PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.485.2024 Kraków, 17 września 2024 r.

Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie najmu lokali komunalnych na czas nieoznaczony, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 11 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Gmina Miejska Kraków nie wynajmuje należących do niej lokali w sposób dowolny. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 725) gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

W ramach udzielanej przez Gminę Miejską Kraków pomocy mieszkaniowej przede wszystkim zawierane są umowy najmu socjalnego lokali. Zasada ta została przyjęta w uchwale nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków* i powtórzona w kolejnych uchwałach w tej sprawie. Związane jest to z koniecznością spełnienia wymaganych kryteriów, tj. braku tytułu prawnego do lokalu oraz odpowiedniego kryterium dochodowego. Natomiast możliwość zawierania umów najmu na czas nieoznaczony, w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy mają osoby, które nie wstąpiły w najem i pozostają w lokalu po jego śmierci lub wyprowadzeniu się, a także osoby uprawnione do otrzymania lokali zamiennych. W ostatnich latach umowy na czas nieoznaczony zawierane były także w ramach Programu Zamian, który został wprowadzony około 15 lat temu w związku z nowymi inwestycjami i polegał na umożliwieniu najemcom mieszkań komunalnych posiadającym umowy najmu na czas nieoznaczony zawarcie umowy najmu lokalu w nowym budownictwie, po zapłaceniu kosztów podstawowego remontu zwalnianego mieszkalnia. Z uwagi na konieczność wyboru osób gwarantujących odpowiednie zachowanie, regulacje w tym

zakresie zostały ujęte w uchwale. Program nie cieszył się jednak dużym zainteresowaniem i od wielu lat nie był realizowany, w związku z czym przepisy jego dotyczące zostały uchylone. Umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane były także w „Programie pomocy lokatorom", który aktualnie został zastąpiony programem „Mieszkanie za remont".

Z powyższego wynika, że pomoc mieszkaniowa w postaci zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu ma zdecydowany priorytet, zatem co do zasady możliwość przyznawania lokali komunalnych podlega ograniczeniom. Zgodnie z przyjętą przez Gminę Miejską Kraków polityką mieszkaniową, pomoc ta kierowana jest do osób najbiedniejszych, w związku z czym polega ona głównie na zawieraniu umów najmu socjalnego lokalu, tj. umów na czas oznaczony (art. 23 ust. 1 ww. ustawy). Prowadzenie polityki mieszkaniowej Gminy w taki sposób daje możliwość rotacyjnego zasiedlania lokali w zasobie, co umożliwia szybsze przydzielanie lokali osobom objętym listami mieszkaniowymi oraz sprawniejszą realizację wyroków eksmisyjnych, a zatem udzielanie pomocy mieszkaniowej osobom najbardziej jej potrzebującym.

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

Gmina Miejska Kraków prowadzi gospodarkę mieszkaniową w oparciu o jednakowe kryteria dla wszystkich ubiegających się o pomoc mieszkaniową, ustalone w uchwale 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.* Przyjęte przez Gminę Miejską Kraków zasady udzielania pomocy mieszkaniowej funkcjonują od wielu lat i dotychczas, pomimo że regulacje 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* były poddawane kontroli sądowej, nie zostały zakwestionowane w zakresie udzielania pomocy mieszkaniowej przez Gminę Miejską Kraków poprzez zawieranie umów najmu socjalnego lokalu.

Nie znajduje uzasadnienia stwierdzenie, że umowy najmu na czas nieoznaczony zawierane są tylko w trybie szczególnym (§ 10 ust. 1 i 3 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*) oraz w programie „Mieszkanie za remont". Taki charakter mają bowiem umowy lokali zamiennych (§ 16 uchwały), zastępczego pomieszczenia mieszkalnego (§ 17-18 uchwały) oraz umowy zawierane w trybie likwidacji lokali niesamodzielnych (§ 20 ust. 2 uchwały) lub nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu (§ 23-24 uchwały). O ile w trzech pierwszych kategoriach nie jest konieczne spełnienie kryterium dochodowego - o tyle w ostatniej wskazano kryterium określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały. Kryterium określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały stosuje się również do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w związku z tym nie wskazano wprost, że jest to kryterium dochodowe uzasadniające oddanie w najem socjalny lokalu.

Gmina Miejska Kraków co do zasady wynajmuje lokale na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Reagując na negatywne przykłady niewłaściwych zachowań i szybko narastającego zadłużenia najemców, w szczególności tych, którzy otrzymali mieszkania w nowym budownictwie, zdecydowano o tym, że osoby w ramach pomocy mieszkaniowej będą uprawnione jedynie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, którą będzie można

przedłużać na kolejne okresy (aktualnie może to być umowa nawet na 8 lat). Decyzja taka była uzasadniona możliwością bieżącego monitorowania zachowań, jak i płatności najemców, zwiększeniem rotacyjności lokali socjalnych, co umożliwia szybsze przydzielanie lokali osobom objętym listami mieszkaniowymi oraz sprawniejszą realizację wyroków eksmisyjnych.

Niemniej jednak wdrożono nowy program mieszkaniowy pod nazwą „Mieszkanie za remont", który umożliwia wynajem gminnych lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony w zamian za wykonanie w nich remontu. Uprawnionymi do starania się o wynajem lokalu z zasobów Gminy Miejskiej Kraków w ramach programu są osoby spełniające kryteria wskazane w *Regulaminie określającym tryb wyłonienia najemców w ramach „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*. Kryteria oceny wniosków zostały określone w załączniku nr 5 do ww. uchwały, stanowiącym kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie mieszkania w programie „Mieszkanie za remont". Tak jak w każdym postępowaniu opartym o system kwalifikacji punktowej pierwszeństwo zawarcia umowy najmu posiadają osoby, które otrzymały największą liczbę punktów. Zasada ta jest wyartykułowana w § 3 załącznika nr 4 do ww. uchwały.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. aa