

ZARZĄDZENIE Nr 1500/2015
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
z dnia 15.06.2015 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa

z dnia

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) 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) 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”;
- 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) osoby represjonowane, posiadające zaświadczenie Urzędu ds. Kombatantów i Osób Represjonowanych lub legitymację osoby represjonowanej wydaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, lub inny stosowny dokument świadczący o represjach i prześladowaniach wnioskodawcy 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 zaważenia;
 - 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 nieznaną 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 decyzją 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 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 (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. Szczegółowe zasady rozpatrywania wniosków osób, o których mowa w ust. 3 określa załącznik Nr 1 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. Kryteria 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 niuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub;
 - 2) posiadają niuregulowane 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 niuregulowanych 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 niuregulowanych należności lub ich części.
5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnic, na terenie której znajduje się lokal.
6. W przypadku lokali położonych poza terytorium Gminy, ponowne zawarcie umowy najmu opiniowane jest przez Radę Dzielnic, której granica znajduje się najbliżej miejsca położenia lokalu.
7. Rada Dzielnic opiniuje ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w oparciu o protokół z wizji przeprowadzonej przez przedstawicieli Dzielnic, 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 Dzielnic 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 Dzielnic.
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 osiągania 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 pozytywną opinię o 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 rażący 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 uiszczenia 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 uzupełniające

Prezydent Miasta Krakowa określi w drodze zarządzenia zasady udzielania zgody na oddanie w podnajem lub bezpłatne używanie lokali wchodzących w skład zasobu.

§ 28. 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. Osoby, którym wygasło uprawnienie do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu tego lub innego lokalu, jeżeli uregulują zadłużenie w terminie 12 miesięcy.

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

§ 30. 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.
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.

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

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

Uzasadnienie

Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 2 października 2014 r. (Sygn. akt III SA/Kr 1071/14) stwierdzono nieważność części przepisów uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LVIII/795/12 z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Uchylenie przepisów przez powyższy wyrok zostało już częściowo uwzględnione w uchwale 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 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, niemniej jednak nastąpiła konieczność zmiany pozostałych przepisów.

W związku z powyższym, zarządzeniem Nr 539/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 marca 2015 r. został powołany Zespół Zadaniowy ds. opracowania nowelizacji uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących spraw mieszkaniowych. Niniejszy projekt uchwały jest efektem prac wyżej wymienionego Zespołu Zadaniowego.

Mając na uwadze przejrzystość i jasność zaproponowanych przepisów wprowadzono nowy podział merytoryczny uchwały, polegający na wyodrębnieniu części ogólnej oraz przepisów o charakterze proceduralnym, które zostały umieszczone w załącznikach do uchwały tj.:

- tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu;
- tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu.

Równocześnie opracowano jeden, wspólny kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych w którym wprowadzono następujące zasady:

- brak punktów ujemnych;
- dodatkowe punkty dla osób zamieszkujących w budynkach prywatnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego wydanego w ramach szczególnego trybu najmu, którym wypowiedziano umowę najmu w terminie trzyletnim lub z uwagi na zadłużenie;
- dodatkowe punkty dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- dodatkowe punkty dla osób zamieszkujących na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub innego tytułu prawnego wydanego w ramach szczególnego trybu najmu w lokalu zakwalifikowanym jako niemieszkalny;
- dodatkowe punkty dla osób opłacających podatki w Krakowie;
- dodatkowe punkty dla rodzin powyżej 2 dzieci;

Ponadto do najistotniejszych zmian wprowadzonych do przedmiotowego projektu należy zaliczyć:

- zmianę definicji dochodu na dochód ustalany zgodnie z ustawą o świadczeniach rodzinnych;
- podwyższenie podstawowego kryterium dochodowego o ponad 30%;

- wprowadzenie nowych zasad nabywania tytułów prawnych, przy jednoczesnym ustaleniu terminu 1 roku od wejścia w życie niniejszej uchwały dla starania się o nabycie tytułu prawnego;
- wydłużenie do 8 lat okresu na jaki zawiera się umowy najmu lokali socjalnych dla wszystkich wnioskodawców;
- uwzględnienie nowej grupy osób uprawnionych do uzyskania pomocy mieszkaniowej – osoby, którym na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego zlicytowano nieruchomości stanowiące ich własność;
- rezygnację z możliwości wykonania remontu przez przyszłego najemcę w przypadku wskazania innego lokalu socjalnego oraz w przypadku realizacji wyroku eksmisyjnego poza kolejnością.

Projekt uchwały w dniu 30 kwietnia 2015 r. został przesłany celem zaopiniowania do działających na terenie Gminy Miejskiej Kraków organizacji, które reprezentowały Stronę Społeczną w Okrągłym Stole Mieszkaniowym, do Rady Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych w Krakowie oraz do Zarządu Regionu Małopolska Niezależnego Samorządnego Związku Zawodowego „Solidarność”. Po przeanalizowaniu zgłoszonych przez Stronę Społeczną postulatów brak było podstaw do ich uwzględnienia.

Równocześnie projekt uchwały został przekazany do zaopiniowania Krakowskiej Radzie Działalności Pożytku Publicznego.

Ponadto przedmiotowe materiały zostały rozesłane do Rad Dzielnic Krakowa, Doradcy Prezydenta Miasta Krakowa ds. Polityki Senioralnej, Klubów Radnych, Miejskiego Rzecznika Praw Konsumentów.

W trakcie przeprowadzonych w dniach 12-26 maja 2015 r. konsultacji z organizacjami pozarządowymi na podstawie uchwały nr XII/135/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowania z Krakowską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji, zainteresowane organizacje mogły wyrazić swoją opinię w sprawie zmiany przepisów prawa miejscowego, regulujących zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń. Podmioty biorące udział w konsultacjach złożyły uwagi do przedmiotowego projektu, które również zostały poddane analizie lecz nie zostały uwzględnione.

Raport z konsultacji podano do publicznej wiadomości w dniu 3 czerwca 2015 r. oraz przekazano Radzie Miasta Krakowa w dniu 5 czerwca 2015 r.

Krakowska Rada Działalności Pożytku Publicznego zrezygnowała z prawa do wyrażenia opinii w sprawie projektu niniejszej uchwały.

Niniejszy projekt uchwały:

1. nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);

2. nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;

3. nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Jednocześnie nie jest możliwe oszacowanie wpływu niniejszej uchwały na zwiększenie dochodów bądź zmniejszenie wydatków budżetu Miasta Krakowa.