



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.771.2025

**Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie weryfikacji dochodowej najemców lokali gminnych w oparciu o art. 21c ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 26 sierpnia 2025 r., uprzejmie informuję.

Ustawodawca stworzył ww. możliwość, nowelizując ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) poprzez dodanie art. 21c ust. 1, zgodnie z którym Gmina, nie częściej niż co 2,5 roku, weryfikuje spełnianie przez najemców, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu. Jednocześnie w oparciu o art. 16 ust. 2 i art. 17a ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy *o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2018 r., poz. 756) z weryfikacji tej zwolnione są osoby zajmujące lokale gminne:

- a) na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony przed wejściem w życie wskazanej nowelizacji, tj. przed 21 kwietnia 2019 r.,
- b) przyznane jako zamienne na podstawie art. 11 ust. 9 i art. 32 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) jeżeli posiadały wcześniej umowę zawartą przed 21 kwietnia 2019 r.,
- c) objęte w trybie zamiany z osobami, które są najemcami na podstawie umowy najmu zawartej przed 21 kwietnia 2019 r.,
- d) w związku ze wstąpieniem w stosunek najmu na podstawie art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.), po osobie która posiadała umowę najmu zawartą przed 21 kwietnia 2019 r. (nie jest to nowy stosunek najmu).

Mając na uwadze punkt b), informuję, że po wskazanej dacie wydano 7 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego, które nie powinny podlegać tej weryfikacji. Jeśli chodzi o potwierdzenie wstąpienia w stosunek najmu (punkt d) umowy te w ZSZN GRANIT nie powinny być wykazywane jako umowy zawarte po wskazanym terminie, gdyż zawierane są wówczas aneksy do umów wcześniejszych.

Podane wyżej wyłączenia określono w art. 16 ust. 2 i art. 17a ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756).

Od 2021 r. do zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony uprawnione były osoby wyłonione w ramach Programu Pomocy Lokatorom, a następnie w ramach programu „Mieszkanie za remont”. Aktualnie kontynuowany jest tylko program „Mieszkanie za remont”.

Poniżej przedstawiam odpowiedzi na przedłożone w interpelacji pytania.

Ad 1.

Od 2021 r. wydano 32 skierowania w ramach Programu Pomocy Lokatorom. Ponadto w ramach programu „Mieszkanie za remont” od 10 maja 2023 r. do 12 sierpnia 2025 r. zostało zawartych 117 umów przyrzeczonych.

Ad 2.

Żadna z umów zawartych w rezultacie programu „Mieszkanie za remont” nie trwa co najmniej 2,5 roku. Brak szczegółowych informacji odnośnie do umów zawartych w ramach Programu Pomocy Lokatorom. Nadmieniam, że stawki czynszu wynikające z realizacji tego programu mają charakter rynkowy i były ustalane w drodze licytacji.

Ad 3.

Nie były kierowane wezwania do złożenia deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego.

Ad 4.

Przez najemców nie zostały złożone żadne deklaracje.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Kłaman

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa