

**UCHWAŁA NR XXX/794/19
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 5 grudnia 2019 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 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696, 1815) 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 2019 r., poz. 1182, zmiany: Dz. U. z 2019 r., poz. 1309) uchwała się 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 w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych.

§ 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;
- 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) najem socjalny lokalu – najem socjalny lokalu w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) lokal wspólny – lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, w.c. i innych przynależności;
- 9) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 10) zastępcze pomieszczenie mieszkalne - zastępcze pomieszczenie mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe;
- 11) lokal o nadmiernym zaludnieniu - lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi.

W przypadku gdy w lokalu zamieszkują osoby:

- a) posiadające orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, I lub II grupie inwalidzkiej lub niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia,
 - b) w wieku powyżej 60 roku życia,
za lokal o nadmiernym zaludnieniu uważa się lokal, w którym na jedną osobę zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 8 m² powierzchni pokoi;
- 12) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub co najmniej o 20 % 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 20 % powierzchni użytkowej lokalu;
 - 14) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 20 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
 - 15) dochód – dochód w rozumieniu art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
 - 16) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
 - 17) osoba bezdomna – osoba bezdomna w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
 - 18) niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe – brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 19) posiadanie centrum życiowego w Gminie – posiadanie miejsca zamieszkania na terenie gminy w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
 - 20) skierowanie – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
 - 21) lista mieszkaniowa – lista osób, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
 - 22) należności – oznacza to cywilnoprawną należność pieniężną (wymagalną lub niewymagalną), obejmującą w szczególności: należność główną, odsetki ustawowe, odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, koszty postępowania egzekucyjnego, koszty sądowe i inne należności uboczne przypadające Gminie Miejskiej Kraków lub jej jednostce organizacyjnej;
 - 23) 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 - 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 – 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 socjalnego 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 – 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. 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, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

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 30 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż osiem lat.

§ 6. 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.

§ 7. Osoby uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z powodu braku tytułu prawnego do lokalu oraz osiągania niskich dochodów nabywają uprawnienia do otrzymania oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, po objęciu ostateczną listą mieszkaniową.

§ 8. Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali 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 2.

Tryb szczególny

§ 10. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad, niż przyjęte w niniejszej uchwale są:

1. osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Krakowa w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy. Umowa najmu lokalu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony;

2. 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 tego tytułu zawierana jest na jeden rok, bez możliwości przedłużenia dla osób niezamieszkujących poprzednio w zasobie.

§ 11. Dopuszcza się przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich. Decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

Rozdział 3.

Najem socjalny lokali

§ 12. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku braku tytułu prawnego do lokalu oraz udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały.

§ 13. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu wydania skierowania. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

§ 14. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przysługuje w sytuacji, gdy wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem:

- 1) posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 2) jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 3) jest osobą represjonowaną, posiadającą zaświadczenie Urzędu ds. Kombatantów i Osób Represjonowanych, legitymację osoby represjonowanej wydaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, inny stosowny dokument świadczący o represjach i prześladowaniach;
- 4) zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy;
- 5) jest wychowankiem placówki opiekuńczo – wychowawczej znajdującej się na terenie Gminy lub prowadzonej przez Gminę oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy;
- 6) zamieszkuje w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 7) jest osobą przebywającą w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.

§ 15. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

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

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:
 - a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego, wspólnego lokalu z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

- a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;

b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy, gdy realizacja wyroku jest konieczna z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu dopuszcza się wynajęcie aktualnie zajmowanego lokalu na zasadach czynszu socjalnego, w sytuacji gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

8. Przy realizacji wyroków eksmisyjnych nie mają zastosowania przepisy określone w załączniku Nr 1 i Nr 2 do uchwały.

Rozdział 4.

Lokale zamienne i zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 16. 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, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokali:
 - a) wchodzących w skład zasobu;
 - b) znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu, dla których nie został ustanowiony kurator, a pozostających w zarządzie Gminy;
 - c) znajdujących się w budynkach, stanowiących współwłasność Gminy i pozostających w ich 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 przyjęcia 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.

4. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

Rozdział 5.

Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

§ 17. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy i wobec których sąd prawomocnie orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

§ 18. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

Rozdział 6.

Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 19. Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione, mieszkania wspierane, treningowe lub przeznaczane na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej.

Rozdział 7.

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

§ 20. Lokale wspólne.

1. W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego, gdy jego przebudowa w celu usamodzielnienia okazałaby się niemożliwa z przyczyn technicznych lub niecelowa, dopuszcza się wynajem tej części lokalu najemcy pozostałej części lokalu wspólnego, który legitymuje się umową najmu zawartą na czas nieoznaczony, jeżeli:

- 1) powierzchnia powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy powiększonej o 50 % normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 2) wnioskodawca nie posiada należności z tytułu korzystania z zajmowanej przez siebie części lokalu;

2. Jeżeli norma określona w § 20 ust. 1 pkt 1 jest przekroczona, najemcy proponuje się objęcie innego, samodzielnego lokalu, o powierzchni równorzędnej, do jakiej posiada tytuł prawny.

W takim przypadku przysługuje zwrot kosztów przeprowadzki.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, gdy:

- 1) najemca pozostałej części lokalu nie wyraził zgody na przydział dodatkowej powierzchni
lub
- 2) powierzchnia połączonych części lokalu wspólnego przekroczy normę określoną w § 20 ust. 1 pkt 1.

§ 21. Przebudowa lokali.

1. W celu poprawy struktury lokalu wspólnego dopuszcza się zamianę lub przebudowę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie części tego lokalu zajmowanych na podstawie różnych stosunków najmu.

2. Celem utworzenia dwóch lub więcej samodzielnych lokali, dopuszcza się wyrażenie zgody na dokonanie podziału zajmowanego lokalu. Jeżeli jeden z utworzonych w ten sposób lokali ma zostać objęty przez domownika, który nie jest najemcą, przeprowadzenie takiego podziału wymaga jego pisemnej zgody.

§ 22. Wynajem lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych.

1. 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).

2. W przypadku lokali wynajętych na czas oznaczony, rozwiązanie określone w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali wynajętych na czas nieoznaczony ustalonej w ten sposób powierzchni normatywnej, zwiększonej o 50 %.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu

§ 23. 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 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 w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych. Nie dotyczy to przypadków lokali wynajętych w ramach Programu Pomocy Lokatorom oraz przypadków umowy najmu socjalnego lokalu, której zawarcie podlega zasadzie racjonalnego gospodarowania zasobem;
- 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 wprowadzenia się z osobami wymienionymi w ust. 1, dopuszczalne jest zawarcie umowy:

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

4. Uprawnienie określone w ust. 3 nie dotyczy przypadków, w których doszło do wypowiedzenia umowy najmu lokali wynajętych w trybie konkursu ofert, aukcji lub przetargu.

5. Umowa na zasadach określonych w ust. 3 zawierana jest, gdy wszystkie osoby objęte wyrokiem eksmisyjnym z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu zrzekną się tego uprawnienia i będzie uprawniać do zamieszkiwania wszystkie osoby, wobec których orzeczona została eksmisja z lokalu z zastrzeżeniem ust. 9. W przypadku, gdy eksmisja nie została jeszcze orzeczona, umowa obejmować będzie wszystkie osoby, którym wypowiedziana została umowa najmu, pod warunkiem ich dalszego zamieszkiwania w lokalu, którego dotyczy wniosek.

6. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu wygasa po upływie 12 miesięcy. Termin ten liczy się w przypadkach określonych w ust. 1 – od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, w ust. 2 – od zrzeczenia się dyspozycyjności przez uprawnione jednostki, w ust. 3 – od uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego lub oddalenia powództwa o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego.

7. 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.

8. 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. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku. § 4 ust. 5 i 6 załącznika Nr 2 stosuje się odpowiednio.

9. Osobom uprawnionym do zawarcia umowy socjalnej lokalu przedstawiana jest jedna oferta, a jej odrzucenie skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku. § 4 ust. 5 załącznika Nr 2 stosuje się odpowiednio.

10. Jeżeli wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie, udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane, przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w stosunku do pozostałych osób zajmujących lokal.

§ 24. 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 § 23 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w § 23 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały jest uprawniona do nabycia tytułu prawnego do lokalu lub innej nieruchomości uzyskanej w wyniku zamiany, pod warunkiem spełnienia kryteriów oraz na zasadach określonych odpowiednio w § 23 ust. 1 pkt 2 - 6 niniejszej uchwały. Przepisy § 25 i § 28 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 9.

Zamiana lokalu z urzędu oraz dobrowolna zamiana lokali

§ 25. 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 stan techniczny, 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 w ramach umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy o najem tymczasowego pomieszczenia nie podlegają zamianie.

§ 26. Program Zamian.

1. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemcę posiadającego umowę najmu samodzielnego lokalu wchodzącego w skład zasobu zawartą na czas nieoznaczony na lokal w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę.

2. Regulamin określający tryb wyłonienia najemców lokali, o których mowa w ust. 1 określa załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały.

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

§ 27. Zamiana 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 o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 3) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę
- z wyłączeniem lokali, których najemcy zostali wyłonieni w trybie konkursu ofert, aukcji lub przetargu.

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.

§ 28. Dobrowolna zamiana lokali.

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 § 24 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 niestanowiących przedmiotu zamiany, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 29. Mieszkaniowy Bank Zamian.

1. Wydział prowadzi Mieszkaniowy Bank Zamian, umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych w ramach dobrowolnej zamiany.

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 oferty nie pobiera się opłat.

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

Rozdział 10.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 30. Zasady ogólne.

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

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

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu na kolejny okres jest uregulowanie należności. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres 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 socjalnego lokalu przez osoby, którym wskazano dotychczas zajmowany lokal w wyniku realizacji wyroku egzekucyjnego lub ostatecznej listy mieszkaniowej, dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałych nieuregulowanych należności lub ich części.

5. Dopuszcza się odmowę zawarcia umowy najmu na kolejny okres z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczali przeciwko porządkowi domowemu;

- 2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal;
- 3) lokator używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub
- 4) lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

6. 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 § 23 ust. 1 niniejszej uchwały;

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

7. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres może dotyczyć innego lokalu, w przypadku spełnienia co najmniej jednej z następujących przesłanek:

- 1) niespełniania przez zajmowany lokal 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) nieruchomości co do których toczą się postępowania w kwestii ustalenia stanu własności;
- 5) konieczność opróżnienia budynku lub lokalu;
- 6) najemca lub osoba uprawniona do wspólnego z nim zamieszkiwania, w okresie po wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu będącej przedmiotem przedłużenia, uzyskali orzeczenie o niepełnosprawności z powodu upośledzenia narządu ruchu.

8. Zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres może dotyczyć innego lokalu również w innych uzasadnionych przypadkach, po upływie 3 lat posiadania tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

9. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu skutkuje odmową przedłużenia umowy najmu lokalu na dalszy okres.

§ 31. 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;
- 2) udokumentować niski dochód określony w § 3 ust. 1 pkt 2) 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 położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy następuje na okres do trzech lat, z zastrzeżeniem ust. 3 i 6.

6. 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.

Dział III.

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§ 32. Przydział tymczasowych pomieszczeń następuje zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 33. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na kolejny okres może nastąpić w przypadku łącznego spełnienia niżej wymienionych warunków:

1) jedna z osób zamieszkujących w lokalu:

- posiada orzeczenia o niepełnosprawności

lub

- jest w wieku powyżej 70 lat

lub

- jest małoletnia.

2) 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;

3) Osoby pozostające w tymczasowym pomieszczeniu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;

4) Nie występują zaległości (nastąpiło uregulowanie zaległości, w tym całkowita spłata należności głównej z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia);

5) Spełnione zostało kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

§ 34. W przypadku, gdy na mocy wyroku eksmisyjnego, sąd uprawni do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tylko niektóre osoby, dopuszcza się realizację praw osób do tymczasowego pomieszczenia poprzez uprawnienie ich do wspólnego zamieszkiwania z osobami posiadającymi prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 35. Zawarcie umowy najmu innego tymczasowego pomieszczenia może nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w § 30 ust. 7.

Dział IV.

Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych

§ 36. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych winno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1. zamiany wanny na brodzik;
2. poszerzenia otworów drzwiowych;
3. wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych.

§ 37. Zakres czynności przystosowawczych winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 38. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Dział V.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 39. 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 według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

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. Wnioski osób, które ubiegały się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych lub o przedłużenie umów najmu do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, będą rozpatrywane na podstawie przepisów dotychczasowej uchwały.

5. Osoby o których mowa w § 23 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 uregulowały zadłużenie w terminie do 4 sierpnia 2016 r., a po tej dacie na bieżąco regulowały należności za korzystanie z lokalu. Ostateczny termin na złożenie wniosku w tym przypadku upływa po 6 miesiącach od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

6. 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 § 23 niniejszej uchwały.

§ 40. Wprowadza się Spis treści stanowiący załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały.

§ 41. Traci moc:

- 1) 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.
- 2) Uchwała Nr XCV/2471/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2018 r. zmieniająca uchwałę Nr XXI/340/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.
- 3) Uchwała Nr CIX/2876/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. zmieniająca uchwałę Nr XXI/340/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Sławomir Pietrzyk

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Zasady ogólne

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 być złożony na stosownym druku.

3. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu przyjmuje i weryfikuje Wydział.

4. Weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.

5. 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.

6. Wnioski niespełniające wymogów pozostają bez rozpoznania, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o najem socjalny lokalu, konieczne jest złożenie nowego wniosku.

7. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

§ 2. Wnioski o udzielenie pomocy mieszkaniowej

1. Wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej 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 małżonka.

4. W razie rozbieżności pomiędzy miejscem zamieszkania, a miejscem zameldowania wnioskodawcy lub osób wymienionych we wniosku, ocenie podlegają warunki panujące w miejscu zamieszkania. Ocena sytuacji mieszkaniowej dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem.

5. Wnioskodawca oraz osoby objęte wnioskiem podlegają weryfikacji w zakresie posiadanych w okresie 10 lat poprzedzających złożenie wniosku tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości, a w uzasadnionych przypadkach w okresie dłuższym niż 10 lat.

6. Uprawnienie, o którym mowa w § 14 pkt 4) 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.

7. Uprawnienie, o którym mowa w § 14 pkt 5) niniejszej uchwały dotyczy osób:

1) przebywających w placówce lub rodzinie zastępczej przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub gdy oboje rodzice zostali pozbawieni praw rodzicielskich. Do okresu pobytu w rodzinie zastępczej zalicza się pobyt w tej rodzinie na podstawie postanowienia sądu o powierzeniu pieczy nad małoletnim;

2) które złożyły wniosek o pomoc mieszkaniową w ciągu 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, z którego wynika obowiązek dostarczenia przez Gminę lokalu pod warunkiem, że w momencie jego wydania były małoletnie lub przebywały w placówce opiekuńczo – wychowawczej.

8. Wnioski w sprawie zamiany lokalu, o których mowa w § 26 ust. 1, § 27 ust. 2 oraz § 28 niniejszej uchwały powinny obejmować wszystkie osoby zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu wraz z wnioskodawcą. Stan zdrowia, uzasadniający dokonanie zamiany, powinien być potwierdzony przez stosowne zaświadczenie lekarskie.

§ 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 rezygnacji z danego lokalu.

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. 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 Wydziału, 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.

2. 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.

3. 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 do:

- 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dowodów, 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, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub niestawiennictwo w określonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. 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. § 3 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 § 23 niniejszej uchwały.

4. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o wskazanie innego terminu, niż określony w wezwaniu.

§ 7. Merytoryczna weryfikacja

1. Weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji pozostających w dyspozycji Wydziału oraz o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub starostw powiatowych graniczących z Gminą, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości.

2. Weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.

3. 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.

4. W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej, 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. 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 § 23 oraz § 30 i 33 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.

Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Sporządzanie list mieszkaniowych

1. Pozytywna 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. Wnioski mogą być składane od 1 stycznia do 30 kwietnia danego roku, w którym przystąpiono do sporządzania list mieszkaniowych.

3. Na podstawie wniosków pozytywnie zweryfikowanych sporządzane są wykazy osób spełniających kryteria do udzielenia pomocy mieszkaniowej.

4. Listami mieszkaniowymi zostaną objęte w pierwszej kolejności wnioski osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, o którym mowa w § 14 uchwały.

5. Ocena, czy wnioskodawca kwalifikuje się do przyznania mu pierwszeństwa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, będzie dokonywana podczas weryfikacji wniosku.

6. Ocena, o której mowa w ust. 5 będzie dokonywana w formie przyznawania odpowiedniej punktacji w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały.

7. W wypadku uzyskania przez wnioskodawców równej ilości punktów, o kolejności umieszczenia na wykazie oraz projekcie listy mieszkaniowej decyduje najwcześniejsza data złożenia wniosku.

8. 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.

9. Listy mieszkaniowe tworzone będą jeden raz w danym roku kalendarzowym.

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

11. 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.

12. Lista osób, o której mowa w ust. 3 podlega weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego. Weryfikacja polega na aktualizacji informacji mających wpływ na spełnienie kryteriów do udzielenia pomocy mieszkaniowej. Osoby te wzywa się do przedłożenia odpowiednich dokumentów, wyznaczając im na to termin 30 dni od dnia powiadomienia.

13. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek przekazywać wydziałowi informację dotyczące zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgony), zmiany adresu oraz zmian stanu posiadania, mających wpływ na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

14. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej niespełnieniem kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

15. Ocena warunków socjalno – mieszkaniowych wymaga zbadania sytuacji wszystkich osób objętych wnioskiem oraz ich współmałżonków. 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.

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

§ 2. 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. W zarządzeniu, o którym mowa w § 2 ust. 3 wskazany będzie termin i miejsce składania zastrzeżeń do proponowanej 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 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.

§ 3. Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z wyjątkiem lokali uzyskanych w trybie zamiany.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą zostać uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę po 1 stycznia 2001 roku w przypadku, gdy:

1) na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnic, 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.

W przypadkach:

1) określonych w § 10 ust. 2 niniejszej uchwały

- przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu;

2) gdy w stosunku do osoby umieszczonej na ostatecznej liście mieszkaniowej zapadło prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu wchodzącego w skład zasobu, w którym sąd nie przyznał uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

- jako pierwszą propozycję przedstawia się zajmowany lokal, z uwzględnieniem ust. 10.

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 rozvodu 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 § 14 pkt 4) 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.

10. W przypadku, gdy osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową nadal zamieszkują w lokalu należącym do zasobu Gminy Miejskiej Kraków pomimo prawomocnego orzeczenia sądu orzekającego eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego aktualnie zajmowanego lokalu, gdy jego struktura i standard lokalu jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, a osoby zajmujące lokal nie wykraczały w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 4. 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. Proponowany lokal 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. Proponowany lokal 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 przez Wydział.

5. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) pisemne oświadczenie wnioskodawcy 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 § 3 ust. 5.

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

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych

Imię	Nazwisko
zamieszkały/a	PESEL
Sygnatura sprawy	

LP	PARAMETRY – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA ILOŚĆ PUNKTÓW	NALICZON A ILOŚĆ PUNKTÓW
1	<p>Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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), – Wnioskodawca, osoby objęte wnioskiem lub osoby wspólnie zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu poruszające się na wózku inwalidzkim. 	60 pkt	
2	<p>Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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). 	15 pkt	
3	<p>Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, będące ofiarą przestępstwa potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądowym, które pozbawia możliwości zamieszkiwania w lokalu z zamiarem stałego pobytu.</p>	60 pkt	
4	<p>Wnioskodawca jest osobą represjonowaną (dotyczy osób, o których mowa w § 14 pkt 3) uchwały).</p>	60 pkt	

5	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, które osiągnęły wiek ponad 60 lat.	5 pkt/os.	
6	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, przebywające w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.	30 pkt	
7	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu (dotyczy osób, o których mowa w § 14 pkt 4) uchwały).	15 pkt	
8	Wnioskodawca będący usamodzielniającym się wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej lub rodziny zastępczej (dotyczy osób, o których mowa w § 14 pkt 5) uchwały).	60 pkt	
9	Wnioskodawca, który zamieszkuje pomieszczenie o funkcji innej niż mieszkalna, tj.: piwnica, suterena, budynek gospodarczy, garaż, nieadaptowany strych, altana itp., nie spełniające warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.	20 pkt	
10	<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 tytułu 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</p>	40 pkt w przypadku łącznego spełnienia przesłanek	

	zrezygnowali z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę.		
11	Wykazywanie posiadania co najmniej 5 letniego centrum życiowego na terenie Gminy (do dnia 30 kwietnia r.).	10 pkt	
12	Wnioskodawca nie został objęty ostateczną listą mieszkaniową w latach poprzednich z uwagi na zbyt małą liczbę punktów (5 pkt za każdy rok)	5 pkt	
	Łączna ilość punktów:		

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

Podpis pracownika dokonującego kwalifikacji punktowej

Data.....

REGULAMIN

określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Pomocy Lokatorom

§ 1. Program Pomocy Lokatorom

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

- 1) zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym w Gminie;
- 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 uprawnienia do najmu socjalnego lokalu 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) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu dokonane na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, tj. w terminie trzyletnim;
- 6) są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) utraciły tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 8) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy;
- 9) utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek zdarzenia losowego, z wyjątkiem właścicieli;
- 10) osoby w stosunku do których zapadł wyrok orzekający eksmisję z lokalu niebędącego w zasobie, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu. Wnioski osób, o których mowa w zdaniu poprzedzającym powinny obejmować wszystkie osoby ujęte w prawomocnym wyroku.

2. Do Programu Pomocy Lokatorom dopuszcza się również osoby, które otrzymały lokal mieszkalny z zasobu, w przypadku zobowiązania się do:

- 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.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie dotyczy osób, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w miejscach zamieszkania.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 6) i 7), 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.

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

6. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4 powinno nastąpić do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc otwarcia ofert.

7. 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 przeznaczają 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 o powierzchni użytkowej do 80 m²;
- 4) znajdują się w pozostałej części zasobu, mają powierzchnię użytkową od 50 m² do 80 m² i nie są aktualnie potrzebne na realizację innych celów;
- 5) są położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych (wspólnota mieszkaniowa).

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 3 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 30 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.

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, 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 w Krakowie. Powyższy przepis stosuje się w okresie od wygaśnięcia przedwstępnej umowy najmu do dnia podpisania przyrzeczonej umowy najmu w terminie o którym mowa w ust. 11, gdy remont lokalu został zgłoszony do odbioru przed upływem przedwstępnej umowy najmu, a następnie odebrany, jak również w czasie oczekiwania na przedłużenie przedwstępnej umowy najmu, gdy wniosek o przedłużenie przedwstępnej umowy najmu został zgłoszony przed jej upływem i została wyrażona zgoda na przedłużenie przedwstępnej umowy najmu.

11. Skierowanie do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu zostanie wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych w protokole odbioru robót. W przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu i zmarła po wykonaniu remontu, a przed zawarciem przyrzeczonej umowy najmu, dopuszcza się zawarcie umowy z inną osobą objętą ofertą.

12. Kryterium wyboru najlepszej oferty jest wysokość zaoferowanej stawki czynszu za m².

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

14. Lokale wynajmowane w ramach Programu Pomocy Lokatorom nie podlegają zamianie.

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 2001 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 3 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 30 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.

Spis treści

Dział I Przepisy ogólne (§§ 1-3)

Dział II Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

- Rozdział 1 Zasady ogólne (§§ 4 - 9)
- Rozdział 2 Tryb szczególny (§§ 10 - 11)
- Rozdział 3 Najem socjalny lokali (§§ 12 - 15)
- Rozdział 4 Lokale zamienne i zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali (§ 16)
- Rozdział 5 Zastępcze pomieszczenia mieszkalne (§§ 17 – 18)
- Rozdział 6 Lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² (§ 19)
- Rozdział 7 Zasady postępowania w przypadkach lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielnych oraz w stosunku do osób pozostających w lokalu bez tytułu prawnego (§§ 20 – 22)
- Rozdział 8 Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu (§§ 23 – 24)
- Rozdział 9 Zamiana lokalu z urzędu i dobrowolna zamiana lokali (§§ 25 – 29)
- Rozdział 10 Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony (§§ 30 – 31)

Dział III Wynajem tymczasowych pomieszczeń (§§ 32 - 35)

Dział IV Lokale przeznaczone dla osób niepełnosprawnych (§§ 36 – 38)

Dział V Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe (§§ 39 - 43)

- 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 – Spis treści