosków) umowa najmu mogła być wypowiedziana tylko w przypadku, gdy najemcy przysługiwał tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, mógł używać tego lokalu i lokal spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Osoby otrzymujące lokal zamienny nie muszą spełniać żadnych kryteriów dochodowych.

Zarządzeniem nr 1464/2018 z dnia 11 czerwca 2018 r. Prezydenta Miasta Krakowa Pan Ryszard Nowak został objęty ostateczną listą osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków znajdujących się w placówkach oświatowych do lokali zamiennych i jest uprawniony do otrzymania lokalu zamiennego.

Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych określone zostały w przepisach uchwały 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 2019 r., poz. 9006). Zgodnie z § 3 ust. 5 załącznika nr 2 do tej uchwały, dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. W przypadku wniosku Pana Ryszarda Nowaka o lokal zamienny Gmina Miejska Kraków podejmuje dalsze działania mając na uwadze nieskuteczne przedstawienie przez Wydział Mieszkalnictwa pierwszej propozycji oraz priorytetowy cel, tj. umożliwienie rozwoju placówki.

Jak już wspominałem powyżej, pierwsza propozycja lokalu dla Pana Ryszarda Nowaka nie została skutecznie przedstawiona i w związku z tym została anulowana, a mieszkanie przekazane innym osobom oczekującym na lokal gminny. Dwie następne propozycje nie zostały przyjęte, ze względu na zaniżony standard mieszkań, niespełniający kryteriów dla lokalu zamiennego. Stwierdzenie „zaniżonego standardu” zostało użyte przez Panią Barbarę Nowak w pisemnym uzasadnieniu odmowy przyjęcia propozycji lokalu. Pani Barbara Nowak jako osoba objęta wnioskiem jest upoważniona do zapoznania się ze strukturą oraz stanem technicznym proponowanych lokali zamiennych.

Jak wynika z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* lokal zamienny to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej

pokoje, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni. Przepis ten nie rozstrzyga kwestii szczegółowych takich jak ilość pokoi czy układ pomieszczeń (np. pokoje przechodnie), a każda sytuacja może być interpretowana odmiennie przez zainteresowane strony.

W przedmiotowej sprawie uznano, że zostały przedstawione dwie propozycje mieszkaniowe, a wskazanie dodatkowo innego lokalu będzie uzasadnione celem prowadzonego postępowania. W związku z tym, że nie ma prawnych możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, Państwo Barbara i Ryszard Nowakowie otrzymają kolejną propozycję objęcia lokalu zamiennego.

Przy tworzeniu listy mieszkaniowej osób wykwaterowywanych z placówek oświatowych nie przeprowadza się wizji w lokalach. Celem podstawowym jest odzyskanie lokalu na potrzeby placówki oświatowej, a wniosek jest potwierdzany przez osobę uprawnioną. W tym przypadku była to Pani Anna Konarska-Mazowska - Zastępca Dyrektora XII Liceum Ogólnokształcącego.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Wydział Edukacji
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa