

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 wykracaniu 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 zamianie. 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 wydany skierowaniu.
11. Lokale w ramach Programu Zamian będą wynajmowane na czas nieoznaczony.