

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 (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2015 r. poz. 4508 z późn. zm.).

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:
 - a) zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu położonym w Gminie, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
 - e) 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:
 - upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - 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;
 - 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.
 - f) są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
 - g) utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, tj. w terminie trzyletnim;
 - h) utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, tj. z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu;
 - i) są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- j) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które:
 - a) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład zasobu, w stosunku do którego została orzeczona eksmisja;
 - b) w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w miejscach zamieszkiwania.
 3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 litera g) h) i i) dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność Gminy oraz najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, 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 litera g) i h) 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 Gminy, w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek:
 - a) rozwiązania umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu;
 - b) wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu;
 - c) wykonania prac obciążających najemcę, w związku z opuszczeniem dotychczas zajmowanego lokalu, określonych w art. 6e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - d) uregulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do Gminy;
 - e) 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.
 9. W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego załącznika, odpowiednie zastosowanie mają przepisy uchwały.

§ 2

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach Programu Pomocy Lokatorom, do wynajęcia przeznacza się lokale mieszkalne, które:
 - a) stanowią opróżnione pustostany;

- b) wymagają przeprowadzenia prac przystosowawczych do umówionego użytku;
 - c) wchodzi w skład części zasobu mieszkaniowego Gminy 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;
 - d) są położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych (wspólnota mieszkaniowa);
 - e) o powierzchni użytkowej do 80 m².
2. Oferenci mogą składać oferty na wynajem lokalu mieszkalnego, 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.:
 - a) 52,5 m² – dla 1 osoby;
 - b) 60,0 m² – dla 2 osób;
 - c) 67,5 m² – dla 3 osób.
 3. Oferenci mogą składać oferty dotyczące maksymalnie 5 różnych lokali mieszkalnych.
 4. Jeden oferent może zawrzeć umowę najmu tylko jednego lokalu mieszkalnego.
 5. W celu przystosowania lokalu do umówionego użytku, lokale mieszkalne 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 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 umowy przedwstępnej, 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, tj. miesięcznych opłat:
 - a) na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej;
 - b) na pokrycie opłat dostawy zimnej wody i odbioru nieczystości płynnych, wywozu nieczystości stałych, w formie ryczałtu, w wysokości ustalonej przez Zarząd Budynków Komunalnych;
 - c) na pokrycie opłat za centralne ogrzewanie, w formie zaliczki, w wysokości ustalonej

przez daną wspólnotę mieszkaniową, które podlegają rozliczeniu wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.

11. Skierowanie do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu zostanie wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych przez administratora lokalu.
12. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta z wynajmującym w siedzibie administratora lokalu 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.
13. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest wpłata kaucji, w wysokości czterokrotności czynszu obliczonego według najwyższej zaoferowanej stawki czynszu za dany lokal.
14. Lokale mieszkalne w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony.