



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO

Kraków, dnia 28 marca 2017 r.

Poz. 2105

OBWIESZCZENIE RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia 15 marca 2017 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr XXI/340/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

1. Na podstawie art.16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 296, 1579), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, zmienionej:

- 1) rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WN-II.4131.1.27.2015 Wojewody Małopolskiego z dnia 11 sierpnia 2015 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXI/340/15 z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, w części tj. w zakresie pkt 44, rozdz. IV załącznika Nr 3 przedmiotowej uchwały (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 4857),
- 2) uchwałą Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającą uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 3 - 4 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r., które stanowią:

„§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.”.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta Krakowa
Dominik Jaśkowiec

Załącznik
do obwieszczenia
Rady Miasta Krakowa
z dnia 15 marca 2017 r.

**UCHWAŁA NR XXI/340/15
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia 8 lipca 2015 r.**

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318 z 2014 r. poz. 379, poz. 1072)¹⁾ oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150)²⁾ Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących pracowniami do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz do lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych. Zasady wynajmu pracowni określa odrębna uchwała Rady Miasta Krakowa.

§ 2. Definicje pojęć

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 150);
- 2) Gmina – Gmina Miejska Kraków; przez Gminę rozumie się również Miasto Kraków – miasto na prawach powiatu;
- 3) Wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa;
- 4) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 9) zastępcze pomieszczenie mieszkalne - zastępcze pomieszczenie mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (tekst jednolity: Dz.U z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.);
- 10) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;

¹⁾ Tekst jednolity ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ogłoszony w Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948.

²⁾ Tekst jednolity ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ogłoszony w Dz. U. z 2016 r. poz. 1610.

- 11) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi;
- 12) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub o 25% powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 13) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany. Dopuszcza się występowanie różnicy nieprzekraczającej 10 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 14) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 15) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1) ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 114 z późn. zm.);
- 16) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 182, poz. 509, poz. 1650, z 2011 r. Nr 81, poz. 440, z 2014 r. poz. 567, poz. 598);
- 17) posiadanie centrum życiowego w Gminie - udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy;
- 18) skierowanie – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 19) lista mieszkaniowa – wykaz osób, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
- 20) miejscowość pobliska – miejscowość położona na terenie powiatu graniczącego z Gminą;
- 21) należności – cywilnoprawne należności pieniężne wynikające z tytułu używania lokalu, obejmujące należność główną, odsetki, a także koszty egzekucyjne, koszty upomnień, koszty procesu należne Gminie bądź miejskiej jednostce organizacyjnej, w szczególności wynikające z prawomocnego orzeczenia sądu lub innego organu orzekającego;
- 22) Rada Dzielnicy – Rada Dzielnicy Miasta Krakowa.

§ 3. Kryteria dochodowe

1. Za niski dochód – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony w trybie Programu Pomocy Lokatorom, o którym mowa w § 11 ust. 6 - 9 niniejszej uchwały – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 300% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 250% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 250% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 225% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym oraz 200% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

2. Dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony

w trybie Programu Zamian, o którym mowa w § 21 ust. 3 - 5 niniejszej uchwały – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Za dochód uprawniający do obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

Ustala się następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

1) dla gospodarstw wieloosobowych:

- a) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 100% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 70%;
- b) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 100% do 125% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 50%;
- c) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 125% do 150% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 35%;
- d) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 150% do 175% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 25%.

2) dla gospodarstw jednoosobowych:

- a) przy dochodzie do 125% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 70%;
- b) przy dochodzie powyżej 125% do 175% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 50%;
- c) przy dochodzie powyżej 175% do 225% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 35%;
- d) przy dochodzie powyżej 225% do 250% najniższej emerytury - wysokość obniżki do 20%.

DZIAŁ II.

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 4. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej.

4. Zasada określona w ust. 3 nie dotyczy osób objętych ostatecznymi listami mieszkaniowymi.

§ 5. Zawieranie umów

1. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania nie później jednak niż w terminie do 45 dni od dnia doręczenia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

2. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas nie dłuższy niż osiem lat.

Rozdział 2.

Lokale socjalne

§ 6. Tryb szczególny, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad niż przyjęte w niniejszej uchwale są osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Krakowa w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy.

2. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych

(w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu lokalu przyznanego z tytułu określonego w zdaniu poprzedzającym zawierana jest na jeden rok.

- 2) osoby, które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) osoby, posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągające niskie dochody w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:
 - a) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
 - b) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
 - c) Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej 4 własnych lub przysposobionych małoletnich dzieci;
 - d) Wnioskodawca jest osobą represjonowaną, posiadającą zaświadczenie Urzędu ds. Kombatantów i Osób Represjonowanych, legitymację osoby represjonowanej wydaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, a także inny stosowny dokument świadczący o represjach i prześladowaniach lub jest osobą polskiego pochodzenia, zaproszoną przez rząd Rzeczypospolitej Polskiej w ramach przeprowadzonej ewakuacji z terenów wschodniej Ukrainy; po otrzymaniu pozytywnych opinii komisji Rady Miasta Krakowa, stosownych w sprawach mieszkaniowych i w sprawach społecznych.

3. Dopuszcza się przyznanie lokalu socjalnego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie wymienionych w ust. 2. Decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

§ 7. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego

1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub interwenienta ubocznego.

2. Prezydent Miasta Krakowa, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

- 1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy;
- 2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
- 3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu.

Rozdział 3.

Lokale zamienne oraz zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 8. Lokale zamienne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny.
- 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;

- 4) najemcy lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust 2. pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dotyczy najemców lokali wchodzących w skład zasobu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w stosownym zarządzeniu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy pozostających w jej zarządzie); dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie wymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

3. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

§ 9. Zwrot kosztów przeprowadzki Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w § 8 oraz § 13 niniejszej uchwały.

§ 10. Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy i jednocześnie:

- 1) sąd prawomocnie orzekł w stosunku do nich eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787 z późn. zm.) lub
- 2) są objęte ostateczną decyzją administracyjną nakazującą opuszczenie oraz opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego wydaną przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

2. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

3. Standard zastępczego pomieszczenia mieszkalnego wynika z definicji lokalu socjalnego określonej w ustawie.

Rozdział 4.

Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 11. Zasady ogólne

1. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku spełnienia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały.

2. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

3. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby:

- 1) będące najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy;

- 3) będące wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych znajdujących się na terenie Gminy lub prowadzonych przez Gminę oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy;
- 4) posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
- 5) posiadające prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
- 6) zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 7) zamieszkujące w lokalu lub jego części niewchodzącym w skład zasobu, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie w sytuacji, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:
 - a) upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - b) kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - c) powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 966, poz. 984).
- 8) bezdomne;
- 9) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy;
- 10) które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego.

4. Tryb rozpatrywania oraz załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu określają załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały. Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych określa załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

5. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych nabywają uprawnienia do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, po objęciu ostateczną listą mieszkaniową.

6. Osoby, o których mowa w ust. 3, które spełniają kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 2) niniejszej uchwały mogą się ubiegać o najem lokali, o których mowa w odpowiednich przepisach dotyczących wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy w trybie Programu Pomocy Lokatorom.

7. Osoby, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, które spełniają kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 2) niniejszej uchwały są uprawnione do ubiegania się o najem lokali w trybie Programu Pomocy Lokatorom, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ust. 3 pkt 9).

8. Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali, o których mowa w ust. 6 w ramach Programu Pomocy Lokatorom określa załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

9. Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia powołuje komisję do spraw wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Pomocy Lokatorom oraz określa zasady jej działania.

Rozdział 5.

Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 12. Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu.

2. Tryb wyłonienia najemców lokali, o których mowa w ust. 1, określa załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały.

3. Celem przetargu jest wyłonienie najlepszej oferty, według zasad określonych w załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały.

4. Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia powołuje komisję ds. wyłonienia najemców lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² spośród pracowników Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz określa zasady jej działania.

Rozdział 6.

Zasady postępowania w przypadku lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielnych oraz w stosunku do osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego

§ 13. Lokale wspólne

1. W przypadku lokalu wspólnego, po zwolnieniu się części lokalu, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia nie jest możliwa z przyczyn technicznych lub byłaby niecelowa, dopuszcza się zawarcie umowy najmu tej części na wniosek najemcy posiadającego umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony, nieposiadającego zadłużenia, pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy zwiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Jeżeli norma ta jest przekroczona najemcy proponuje się objęcie innego, samodzielnego lokalu, o powierzchni takiej, do jakiej posiada tytuł prawny.

2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio w razie niewyrażenia przez najemcę zgody na zawarcie umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego lub w sytuacji, gdy wniosek o przydział dodatkowej powierzchni nie został złożony.

§ 14. Przebudowa lokali

1. W celu poprawy struktury lokali wspólnych lub częściowo usamodzielnionych dopuszcza się zamianę lub rezygnację z pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub ich całkowite usamodzielnienie.

2. Dopuszcza się wyrażenie zgody na podział zajmowanego lokalu, w wyniku którego powstaną dwie samodzielne jednostki mieszkalne, przez jego współnajemców lub najemcę i zamieszkujące z nim spokrewnione osoby, na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału.

3. Zgoda na zamianę pomieszczeń lub podział lokalu nie jest udzielana jeżeli mogą zaistnieć przyczyny określone w § 21 ust. 1 pkt 1-5 niniejszej uchwały.

§ 15. Wynajem lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych

Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z najemcami lub właścicielami lokalu mieszkalnego pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji).

§ 16. Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

1. W razie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta, 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, jeżeli:

- 1) 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,
- 2) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z lokalu,

- 4) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych,
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

2. Prawo do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 mają także osoby zajmujące lokale, wobec których uprawniona jednostka organizacyjna zrzekła się dyspozycyjności.

3. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia najmu zajmowanego lokalu był art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, po spełnieniu warunków określonych w ust. 1 pkt 1-5, z byłym najemcą, a w razie jego śmierci lub wyprowadzenia się z osobami wymienionymi w ust. 1, możliwe jest zawarcie umowy najmu:

- 1) takiej, jaka została rozwiązana, gdy wobec wnioskodawcy nie orzeczono eksmisji lub w wyroku eksmisyjnym przyznano prawo do lokalu socjalnego,
- 2) lokalu socjalnego, gdy sąd orzekający eksmisję nie orzekł o takim uprawnieniu.

4. Umowa na zasadach określonych w ust. 3 zawierana jest, gdy wszystkie osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego zrzekną się tego uprawnienia i będzie uprawniać do zamieszkiwania wszystkie osoby, wobec których orzeczona została eksmisja z lokalu z zastrzeżeniem ust. 8.

5. Uprawnienie, określone w ust. 1, wygasa po upływie 12 miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, a uprawnienie, o którym mowa w ust. 3 wygasa po upływie 12 miesięcy od wydania prawomocnego wyroku eksmisyjnego. Przepis ten nie dotyczy ponownego zawarcia umowy najmu na czas oznaczony.

6. Możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy sytuacji, w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

7. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust. 1 pkt 4, osobom uprawnionym przysługuje prawo do innego lokalu równorzędnego dla tej normy; § 5 ust. 5 i § 6 ust. 6 załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

8. Jeżeli wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie, udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, wobec pozostałej części rodziny może mieć zastosowanie ust. 3.

§ 17. Regulacja tytułu prawnego wraz z jednoczesną dobrowolną zamianą lokalu

W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu wszelkich należności, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w § 16 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w § 16 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały jest uprawniona do nabycia tytułu prawnego do lokalu lub innych nieruchomości uzyskanych w wyniku zamiany, pod warunkiem spełnienia kryteriów oraz na zasadach określonych odpowiednio w § 16 ust. 2 - 6 niniejszej uchwały. Przepisy § 21 i § 23 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 7.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 18. Zasady ogólne

1. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Osoby wnioskujące o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3 ust. 1 pkt 3) niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu jest uregulowanie należności. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w stosunku do osób, które:

- 1) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub;
- 2) posiadają nieuregulowane należności i udzielono im ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.

4. W przypadku posiadania nieuregulowanych należności sprzed okresu umowy najmu lokalu socjalnego przez osoby, którym wskazano dotychczas zajmowany lokal w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego z zasobu dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałych nieuregulowanych należności lub ich części.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się lokal.

6. W przypadku lokali położonych poza terytorium Gminy, ponowne zawarcie umowy najmu opiniowane jest przez Radę Dzielnicy, której granica znajduje się najbliżej miejsca położenia lokalu.

7. Rada Dzielnicy opiniuje ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w oparciu o protokół z wizji przeprowadzonej przez przedstawicieli Dzielnicy, posiadane dokumenty oraz informacje dotyczące osób zamieszkujących w lokalu, przede wszystkim w przedmiocie zachowania, które w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu.

8. Pozytywna opinia Rady Dzielnicy w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia jest ważna przez dwa okresy umowy najmu.

9. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

- 1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczali w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
- 2) w lokalu socjalnym zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym odpowiednie zastosowanie ma ust. 11.
- 3) wniosek zostanie negatywnie zaopiniowany przez Radę Dzielnicy.

10. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

- 1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego, objęcia ostateczną listą mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu;
- 2) określone w § 16 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 3) które wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Zasady określone w pkt 1) i 2) stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu lokalu.

11. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć, z zastrzeżeniem ust. 12 i 13, innego lokalu socjalnego w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

- 1) niespełniania przez zajmowany lokal socjalny warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni pokoi;
- 3) powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego jest niższa niż normy przewidziane ustawą;
- 4) nieuregulowany stan prawny nieruchomości w której znajduje się lokal socjalny.

12. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego również w innych uzasadnionych przypadkach, po upływie 3 lat posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

13. Ponowne zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia może dotyczyć innego pomieszczenia również w innych uzasadnionych przypadkach, po upływie 5 lat posiadania tytułu prawnego do zajmowanego pomieszczenia.

§ 19. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu przyznanego z tytułu zdarzeń losowych

1. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu lokalu przyznanego z tytułu zdarzeń losowych jest brak wyremontowania zniszczonego lokalu, z wyłączeniem sytuacji gdy zniszczony lokal został wyremontowany i ponownie zasiedlony z naruszeniem uprawnień przysługujących osobie, która otrzymała lokal socjalny.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych zawiera się ponownie na okres nie dłuższy niż jeden rok.

3. W przypadku, gdy łączny okres obowiązywania umów najmu lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych przekroczy trzy lata, umowa najmu zajmowanego lokalu socjalnego może zostać ponownie zawarta według zasad określonych w § 18 niniejszej uchwały.

§ 20. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy

1. Umowa najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy może zostać przedłużona na kolejny okres pod warunkiem, iż nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele związane z realizacją zadań Gminy.

2. W przypadku, gdy wystąpi konieczność zmiany sposobu użytkowania lokalu, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu na inny lokal położony na terenie placówki oświatowej stanowiącej własność Gminy.

3. Do przedłużenia umowy najmu lokalu, położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy, są uprawnieni wyłącznie pracownicy oświaty zatrudnieni w placówkach oświatowych prowadzonych przez Gminę. Okres zatrudnienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym powinien być co najmniej równy okresowi na jaki zostanie zawarta ponowna umowa najmu.

4. Wnioskodawca ubiegający się o przedłużenie umowy najmu, powinien:

- 1) posiadać niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, w rozumieniu § 26 niniejszej uchwały;
- 2) udokumentować niski dochód określony w § 3 ust. 1 pkt 3) niniejszej uchwały;
- 3) przedłożyć opinię o celowości dalszej pracy zawodowej, wystawioną przez dyrektora placówki, w której wnioskodawca jest zatrudniony;
- 4) przedłożyć zaświadczenie o braku konieczności powiększenia powierzchni placówki na cele związane z realizacją zadań Gminy, wystawione przez dyrektora placówki, w której znajduje się przedmiotowy lokal.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu nie jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnicy.

6. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy następuje na okres do trzech lat, z zastrzeżeniem ust. 3 i 7.

7. W przypadku wystąpienia konieczności zmiany sposobu użytkowania lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele związane z realizacją zadań Gminy, możliwe jest przedłużenie umowy najmu przedmiotowego lokalu do końca roku poprzedzającego rok budżetowy, w którym zostały zagwarantowane środki finansowe na przeprowadzenie koniecznej adaptacji odzyskanych pomieszczeń.

**Rozdział 8.
Zamiana lokali****§ 21. Zasady ogólne**

1. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;

- 4) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 5) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażąco lub uporczywy wykraczali przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
- 6) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji warunków porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości;
- 7) przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

2. Lokale wynajmowane jako lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

3. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu samodzielnych lokali wchodzących w skład zasobu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę (Program Zamian).

4. Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali, o których mowa w ust. 3 w ramach Programu Zamian określa załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

5. Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia powołuje komisję ds. wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Zamian oraz określa zasady jej działania.

§ 22. Wynajem lokali w trybie zamiany z urzędu

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie samodzielne lokale wchodzące w skład zasobu.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal równorzędny - ze względu na wiek lub stan zdrowia;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę.

3. Osoby ubiegające się o zamianę z urzędu są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia ostateczną listą mieszkaniową.

4. Osoby ubiegające się o zamianę z urzędu, które spełniają kryteria wynikające z niniejszej uchwały są obejmowane najbliższą ostateczną listą mieszkaniową, przy zachowaniu zasad wynikających z załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 23. Wynajem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Gminy jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego w tych lokalach.

3. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie jest lokalem, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub najemca tego lokalu powinien legitymować się przed dniem złożenia wniosku o zamianę co najmniej trzyletnim zamieszkiwaniem z zamiarem stałego pobytu w tym lokalu lub trzyletnim okresem posiadania tytułu prawnego do tego lokalu.

4. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz uregulowanie należności w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 17 niniejszej uchwały. Poprzez uregulowanie należności rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości należności na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany.

5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości niestanowiącego przedmiotu zamiany, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 24. Mieszkaniowy Bank Zamian

1. Wydział prowadzi Mieszkaniowy Bank Zamian, umożliwiającą rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.

2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Wydziału oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

3. Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie. Informacja dotycząca należności, może być również udostępniana po uzyskaniu stosownej zgody oferenta na udostępnienie tego rodzaju danych.

4. Za umieszczone w Mieszkaniowym Banku Zamian ogłoszenia nie pobiera się opłat.

5. Ogłoszenia umieszczone w Mieszkaniowym Banku Zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

DZIAŁ III.

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§ 25. W sprawach związanych z tymczasowymi pomieszczeniami nieuregulowanych przepisami ustawy stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej uchwały dotyczące lokali socjalnych.

DZIAŁ IV.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 26. Wyłączenia podmiotowe

Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:

- 1) osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osoby, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętym w wyniku dokonanego zmniejszenia powierzchni mieszkalnej lub objętego na podstawie złożonego oświadczenia woli w tym zakresie.

§ 27. Przepisy przejściowe

1. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia w ramach ponownego zawarcia umowy najmu według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z dotychczas obowiązującymi zasadami.

3. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu bez konieczności objęcia ostatecznymi listami mieszkaniowymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

4. Osoby, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach wchodzących w skład zasobu, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

5. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą. Nie dotyczy to spraw, które ze względu na przekroczoną normę metrażową zostały rozpatrzone negatywnie, a wnioskodawca uprawniony jest do otrzymania innego lokalu, ich realizacja odbywa się na podstawie przepisów obowiązujących w chwili potwierdzenia takiego uprawnienia.

6. Osoby, których wnioski o zawarcie umowy najmu poza ogólnymi zasadami zostały na wniosek Prezydenta Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowane przez właściwą komisję Rady Miasta Krakowa zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 3 ust. 1 pkt 2) niniejszej uchwały.

7. ³⁾ Osoby o których mowa w § 16 ust. 1 niniejszej uchwały, w stosunku do których rozwiązanie lub wygaśnięcie stosunku najmu nastąpiło przed dniem 4 sierpnia 2015 r. zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu tego lub innego lokalu, jeżeli uregulują zadłużenie w terminie do dnia 4 sierpnia 2016 r.

8. ⁴⁾ Osoby o których mowa w § 16 ust. 3 niniejszej uchwały, w stosunku do których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny przed dniem 4 sierpnia 2015 r., zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu tego lub innego lokalu, jeżeli uregulują zadłużenie w terminie do 4 sierpnia 2016 r.

9. ⁵⁾ Osoby, które na podstawie wniosków złożonych przed dniem 4 sierpnia 2015 r., zawarły porozumienia w sprawie udzielenia ulg polegających na ratalnej spłacie należności głównej, odsetek oraz innych kosztów przysługujących Gminie Miejskiej Kraków w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych oraz zrealizowały zawarte porozumienia zgodnie z harmonogramem lub dokonały wcześniejszej spłaty, w ciągu 12 miesięcy od spłaty zadłużenia zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 16 niniejszej uchwały.

10. ⁶⁾ Osoby, które na podstawie wniosków złożonych przed dniem 4 sierpnia 2015 r. zawarły porozumienia w sprawie udzielenia ulg w oparciu o § 5 uchwały Nr CIX/1649/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych (...) w związku z użytkowaniem lokali mieszkalnych, spełniają warunek określony w § 16 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały i zachowują uprawnienia do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w § 16 uchwały do dnia 4 sierpnia 2016 r.

11. ⁷⁾ Wnioski osób polskiego pochodzenia, zaproszonych przez rząd Rzeczypospolitej Polskiej w ramach przeprowadzonej ewakuacji z terenów wschodniej Ukrainy złożone do 30 kwietnia 2015 r. podlegają procedurze sporządzenia ostatecznych list mieszkaniowych na rok 2015.

§ 28. Wprowadza się Spis treści stanowiący załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały.

§ 29. Traci moc:

1. Uchwała Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

³⁾ zmieniony przez §1 pkt 1 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384), która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

⁴⁾ dodany przez § 1 pkt 2 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384), która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

⁵⁾ dodany przez § 1 pkt 2 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384), która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

⁶⁾ dodany przez § 1 pkt 2 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384), która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

⁷⁾ zmiana numeru ustępu wprowadzona przez § 1 pkt 3 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384), która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

2. Uchwała Nr XCIV/1402/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

3. Uchwała Nr CXIII/1758/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz
tymczasowych pomieszczeń

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Zasady ogólne

1. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu przyjmuje i weryfikuje Wydział.
2. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.
3. W uzasadnionych przypadkach, okres weryfikacji może być przedłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu okresu weryfikacji należy zawiadomić wnioskodawcę wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.
4. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

5. Konsekwencje niespełnienia wymogów dotyczących złożenia wniosku, dokumentacji oraz wezwań nie obejmują spraw dotyczących przyznania lokalu w wyniku realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych lub przyznania lokalu zamiennego.

§ 2. Wnioski z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów

1. Wniosek z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskich dochodów powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępcą, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i ich zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.
3. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 małżonka.
4. Wniosek jest oceniany według miejsca zamieszkiwania z zamiarem stałego pobytu wnioskodawcy oraz jego małżonka lub pobytu tych osób. Ocena sytuacji mieszkaniowej obejmuje również ocenę sytuacji mieszkaniowej małżonka.
5. Wniosek jest sprawdzany w zakresie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w których wnioskodawca oraz osoby objęte wnioskiem zamieszkiwali w latach poprzednich oraz tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, przysługujących zstępny, wstępny i rodzeństwu wnioskodawcy, jego małżonka oraz osób objętych wnioskiem.
6. Uprawnienie, o którym mowa w § 11 ust. 3 pkt 1) i 9) niniejszej uchwały dotyczy wyłącznie najemców lokali zajmowanych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością, która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę. Wnioski osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym powinny obejmować wszystkie osoby zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu wraz z wnioskodawcą.

7. Osoby, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 9) niniejszej uchwały, które utraciły tytuł prawny wskutek wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wyłącznie w sytuacji, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:

- 1) kwota czynszu i innych opłat za używanie lokalu, których zwłoka w uregulowaniu stanowiła podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, przekraczała w momencie otrzymania wypowiedzenia 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
- 2) stawka czynszu za używanie lokalu, którego zwłoka w uregulowaniu stanowiła podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku obowiązującej w momencie otrzymania wypowiedzenia. Zdanie poprzedzające nie ma zastosowania do osób zamieszkujących w lokalach, których powierzchnia lokalu przekracza zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 966, poz. 984).

8. Uprawnienie, o którym mowa w § 11 ust. 3 pkt 2) niniejszej uchwały dotyczy osób, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu na podstawie prawa pochodnego, wynikającego z prawa osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę:

- 1) całkowitą powierzchnię wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali składających się z pojedynczego pomieszczenia za powierzchnię pokoi uznaje się powierzchnię lokalu z odliczeniem 4 m², jako równowartości pomieszczeń przynależnych.
- 2) wyłącznie osoby zamieszkujące w lokalu z zamiarem pobytu na stałe przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku. Obowiązek zamieszkiwania przez okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie dotyczy małżonka oraz dzieci osób zamieszkujących w tym lokalu, które zamieszkują w lokalu od urodzenia. Powyższy przepis stosuje się odpowiednio w stosunku do dzieci przysposobionych od momentu przysposobienia.

9. Uprawnienie, o którym mowa w § 11 ust. 3 pkt 3) niniejszej uchwały dotyczy osób:

- 1) przebywających w placówce lub rodzinie przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich
- 2) które złożyły wniosek o pomoc mieszkaniową przed upływem dwóch lat od osiągnięcia pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek pozostaje nadal w placówce opiekuńczo-wychowawczej, nie później niż w okresie dwóch lat od jej opuszczenia.
- 3) które nie mają możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym lub osobom pełniącym funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.

Wskazane w niniejszym ustępie uprawnienie dotyczy również osób, które zostały objęte prawomocnym orzeczeniem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną, z których wynika obowiązek dostarczenia przez Gminę lokalu pod warunkiem, że w momencie ich wydania były małoletnie.

10. Wnioski osób, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 5) niniejszej uchwały powinny obejmować wszystkie osoby ujęte w prawomocnym wyroku, w stosunku do których sąd orzekł o braku tego uprawnienia albo nie orzekał o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub wszystkie osoby objęte ostateczną decyzją administracyjną.

§ 3. Wnioski w ramach postępowania w związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej na czas oznaczony

1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wygaśnięciem umowy zawartej na czas oznaczony, należy złożyć nie później niż dwa miesiące przed dniem wygaśnięcia umowy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły oświadczenie o zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu i braku roszczeń w stosunku do lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również wstępnych, zstępnych rodzeństwo wnioskodawcy i ich małżonków oraz osobę z którą wnioskodawca pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Jeżeli w wyniku objęcia umową najmu kolejnych osób, powierzchnia mieszkalna w lokalu stanowiącym przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m² na osobę, przedłużenie umowy uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie zamieszkujące w nim osoby oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 4. Wniosek

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek powinien zostać złożony na stosownym druku.

3. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez stosowną komórkę organizacyjną właściwej gminy w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem.

4. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zameldowania lub zamieszkiwania wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, rzutu mieszkania, wyposażenia technicznego, warunków niemieszkalnych, zachowania osób zamieszkujących w danym lokalu i istniejących należności oraz wniosków o eksmisję. W przypadku uprawdopodobnienia sytuacji braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez komisję, w skład której wejdzie co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane. Na wniosek wnioskodawcy lub Rady Dzielnic, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnic, na terenie której jest położony przedmiotowy lokal.

5. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą;
- 2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;
- 3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z właściwej Rady Dzielnic, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej uzyskiwanej od administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy;
- 4) innych informacjach niezbędnych dla prawidłowego rozpatrzenia sprawy, których złożenie jest przewidziane w druku wniosku, o którym mowa w ust 2.

6. Wnioskodawca może zastrzec, że wszelkie oświadczenia i podpisy będą składane przez niego osobiście.

§ 5. Środki służące weryfikacji wniosku

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 4, Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę objętą wnioskiem do:

- 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
- 2) stawienia się w siedzibie Wydziału w celu złożenia wyjaśnień.

§ 6. Wezwania

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub nieusprawiedliwione bądź nieterminowe niezastosowanie się do treści skutecznie doręzonego wezwania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, z zastrzeżeniem dodatkowych skutków, o których mowa w ust. 2 i 3. Wezwanie może zostać dodatkowo przekazane za pośrednictwem innych kanałów komunikacji, a w tym sms lub poczty elektronicznej.

2. W stosunku do osoby objętej ostateczną listą mieszkaniową nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, jest równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową. § 5 ust. 7 załącznika Nr 2 do niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

3. W stosunku do osoby, która posiada uprawnienie do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje utratą możliwości zastosowania przepisów określonych w § 16 niniejszej uchwały.

4. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o przedłużenie lub o przywrócenie terminu wezwania.

§ 7. Wstępna merytoryczna weryfikacja

1. Wstępna merytoryczna weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji oraz dokumentacji pozostającej w dyspozycji Wydziału.

2. Weryfikacja wniosku oparta jest również o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub starostw powiatów graniczących z Gminą, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości na terenie Gminy.

3. Wstępna merytoryczna weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.

4. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

5. ⁸⁾ W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.

§ 8. Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem z zastrzeżeniem ust 3.

2. Przy wstępnej weryfikacji wniosku, podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Grodzki Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej, Urząd Miasta Krakowa.

3. W przypadkach określonych w § 16 oraz § 18 niniejszej uchwały weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem, chociażby nie zamieszkiwali w lokalu, którego dotyczy wniosek. W przypadku występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądowym lub w przypadku istnienia rozdzielności majątkowej i niezamieszkiwania w lokalu odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczeniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków.

⁸⁾ zmieniony przez § 2 pkt 1 i 2 uchwały Nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 8384), która weszła w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

4. Przy weryfikacji wniosku zmierzającej do stworzenia ostatecznych list mieszkaniowych lub wydania skierowania, podstawą weryfikacji dochodu są zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego, określające dochód wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody niepodlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie lub zaświadczenia o braku dochodów z tego tytułu.

5. Brak dochodu osoby małoletniej może zostać potwierdzony przez oświadczenie przedstawiciela ustawowego tej osoby.

6. W przypadku braku możliwości uzyskania zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego z uwagi na przepisy powszechnie obowiązujące, dochód ustala się na podstawie innych dokumentów lub oświadczenia, pod warunkiem przedstawienia odmownego orzeczenia Urzędu Skarbowego w tej sprawie.

7. Weryfikacja i rozliczenie dochodu dokonywane od czerwca do grudnia danego roku kalendarzowego obejmuje dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok weryfikacji.

8. Weryfikacja i rozliczenie dochodu dokonywane od stycznia do maja danego roku kalendarzowego obejmuje dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, o którym mowa w ust. 7.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych
pomieszczeń

Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Sporządzanie list mieszkaniowych

1. Pozytywna wstępna weryfikacja wniosku stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list mieszkaniowych i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych podlegają wszystkie pozytywnie wstępnie zweryfikowane wnioski złożone do dnia 30 kwietnia roku, w którym przystąpiono do weryfikacji.

3. Z tytułu uprawnienia do zawarcia umowy najmu wynikającego z faktu objęcia ostateczną listą mieszkaniową osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tę osobę terminie.

4. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu, pozostających w dyspozycji Wydziału. Dopuszcza się, iż w danym roku listy mieszkaniowe nie będą obejmować wszystkich tytułów pomocy mieszkaniowej.

§ 2. Przystąpienie do sporządzenia list mieszkaniowych

1. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

2. Zarządzenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych określa również:

- 1) ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych na rezerwę – 5% lokali pozostających w dyspozycji Wydziału;
- 2) ilość lokali pozostających w dyspozycji Wydziału, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w danym okresie;
- 3) ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych na realizację zamian z urzędu.

3. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, którzy zostali wstępnie pozytywnie zweryfikowani.

4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 3 obejmuje również wezwanie w sprawie aktualizacji wniosku wraz z terminem jej dokonania.

5. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową. Przepis § 6 ust. 1 załącznika Nr 1 do uchwały stosuje się odpowiednio.

6. Zaktualizowany wniosek jest ponownie weryfikowany przed przystąpieniem do oceny warunków socjalno-mieszkaniowych. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

7. Lista mieszkaniowa określająca osoby uprawnione do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu będzie tworzona jeden raz w danym roku kalendarzowym. Liczba lokali przeznaczonych na realizację uprawnienia do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu wynosi nie więcej niż 5 lokali rocznie, a w tym w stosunku do osób polskiego pochodzenia, zaproszonych przez rząd Rzeczypospolitej Polskiej w ramach przeprowadzonej ewakuacji z terenów wschodniej Ukrainy nie więcej niż 1 lokal rocznie.

§ 3. Zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych

1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały i obejmuje wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców, z zastrzeżeniem § 2 ust. 5 i 6.

2. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy.

3. Wizja lokalowa, o której mowa w ustępie poprzedzającym jest przeprowadzona przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa. Na wniosek osoby zainteresowanej lub Rady Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, jest równoznaczne z odstąpieniem od dokonania oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się podczas wizji lokalowej w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka. Dokonana ocena wymaga złożenia podpisu przez wnioskodawcę lub jego małżonka.

5. W przypadku, gdy w wyniku wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

6. W przypadku, gdy wnioskodawca przebywa w noclegowni lub w innym miejscu czasowego pobytu, ocena warunków socjalno-mieszkaniowych może zostać dokonana w siedzibie Wydziału na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miasta Krakowa oraz dostarczonej dokumentacji.

7. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych wymaga zbadania sytuacji każdego ze współmałżonków oraz wszystkich osób objętych wnioskiem. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miasta Krakowa, dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zameldowania, zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy

8. Ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu istniejąca w danym lokalu, który stanowi podstawę do naliczenia punktacji ustala się na dzień 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych, z wyłączeniem sytuacji:

- 1) śmierci osoby zamieszkującej z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu,
- 2) narodzin osoby, która zamieszkała z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu od urodzenia,
- 3) osób, które przestały zamieszkiwać z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu po dniu 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych.

W powyższych sytuacjach ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu w danym lokalu ustala się na dzień oceny warunków socjalno-mieszkaniowych dokonanej w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej.

9. Kwotę nieuregulowanych należności za używanie lokalu wchodzącego w skład zasobu ustala się według stanu na 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych.

10. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany lub od dnia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów uprawniających do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową oraz okres posiadania centrum życiowego na terenie Gminy liczy się do dnia 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych,

11. Wniosek, który w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych dokonanej w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej uzyskał 0 punktów, nie może zostać objęty listą mieszkaniową.

12. Wydział przekazuje do wiadomości Rad Dzielnic wykazy osób, w stosunku do których zostanie sporządzona ocena warunków socjalno-mieszkaniowych. Na wniosek osoby zainteresowanej lub przedstawiciela Rady Dzielnic, w ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych mogą uczestniczyć przedstawiciele Rad Dzielnic. Brak uczestniczenia w wizji przedstawiciela Rady Dzielnic nie wstrzymuje dokonania kwalifikacji. Termin oceny warunków socjalno-mieszkaniowych jest wyznaczany przez Wydział.

13. W przypadku, gdy wnioskodawcy w wyniku przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych otrzymają tę samą ilość punktów, na projekcie listy umieszcza się na wyższej pozycji wnioskodawców, którzy:

- 1) wcześniej złożyli pozytywnie wstępnie zweryfikowany wniosek wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, lub
- 2) wcześniej spełnili kryteria uprawniające do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy.

§ 4. Projekty list mieszkaniowych, zastrzeżenia, ostateczne listy mieszkaniowe

1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projektem list mieszkaniowych są objęte osoby, które w wyniku dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały największą ilość punktów. Ilość osób objętych projektem list mieszkaniowych nie może być większa od limitu określonego w zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa wydanego na podstawie § 2 ust. 2.

3. Projekty list mieszkaniowych przyjęte są zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.

4. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

5. Osoby, które z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych nie zostały objęte projektem list mieszkaniowych są o tym pisemnie zawiadamiane wraz z informacją o terminie i miejscu składania zastrzeżeń do przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych.

6. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia publicznego wywieszenia projektów list mieszkaniowych. Zastrzeżenie powinno obejmować całość dokumentacji, na podstawie której wnioskodawca żąda zmiany naliczonej punktacji.

7. Zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora Wydziału przy udziale przedstawicieli właściwych Rad Dzielnic.

8. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, Prezydent Miasta Krakowa ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe.

9. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

10. Osoby, które z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi są o tym pisemnie zawiadamiane wraz z:

- 1) podaniem ilości punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych;
- 2) informacją o możliwości złożenia skargi na przeprowadzoną kwalifikację punktową jako akt z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

§ 5. Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z wyjątkiem lokali uzyskanych w trybie zamiany oraz w trybie określonym w § 8 ust. 2 niniejszej uchwały.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą zostać uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę po 1990 roku w przypadku, gdy:

- 1) na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowych miejscach zamieszkania lub pobytu;
- 2) osiągają dochód umożliwiający samodzielne utrzymanie lokalu o pełnym standardzie.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 w przypadku, gdy na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowych miejscach zamieszkania lub pobytu, mogą być uprawnione do zawarcia umowy najmu lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym zasobie.

4. Osoby, o których mowa w ust. 1, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą.

5. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. Dotyczy to także osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. W przypadkach określonych w § 6 ust. 2 pkt 1 uchwały przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej;

7. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

8. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.

9. W przypadku umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu z przyczyn określonych w § 11 ust. 3 pkt 2) niniejszej uchwały więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie. W pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów. W przypadku takiej samej ilości punktów decydować będzie data złożenia wniosku wstępnie pozytywnie zweryfikowanego. W przypadku, gdy nie jest możliwe zastosowanie wskazanych wyżej kryteriów dopuszcza się realizację takich wniosków w inny sposób, określony zgodnie z propozycją zaakceptowaną przez wszystkich wnioskodawców.

§ 6. Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Realizacja ostatecznych list mieszkaniowych poprzez przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną tą listą.

2. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby.

3. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu może zostać dostosowany do lokalizacji preferowanej przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy wśród pustostanów znajdujących się w dyspozycji Wydziału w momencie przedstawiania propozycji nie ma lokalu w preferowanej lokalizacji, przedstawiona propozycja pociąga za sobą konsekwencje określone w następnych ustępach.

4. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana. Wydział prowadzi rejestr propozycji.

5. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
- 2) notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników Wydziału znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
- 3) upływ terminu przedstawionej propozycji;
- 4) upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji. Wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

6. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 5 ust. 5.

7. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych
pomieszczeń

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych

Sygnatura sprawy	
Imię	Nazwisko
zamieszkały/a	PESEL

I. Kryteria socjalne i zdrowotne

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
1	Wnioskodawca obejmujący wnioskiem dzieci (dotyczy dzieci małoletnich oraz uczących się do 25 lat, będących na utrzymaniu Wnioskodawcy)	2 pkt/dziecko 3 pkt/dziecko (w przypadku posiadania minimum 2 dzieci)	
2	Wnioskodawca obejmujący za zgodą opiekuna prawnego wnioskiem dzieci, które przebywają w placówkach opiekuńczo-wychowawczych lub w rodzinie zastępczej (naliczenie punktów w Lp. 1 wyklucza naliczenie punktów w Lp. 2)	3 pkt/dziecko	
3	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o: – znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy i całkowitej niezdolności do samodzielnej egzystencji –I grupie inwalidzkiej, –niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich)	4 pkt/osoba	
4	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o: –lekkim lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub częściowej niezdolności do pracy, –II lub III grupie inwalidzkiej, –niepełnosprawności na okres krótszy niż do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich)	1 pkt/osoba	
5	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, które osiągnęły wiek ponad 70 lat	2 pkt/osoba	
6	Wnioskodawca, osoby objęte wnioskiem lub osoby wspólnie zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu poruszające się na wózku inwalidzkim	3 pkt/osoba	

7	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, będące ofiarą przestępstwa potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądowym, które pozbawia możliwości zamieszkiwania w lokalu w którym zamieszkiwał z zamiarem stałego pobytu	15 pkt	
8	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, przebywające w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia	1 pkt/za każde 6 miesięcy pobytu/osoba	
9	Zamieszkiwanie z zamiarem stałego pobytu w rodzinie wielopokoleniowej, składającej się z co najmniej 3 pokoleń (rodzice, dzieci, wnuki)	2 pkt	
10	Wnioskodawca będący usamodzielniającym się wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej (dotyczy osób, o których mowa w § 11 ust. 3 pkt 3 uchwały)	60 pkt	
11	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem będące sierotą biologiczną (dotyczy osób do 25 roku życia, które nie zostały przysposobione)	4 pkt	
12	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem (dotyczy osób do 25 roku życia), których powrót do miejsca zamieszkania rodziców nie jest możliwy (bezdomność rodziców, pobyt rodziców w placówce pomocy społecznej) lub zagrażałby jego zdrowiu lub życiu (przypadek udokumentowanego prawomocnym orzeczeniem sądowym przestępstwa, które pozbawia możliwości zamieszkiwania w lokalu w którym zamieszkiwał wraz z rodzicami)	10 pkt	
13	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem (dotyczy osób do 25 roku życia), którzy ukończyli szkołę ponadgimnazjalną lub studia (naliczenie punktów następuje odrębnie za osiągnięcie średniego oraz odrębnie za osiągnięcie wyższego poziomu wykształcenia bez względu na ilość ukończonych szkół)	3 pkt/szkoła	
14	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem (dotyczy osób do 25 roku życia), którzy uczą się w szkole ponadgimnazjalnej lub studiują (naliczenie punktów następuje odrębnie w ramach nauki na średnim oraz odrębnie w ramach nauki na wyższym poziomie wykształcenia bez względu na ilość ukończonych szkół)	2 pkt/szkoła	
15	Wnioskodawca przebywający w placówce opiekuńczo-wychowawczej	1 pkt/za każdy rok pobytu	

16	Wnioskodawca, zamieszkujący w lokalu na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę	30 pkt	
17	Wnioskodawca, o którym mowa w Lp 16, który zamieszkuje w lokalu nie spełniającym warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi	30 pkt	
18	Wnioskodawca, o którym mowa w Lp 16, który zamieszkuje w lokalu nie wchodzącym w skład zasobu i utracił tytuł prawny wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy;	30 pkt	

II. Kryteria techniczne

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
19	<p>Zagęszczenie w lokalu (dotyczy wyłącznie osób zamieszkujących w lokalu z zamiarem stałego pobytu)</p> <p>Zagęszczenie = powierzchnia mieszkalna lokalu/ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu</p> <p>Zagęszczenie = ----- =</p> <p>W przypadku lokali mieszkalnych składających się z jednego pomieszczenia bez przynależności, należy pomniejszyć powierzchnie mieszkalną o 4 m².</p>	1 pkt/ za każde 0,5 m ² poniżej 5 m ² na osobę	
20	Brak dźwigu osobowego dla lokali położonych powyżej czwartej kondygnacji lub ponad 12 m nad powierzchnią terenu	1 pkt	
21	Wysokość lokalu poniżej 220 cm (dotyczy pokoi)	1 pkt	
22	<p>Niedoświetlenie lokalu światłem naturalnym (dotyczy pokoi i tzw. pojedynków) jako stosunek powierzchni okien (Fo) do powierzchni podłogi (Fp)</p> $\frac{F_o}{F_p} < \frac{1}{8}$	1 pkt	

23	Brak wentylacji kuchni, łazienki, ubikacji wydzielonych wewnątrz lokalu i tzw. pojedynków. Należy zakreślić właściwe pomieszczenia.	1 pkt/ pomieszczenie	
24	Zawilgocenie lokalu z przyczyn obiektywnych: -podciąganie wilgoci wskutek braku poziomych izolacji przeciwwilgociowych; -zalewanie wodami opadowymi z sąsiedniej posesji; -poważne i niezawinione uszkodzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, w powiązaniu z brakiem funduszy administratora lub właściciela na remont. Należy zaznaczyć właściwą przyczynę.	1 pkt	
25	Zagrzybienie w lokalu (ekspertyza mykologiczna)	10 pkt	
26	Brak możliwości ogrzewania pokoi, kuchni lub łazienki w lokalu. Należy zaznaczyć właściwe pomieszczenie.	1 pkt/ pomieszczenie	
27	Brak wody w lokalu	2 pkt	
28	Brak w.c. w lokalu	1 pkt	
29	Brak kuchni w lokalu	1 pkt	
30	Wnęka kuchenna w pokoju, przedpokoju, współużywalność kuchni w lokalu (współużywalność kuchni dotyczy tylko lokali zajmowanych na podstawie więcej niż jednej umowy najmu). Należy zaznaczyć właściwe pomieszczenie	1 pkt	
31	Brak łazienki w lokalu	1 pkt	
32	Pomieszczenie o funkcji innej niż mieszkalna, tj.: piwnica, suterena, budynek gospodarczy, garaż, nieadaptowany strych (z przegrodami bez wykończenia i izolacji termicznej, bez instalacji sanitarnych). Należy zakreślić właściwe pomieszczenie	5 pkt	
33	Brak możliwości ogrzewania stałym i bezpiecznym źródłem ciepła całego lokalu. Stałym i bezpiecznym źródłem ciepła nie jest (przykładowo): - metalowa kuchnia węglowa w tzw. pojedynce; - elektryczny żarowy grzejnik przenośny lub termowentylator Punkty nie będą naliczone w przypadku rozebrania pieca lub kuchni kaflowej przez najemcę. Naliczenie punktów uniemożliwia naliczenie punktów za Lp 26.	10 pkt	
34	Źródło wody w odległości ponad 30 m od drzwi wejściowych do lokalu. Naliczenie punktów uniemożliwia naliczenie punktów za Lp 27 i Lp 35	10 pkt	
35	Ustęp w odległości ponad 30 m od drzwi wejściowych do lokalu Naliczenie punktów uniemożliwia naliczenie punktów za Lp 28 i Lp 34	10 pkt	

36	Przekroczony dopuszczalny poziom hałasu w lokalu (stosowna ekspertyza)	1 pkt	
37	Dbłość o stan techniczny lokalu i jego konserwację	5 pkt	

III. Okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYSŁUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
38	Okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej liczony od daty złożenia wniosku, który został wstępnie pozytywnie zweryfikowany. Okres oczekiwania liczony jest od dnia do dnia 30 kwietnia r. Łącznie okres oczekiwania = lat	1pkt/rok	
39	Okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej liczony od daty złożenia wniosku, który został wstępnie pozytywnie zweryfikowany pod warunkiem, iż w tym okresie wniosek spełniał kryteria udzielenia pomocy mieszkaniowej. Wniosek spełniał kryteria w okresach: - od dnia do dnia = lat - od dnia do dnia = lat - od dnia do dnia = lat Łącznie okres oczekiwania = lat	2 pkt/rok	
40	Okres oczekiwania na udzielenie pomocy mieszkaniowej powyżej 5 lat liczony od daty złożenia wniosku, który został wstępnie pozytywnie zweryfikowany pod warunkiem, iż w tym okresie wniosek spełniał kryteria udzielenia pomocy mieszkaniowej. Wniosek spełniał kryteria w okresach: - od dnia do dnia = lat - od dnia do dnia = lat - od dnia do dnia = lat Ilość lat powyżej 5 lat okresu oczekiwania = lat	15 pkt/za czas oczekiwania powyżej 5 lat 3 pkt/za każdy rok powyżej 5 lat oczekiwania	

IV. Punkty dodatkowe

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZONA ILOŚĆ PUNKTÓW
41	Zgłoszenie się do weryfikacji wniosków w ramach ostatecznych list mieszkaniowych	1 pkt/każda procedura tworzenia list mieszkaniowych	
42	<p>1. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie zbyli lub nie utracili tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.</p> <p>2. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej.</p> <p>3. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie uzyskali dotychczas pomocy mieszkaniowej udzielonej przez Gminę.</p> <p>4. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem na podstawie złożonego oświadczenia woli nie zrezygnowali z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.</p> <p>5. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie zajęli samowolnie pustostanu wchodzącego w skład zasobu.</p>	40 pkt w przypadku łącznego spełnienia przesłanek	
43	Wnioskodawca zamieszkuje w lokalu stanowiącym zasób, w stosunku do którego pozostają uregulowane należności (brak zaległości powyżej jednego okresu płatności na dzień 30 kwietnia r.).	5 pkt	
44 ⁹⁾	(skreślony)		
45	Wykazywanie posiadania co najmniej 5 letniego centrum życiowego na terenie Gminy (do dnia 30 kwietnia r.)	10 pkt	

⁹⁾ uznany za nieważny rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WN-II.4131.1.27.2015 Wojewody Małopolskiego z dnia 11 sierpnia 2015 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXI/340/15 z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, w części tj. w zakresie pkt 44, rozdz. IV załącznika Nr 3 przedmiotowej uchwały (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2015 r. poz. 4857).

Łączna ilość punktów:

I + II + III + IV =

UWAGA: Kwestionariusz powinien zostać wypełniony w technice trwałej, każda korekta ilości punktów powinna być opatrzona datą i podpisem osoby dokonującej poprawki.

V. OCENA ZESPOŁU DOKONUJĄCEGO KWALIFIKACJI

dokonana w dniu

1. Dodatkowe dane i informacje:

.....

2. Ilość punktów przyznana w czasie oceny

Słownie:

Skład zespołu:

Lp.	Imię i Nazwisko	Referat	Funkcja	Podpis
1.				
2.				
3.				

Przedstawiciele Rady Dzielnicy:

Lp.	Imię i Nazwisko Przedstawiciela Rady	Rada Dzielnicy	Funkcja	Podpis
1.				
2.				
3.				

VI. OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY LUB OSOBY UPOWAŻNIONEJ:

Ja niżej podpisana(ny) jestem świadoma(my) tego, że podanie nieprawdziwych danych lub zatajenie istotnych faktów spowoduje negatywne rozpatrzenie wniosku.

Przyjmuję (nie przyjmuję)* do wiadomości ustalenia Zespołu oceniającego.

Kraków, dnia

Podpis Wnioskodawcy

* niepotrzebne skreślić

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych
pomieszczeń

REGULAMIN
określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach
Programu Pomocy Lokatorom

§ 1. Program Pomocy Lokatorom

1. W Programie Pomocy Lokatorom mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, które:

- 1) zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu położonym w Gminie, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
- 2) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
- 3) posiadają prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
- 4) zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 5) zamieszkują w lokalu lub jego części nie wchodzącym w skład zasobu, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
 - a) upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - b) kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - c) powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
- 6) są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
- 7) utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, tj. w terminie trzyletnim;
- 8) utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, tj. z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu;
- 9) są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 10) utraciły tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 11) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które:

- 1) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład zasobu, z którego została orzeczona eksmisja;
- 2) w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w miejscach zamieszkiwania.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 7), 8) i 9) dotyczy wyłącznie najemców lokali zajmowanych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 7) i 8) dotyczy również osób w stosunku do których zapadł wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

5. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1 następuje przy uwzględnieniu zasad wynikających z uchwały.

6. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 powinno nastąpić do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc otwarcia ofert.

7. Do Programu Pomocy Lokatorom dopuszcza się również osoby, spełniające kryteria określone w ust. 1, które otrzymały lokal mieszkalny z zasobu, w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) rozwiązania umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu;
- 2) wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu;
- 3) wykonania prac obciążających najemcę, w związku z opuszczeniem dotychczas zajmowanego lokalu, określonych w art. 6e ust. 1 ustawy;
- 4) uregulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do Gminy;
- 5) podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

8. Dopuszcza się odmowę przyjęcia oferty w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku Programu Pomocy Lokatorom przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów rodziny oferenta lub uzyskano informacje o wykraczaniu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowych miejscach zamieszkania lub pobytu oferenta oraz osób objętych ofertą.

§ 2. Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach Programu Pomocy Lokatorom, do wynajęcia przeznacza się lokale mieszkalne, które:

- 1) stanowią opróżnione pustostany;
- 2) wymagają przeprowadzenia prac przystosowawczych do umówionego użytku;
- 3) wchodzi w skład części zasobu wyodrębnionej ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta, o których mowa w uchwale w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń;
- 4) są położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych (wspólnota mieszkaniowa);
- 5) o powierzchni użytkowej do 80 m².

2. Oferenci mogą składać oferty na wynajem lokalu, w którym powierzchnia nie przekracza zwiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, tj.:

- 1) 52,5 m² – dla 1 osoby;
- 2) 60,0 m² – dla 2 osób;
- 3) 67,5 m² – dla 3 osób.

3. Oferenci mogą składać oferty dotyczące maksymalnie 5 różnych lokali.

4. Jeden oferent może zawrzeć umowę najmu tylko jednego lokalu.

5. W celu przystosowania lokalu do umówionego użytku, lokale będą wynajmowane na podstawie umowy przedwstępnej, na okres do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym o kolejny okres do 3 miesięcy.

6. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków możliwe jest stosowne przedłużenie terminów określonych w ust. 5.

7. Osoba, której oferta została wybrana, zobowiązana jest zawrzeć przedwstępną umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora. Przedwstępną umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

8. W przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu w trakcie trwania tej umowy, dopuszcza się zawarcie przedwstępnej umowy najmu z inną osobą objętą ofertą. Do wyznaczenia okresu, na jaki zostanie zawarta nowa przedwstępna umowa najmu stosuje się zasady wynikające z ust. 5 i 6, po odjęciu okresu jaki upłynął od momentu zawarcia pierwotnej przedwstępnej umowy najmu. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu i zmarła po wykonaniu remontu, a przed zawarciem przyrzeczonej umowy najmu.

9. W przypadku braku przystosowania lokalu do umówionego użytku w okresie na jaki została zawarta umowa przedwstępna uznaje się złożoną ofertę za bezprzedmiotową. W takim przypadku oferentowi nie przysługuje zwrot ewentualnych, poniesionych kosztów.

10. W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu, osoba której oferta została wybrana będzie zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na ten lokal, jakie ponosi Gmina – członek danej wspólnoty mieszkaniowej oraz opłat niezależnych od właściciela w wysokości podanej przez Zarząd Budynków Komunalnych.

11. Skierowanie do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu zostanie wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych przez administratora lokalu.

12. Lokale w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony.

Załącznik Nr 5
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących
w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej
Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

REGULAMIN

określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach

Programu Zamian

§ 1. Program Zamian

1. W Programie Zamian mogą uczestniczyć wyłącznie najemcy samodzielnych lokali wchodzących w skład zasobu na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, którzy:

- 1) nie posiadali zaległości w należnościach z tytułu najmu lokalu w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty,
- 2) posiadają pozytywną opinię administratora odnośnie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 3) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w rozumieniu przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Zdanie poprzedzające stosuje się odpowiednio w stosunku do małżonka najemcy oraz osób objętych ofertą.

2. Do Programu Zamian nie są dopuszczeni najemcy lokali stanowiących zasób, które:

- 1) są położone w budynkach placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) zostały wybudowane, nabyte lub wyremontowane za środki Gminy po 1 stycznia 1999 r.;
- 3) stanowią własność spółek z udziałem Gminy;
- 4) pozostają w dyspozycji innych jednostek organizacyjnych;
- 5) są wynajęte za stawkę czynszu socjalnego oraz za stawkę, której wysokość nie została ustalona w oparciu o ocenę wartości użytkowej lokalu”
- 6) znajdują się w posiadaniu samoistnym Gminy;
- 7) są położone w budynkach wyłączonych z możliwości ponownego ich zasiedlenia przez Gminę, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami.

3. Dopuszcza się odmowę przyjęcia oferty w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku Programu Zamian przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów rodziny oferenta lub uzyskano informacje o wykraczaniu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowym miejscu zamieszkania oferenta oraz osób objętych ofertą.

§ 2. Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach Programu Zamian, do wynajęcia przeznacza się lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę.

2. Oferenci mogą składać oferty na wynajem lokalu, w którym powierzchnia nie przekracza zwiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych tj.:

- 1) 52,5 m² – dla 1 osoby,
- 2) 60,0 m² – dla 2 osób,

3) 67,5 m² – dla 3 osób.

3. Oferenci mogą składać oferty dotyczące maksymalnie 5 różnych lokali.

4. Jeden oferent może zawrzeć umowę najmu tylko jednego lokalu.

5. Lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych stanowią odrębną kategorię mieszkań podlegających zamian. Oferenci starający się o zawarcie umowy najmu takiego lokalu, powinni dodatkowo dołączyć do oferty orzeczenie właściwego organu potwierdzające schorzenie narządu ruchu co najmniej jednego z członków gospodarstwa domowego. Pozostałe warunki przystąpienia do Programu Zamian oraz zasady postępowania w sprawie wyłonienia najemców tych lokali są analogiczne jak w przypadku pozostałych mieszkań.

6. Osoba, której oferta została wybrana, zobowiązana jest zawrzeć umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora lokalu. Umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

7. Warunkiem zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 6 jest:

- 1) rozwiązanie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu,
- 2) wymeldowanie wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu,
- 3) zwrot opłaty remontowej,
- 4) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.

8. Opłata remontowa o której mowa w ust. 7 pkt 3) jest to zwrot wartości prac obciążających najemcę, w związku z opuszczeniem dotychczas zajmowanego lokalu, określonych w art. 6e ust. 1 ustawy.

9. Opłata remontowa ustalana jest ryczałtowo jako średni koszt wykonania tego rodzaju prac w zasobie. Ewentualna korekta wysokości opłaty remontowej jest możliwa jedynie do dnia sporządzenia protokołu końcowego z przeprowadzonego postępowania.

10. Opłata remontowa podlega zwrotowi w formie bezgotówkowej, przed podpisaniem umowy najmu lokalu uzyskanego w drodze Programu Zamian, na numer rachunku bankowego Gminy wskazany w wydanym skierowaniu.

11. Lokale w ramach Programu Zamian będą wynajmowane na czas nieoznaczony.

Załącznik Nr 6
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego
zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz
tymczasowych pomieszczeń

REGULAMIN **określający tryb wyłonienia najemców lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²**

§ 1. Warunki ogólne

1. Organizatorem przetargu – zwanym dalej organizatorem – jest Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

2. O najem lokali wchodzących w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą starać się pełnoletnie osoby fizyczne, osiągające dochód w rozumieniu § 3 ust. 3 niniejszej uchwały, w okresie, o którym mowa w ust. 4, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

3. O najem lokali, o których mowa w ust. 2 nie mogą starać się osoby, które:

- 1) posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu wchodzącym w skład zasobu lub w lokalu stanowiącym własność Skarbu Państwa, w stosunku do którego organizator pełni rolę wynajmującego;
- 2) są dłużnikami Gminy lub Skarbu Państwa (urzędu skarbowego), a dodatkowo w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą posiadających zaległości względem ZUS, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta.
- 3) prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, chyba że lokal ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oferenta.

4. Oferent winien osiągać miesięczny dochód w wysokości pozwalającej na utrzymanie lokalu. Miesięczny czynsz wraz z innymi, planowanymi na dzień przetargu, przyszłymi opłatami za używanie lokalu, na który została złożona oferta nie może przekroczyć 50% miesięcznego dochodu oferenta. Miesięczny dochód oferenta jest wyliczany za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę ogłoszenia przetargu.

5. W przypadku, gdy w lokalu, na który została złożona oferta oprócz oferenta mają zamieszkać inne osoby wylicza się miesięczny dochód oferenta i wszystkich pełnoletnich osób mających zamieszkać w lokalu. Ust. 4 stosuje się odpowiednio.

6. Lokale, o których mowa w ust. 2, nie mogą być wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.

7. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłata przez oferenta wadium, którego wysokość ustala organizator. Wadium zalicza się na poczet kaucji.

8. Warunkiem udziału w przetargu jest złożenie przez oferenta oświadczenia o wykonaniu wymaganych prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku we własnym zakresie i na własny koszt oraz oświadczenia o rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

9. Kryterium wyboru najlepszej oferty jest wysokość zaoferowanej stawki czynszu.

§ 2. Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach przetargu przeznaczają się do wynajęcia lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², które:

- 1) stanowią opróżnione pustostany;
- 2) wymagają przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku;
- 3) wchodzi w skład zasobu i zostały przeznaczone na wynajem w ramach przetargu.

2. W celu przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku z oferentem, który wygrał przetarg będzie zawierana przedwstępna umowa najmu na okres 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym o kolejny okres do 3 miesięcy.

3. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków możliwe jest stosowne przedłużenie terminów zawartych w ust. 2.

4. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest zawrzeć przedwstępną umowę najmu z przyszłym wynajmującym. Przedwstępną umowę najmu zawiera się w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania. W przypadku, gdy przedwstępna umowa najmu nie zostanie zawarta z winy oferenta wadium zostaje zatrzymane.

5. Warunkiem zawarcia przedwstępnej umowy najmu jest wpłata przez oferenta, który wygrał przetarg na dany lokal kaucji w wysokości czterokrotności czynszu obliczonego według zaoferowanej stawki czynszu.

6. W przypadku śmierci przyszłego najemcy w czasie wykonywania przedwstępnej umowy najmu dopuszcza się możliwość zawarcia przedwstępnej umowy najmu z inną, pełnoletnią osobą objętą ofertą, na jej pisemny wniosek, zgłoszony osobiście w siedzibie organizatora w terminie 14 dni roboczych od dnia śmierci oferenta, po spełnieniu przez tę osobę warunków ogólnych. Do wyznaczenia okresu, na jaki zostanie zawarta nowa przedwstępna umowa najmu stosuje się zasady wynikające z ust. 2 i 3, po odjęciu okresu jaki upłynął od momentu zawarcia pierwotnej przedwstępnej umowy najmu. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci przyszłego najemcy, który uzyskał prawo do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu lecz jej nie zawarł.

7. W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu, oferent, który wygrał przetarg będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na ten lokal, jakie ponosi Gmina – członek danej wspólnoty mieszkaniowej lub Gmina – właściciel danej nieruchomości oraz opłat niezależnych od właściciela w wysokości podanej przez organizatora.

8. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania, po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu. Jeżeli przyrzeczona umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z winy oferenta kaucja zostaje zatrzymana.

9. Lokale w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony.

Załącznik Nr 7
do uchwały Nr XXI/340/15
Rady Miasta Krakowa
z dnia 8 lipca 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali
wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych
pomieszczeń

Spis treści

Dział I Przepisy ogólne (§§ 1-3)

Dział II Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1 Zasady ogólne (§§ 4-5)

Rozdział 2 Lokale socjalne (§§ 6-7)

Rozdział 3 Lokale zamienne oraz zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali (§§ 8-10)

Rozdział 4 Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (§ 11)

Rozdział 5 Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² (§ 12)

Rozdział 6 Zasady postępowania w przypadku lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielnych oraz w stosunku do osób pozostałych w lokalu bez tytułu prawnego (§§ 13-17)

Rozdział 7 Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony (§§ 18-20)

Rozdział 8 Zamiana lokali (§§ 21-24)

Dział III Wynajem tymczasowych pomieszczeń (§25)

Dział IV Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe (§§ 26-32)

Załącznik Nr 1 – Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Załącznik Nr 2 – Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Załącznik Nr 3 – Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych

Załącznik Nr 4 – Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Pomocy Lokatorom

Załącznik Nr 5 – Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Zamian

Załącznik Nr 6 – Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

Załącznik Nr 7 – Spis treści