PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.79.2026

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie ubiegania się o mieszkania z zasobu Gminy przez osoby będące w okresie wypowiedzenia umowy najmu, przekazaną przez Panią Iwonę Chamielec, Wiceprzewodniczącą Rady Miasta Krakowa 3 lutego 2026 r., uprzejmie informuję.

Gmina Miejska Kraków świadczy pomoc mieszkaniową w trybie 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*. Zgodnie z tą uchwałą, osoby starające o pomoc mieszkaniową uprawnione są do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku braku tytułu prawnego do lokalu oraz udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów. Powyższe kryteria wynikają wprost z regulacji zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, która stanowi, że umowa najmu socjalnego z uwzględnieniem art. 14 ust. 1 może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem art. 21b tej ustawy. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową mają również udokumentować fakt posiadania „centrum życiowego" w Krakowie, czyli faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Pojęcie tytułu prawnego nie jest zdefiniowane w ustawie o ochronie *praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. Interpretacji tego pojęcia należy dokonać na gruncie orzecznictwa i doktryny. Tytuł prawny do lokalu można zdefiniować jako pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu. Tytuł prawny do lokalu może powstać w wyniku różnych czynności prawnych, orzeczeń lub decyzji (umowa kupna - sprzedaży, umowa darowizny, umowa dożywocia, postanowienie sądu lub notarialne stwierdzenie nabycia spadku, przydział lokalu, umowa najmu, umowa dzierżawy, umowa użyczenia).

Stanowisko w sprawie wykluczenia wnioskodawcy posiadającego tytuł prawny do lokalu (umowę najmu) z możliwości skutecznego ubiegania się o pomoc mieszkaniową znalazło potwierdzenie w rozstrzygnięciu postępowania sądowego przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym, w związku ze skargą wnioskodawcy na akt z zakresu administracji publicznej (wyrok WSA z 22 maja 2023 r., Sygn. akt III SA/Kr 1076/22).

Wydział Mieszkalnictwa UMK zobowiązany jest do działania w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, które zostały ustanowione przez ustawodawcze organy państwowe oraz uchwałodawcze organy samorządu terytorialnego i nie ma możliwości stosowania żadnych odstępstw.

Analiza spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów uprawniających do udzielenia pomocy mieszkaniowej na zasadach ogólnych dokonywana jest na dzień złożenia wniosku. W przypadku uprawdopodobnienia przez wnioskodawcę braku możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalu zajmowanym aktualnie na podstawie umowy najmu, wniosek jest wnikliwie analizowany. Wypowiedzenie umowy najmu ma wpływ na większość procedur związanych z regulacją tytułu prawnego, a bieg tej czynności prawnej uniemożliwia wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu (aneksu do umowy). Co więcej, dopiero skuteczne rozwiązanie umowy najmu uruchamia postępowanie według określonych procedur.

1. Procedura ML-1 *Potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego* zakłada wstrzymanie się z wydaniem skierowania do zawarcia aneksu do umowy najmu w razie stwierdzenia podstaw do wypowiedzenia umowy najmu. Skuteczne dokonanie tej czynności może uruchomić dla osób pozostających w lokalu po wyprowadzeniu się byłego najemcy możliwość nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
2. Procedura ML-2 *Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu* dotyczy osób zajmujących lokal bezumownie. W związku z tym, aby móc ją zastosować umowa najmu z poprzednim najemcą musi zostać rozwiązana. Od tego momentu biegnie 12-miesięczny termin, w którym uprawnienie takie przysługuje. W ramach tego postępowania może zostać zawarta umowa najmu tego lokalu, na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy z: małżonkiem najemcy lub byłym małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, zstępnymi, wstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą. Jest to możliwe po spełnieniu warunków, określonych w § 23 ust. 1 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*, w szczególności: jeżeli osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części, mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania lokalu, oraz spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały, a wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji.
3. Procedura ML-3 *Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego* dotyczy osób zajmujących lokale w zasobie Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, którym

skutecznie wypowiedziana została umowa najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, tj. powodem wypowiedzenia była zwłoka z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela (…) co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Uprawnienie to przysługuje nawet w przypadku orzeczenia eksmisji z zajmowanego lokalu, przez 12 miesięcy od uprawomocnienia się takiego wyroku. Po spłacie zadłużenia oraz po spełnieniu warunków określonych w § 23 ust. 1 ww. uchwały możliwe jest zawarcie z byłym najemcą umowy najmu lokalu takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do najmu socjalnego lokalu. W przypadku braku prawa do najmu socjalnego w ramach tej procedury możliwe jest wydanie skierowania do zawarcia umowy socjalnej.

4. Procedura ML-5 *Kierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego* dotyczy osób, którym wypowiedziana została umowa najmu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy *o ochronie praw lokatorów (…)*, zgodnie z którym nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4. O ile czynności związane z poszukiwaniem odpowiedniego lokalu można wdrożyć wcześniej, o tyle wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego nie może zostać wydane przed upływem terminu wypowiedzenia.

Należy przy tym zaznaczyć, że sama czynność prawna skutkująca rozwiązaniem stosunku najmu nie powoduje bezdomności. Jeśli były najemca po upływie okresu wypowiedzenia nie opuści dobrowolnie mieszkania mimo zakończenia umowy, właściciel winien złożyć do sądu stosowny pozew o opuszczenie i opróżnienie lokalu. W wyroku nakazującym eksmisję z lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, orzeka o tym uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Zgodnie z art. 14 ust. 1, ust. 3 i ust. 4 ustawy *o ochronie praw lokatorów (…)* sąd nie może orzec o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wobec:
1) kobiety w ciąży,
2) małoletniego, osoby niepełnosprawnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. *o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych* lub ubezwłasnowolnionego oraz osoby sprawującej nad nim opiekę i wspólnie z nim zamieszkałej,
3) obłożnie chorego,
4) emeryta lub rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
5) osoby posiadającej status bezrobotnego,
6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Mieszkanie komunalne w Krakowie można uzyskać biorąc udział w programie „Mieszkanie za remont". Uprawnionymi do starania się o wynajem lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Kraków w ramach tego programu są osoby spełniające kryteria wskazane w *Regulaminie określającym tryb wyłonienia najemców w ramach programu „Mieszkanie za remont"*, stanowiącym załącznik nr 4 do 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* (ze. zm.). W programie mogą uczestniczyć osoby, które:

1. mieszkają w Krakowie z zamiarem stałego pobytu (posiadają „centrum życiowe" w Krakowie, czyli udokumentują faktycznie zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków z zamiarem stałego pobytu);
2. nie posiadają własności/współwłasności nieruchomości na terenie Krakowa i miejscowości pobliskiej, stanowiącej podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie (przez miejscowość pobliską należy rozumieć miejscowość położoną w powiecie krakowskim, wielickim lub proszowickim);
3. osiągnęły określony dochód, tj. w okresie trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę złożenia wniosku średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego:
   - nie przekracza 350% najniższej emerytury i nie jest niższy niż 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym,
   - nie przekracza 300% najniższej emerytury i nie jest niższy niż 125% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym,
   - nie przekracza 250% najniższej emerytury i nie jest niższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
4. nie posiadają zadłużenia z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Posiadanie tytułu prawnego do lokalu w postaci umowy najmu nie wyklucza z udziału w programie „Mieszkanie za remont".

Wnioski są przyjmowane tylko w okresie trwania naboru. Aktualnie trwa weryfikacja wniosków złożonych w 2025 r. w ramach IV edycji programu. Ewentualne ogłoszenie naboru do kolejnej edycji będzie możliwe dopiero po opracowaniu i zrealizowaniu w całości listy remontowej.

Uprzejmie informuję, że w piśmie informującym o negatywnym rozpatrzeniu wniosku o udzielenie pomocy mieszkaniowej na zasadach ogólnych wskazywany jest kontakt telefoniczny do pracownika prowadzącego sprawę. W przypadku chęci uzyskania przez wnioskodawcę dodatkowych informacji, w zależności od sytuacji, wnioskodawca informowany jest np. o możliwości ubiegania się o pomoc Gminy Miejskiej Kraków w postaci dodatku mieszkaniowego lub zwrócenia się o pomoc do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie. Za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie osoby potrzebujące mogą skorzystać z wymienionych poniżej form pomocy.

Świadczenia pieniężne z pomocy społecznej, w tym dofinansowanie do poniesionych wydatków, przysługują osobom i rodzinom, które spełniają kryteria dochodowe określone w ustawie. Osoby przekraczające kryterium dochodowe mogą ubiegać się o zasiłek celowy

specjalny. Zgodnie z ustawą kryteria dochodowe wynoszą: dla osoby samotnie gospodarującej 1010 zł, a dla osoby w rodzinie 823 zł.

Świadczeniami pieniężnymi z pomocy społecznej są zasiłek stały, zasiłek okresowy, zasiłek celowy i specjalny zasiłek celowy.

Zasiłek stały przysługuje osobie samotnie gospodarującej, niezdolnej do pracy z powodu wieku lub całkowicie niezdolnej do pracy, jeżeli jej dochód jest niższy od kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej, a w przypadku osoby w rodzinie niż kryterium dochodowe osoby w rodzinie.

Zasiłek okresowy przysługuje rodzinie, której dochód jest niższy od kryterium dochodowego rodziny, w szczególności ze względu na długotrwałą chorobę, niepełnosprawność, bezrobocie, możliwość utrzymania lub nabycia uprawnień do świadczeń z innych systemów zabezpieczenia społecznego.

W celu zaspokojenia niezbędnej potrzeby bytowej może być przyznany również zasiłek celowy. Zasiłek celowy może być przyznany w szczególności na pokrycie części lub całości kosztów zakupu żywności, części opłat mieszkaniowych, zakupu leków i leczenia, opału, odzieży, niezbędnych przedmiotów użytku domowego, drobnych remontów i napraw w mieszkaniu, a także kosztów pogrzebu. Zasiłek ten może mieć również formę dofinansowania do poniesionych wydatków związanych z zaspokojeniem niezbędnej potrzeby życiowej.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach rodzinie o dochodach przekraczających kryterium dochodowe może być przyznany specjalny zasiłek celowy w wysokości nieprzekraczającej odpowiednio kryterium dochodowego osoby samotnie gospodarującej lub rodziny.

Na podstawie ustawy *o pomocy społecznej* przyznawane są ponadto świadczenia niepieniężne, m.in. praca socjalna, interwencja kryzysowa, schronienie, posiłek, niezbędne ubranie. Można także otrzymać pomoc w zakresie dożywiania. Pomoc w formie posiłku lub zasiłku celowego na zakup żywności przysługuje nieodpłatnie dorosłej osobie samotnie gospodarującej lub w rodzinie, gdy dochód osoby lub dochód na osobę w rodzinie nie przekracza 200% kwoty kryterium dochodowego (2020 zł na osobę lub 1646 zł na osobę w rodzinie).

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie realizuje również wsparcie w formie pobytu w mieszkaniu treningowym lub wspieranym. Przesłankami umożliwiającymi uzyskanie wsparcia w tej formie jest trudna sytuacja życiowa wynikająca m.in. z niepełnosprawności, wieku, choroby, w tym choroby związanej z zaburzeniami psychicznymi, a także pozostawanie w kryzysie bezdomności. W mieszkaniu treningowym realizowane są usługi bytowe, praca socjalna oraz nauka w obszarze rozwijania lub utrwalania niezależności, sprawności w zakresie samoobsługi, pełnienia ról społecznych w integracji ze społecznością lokalną, w celu umożliwienia prowadzenia niezależnego życia. W mieszkaniu wspomaganym realizowane są usługi bytowe, praca socjalna oraz pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w codziennym funkcjonowaniu i realizacji kontaktów społecznych. Mieszkanie wspomagane jest przeznaczone w szczególności dla osoby niepełnosprawnej, w tym osoby niepełnosprawnej fizycznie lub osoby z zaburzeniami psychicznymi oraz dla osoby w podeszłym wieku lub przewlekle chorej. Wsparcie w mieszkaniu treningowym jest przyznawane na czas określony, natomiast wsparcie w mieszkaniu wspomaganym jest przyznawane na czas określony,

a w przypadku osób, które posiadają orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, a także w szczególnie uzasadnionych przypadkach, może zostać przyznane na czas nieokreślony.

Wskazane wyżej formy pomocy są istotnym elementem działań Gminy w zakresie zapobiegania bezdomności oraz wsparcia w wychodzeniu z bezdomności.

Uprzejmie informuję, że na moje polecenie Wydział Mieszkalnictwa UMK i Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie wypracowały bardziej szczegółowy opis sytuacji życiowej mieszkańca, dzięki czemu jesteśmy w stanie lepiej odpowiedzieć na potrzeby mieszkańców Krakowa, zwłaszcza osób z niepełnosprawnościami czy w trudnej sytuacji finansowej. W takich wypadkach MOPS oraz wydziały i jednostki Miasta wzmacniają wsparcie dla danego mieszkańca. Ponadto w najbliższych miesiącach ogłosimy nowy program przeciwdziałania kryzysowi bezdomności.

W bieżącym roku planowane są dalsze prace Zespołu zadaniowego ds. opracowania projektów uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących spraw mieszkaniowych. Zagadnienia wskazywane przez Pana Radnego zostaną omówione w trakcie prac Zespołu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Klaman Maria

Elektronicznie podpisany przez Klaman Maria
Data: 2026.02.17 15:17:24 +01'00'

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa