

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr Rady Miasta Krakowa z dnia..... 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 zastępczą, 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, w których wnioskodawca oraz osoby objęte wnioskiem zamieszkiwali w latach poprzednich oraz tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości przysługujących zstępnym, wstępnym 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 równoważności 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 wcześniej niż trzy miesiące i nie później niż miesiąc 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 Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, 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 Dzielnicy, 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.

§ 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. 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 wraz z informacją o możliwości złożenia skargi na akt z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 270)

§ 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 rozdzielnosci majątkowej i niezamieszkiwania w lokalu odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczeniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków.
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.