

Tryb rozpatrywania i kwalifikowania wniosków o najem lokalu mieszkalnego

I. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy Kraków są:

1/ osoby:

- o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach określonych niniejszą uchwałą,
- które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- zobowiązane do opróżnienia dotychczas zajmowanego lokalu na podstawie wyroku orzekającego eksmisję,
- ubiegające się o uregulowanie tytułu prawnego na podstawie § 10 pkt 1 i pkt 2.

2/ najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy:

- zajmujący lokale uznane za niemieszkalne,
- ubiegający się o zamianę lokalu,
- ubiegający się o powiększenie powierzchni użytkowej w drodze objęcia najmem dodatkowej, opróżnionej części lokalu wspólnego,
- zajmujący lokale socjalne,
- wymienieni w § 5.

3/ osoby zajmujące lokale, objęte w budynkach stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu, wyroków orzekających wstąpienie w stosunek najmu

a/ uznane za niemieszkalne,

b/ w których istnieje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia orzeczonej przez właściwy organ nadzoru budowlanego.

c/ wymienieni w § 5.

4/ właściciele wymienieni w § 12 ust. 1 pkt 4.

II.

1. Wnioski osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Kraków podlegają weryfikacji z miejsca stałego zameldowania w Krakowie; w przypadku jego braku, z miejsca zamieszkiwania, po udokumentowaniu co najmniej 5-cio-letniego okresu „centrum życiowego” na terenie Krakowa.

Wnioski osób zajmujących w budynkach nie stanowiących mieszkaniowego zasobu Gminy lokale, w których na jedną osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni pokoi – podlegają weryfikacji po okresie udokumentowanego 5-cio-letniego zameldowania na pobyt stały.

2. Gminę Kraków uznaje się za „centrum życiowe” pod warunkiem jednoczesnego udokumentowania:
 - a/ zamieszkiwania na terenie gminy Kraków,
 - b/ zameldowania na pobyt czasowy na terenie gminy Kraków,
 - c/ posiadania stałego źródła dochodu na terenie gminy Kraków lub pobierania zasiłku,
 - d/ pobierania nauki przez dzieci wnioskodawcy na terenie gminy Kraków.
3. Nie podlegają weryfikacji wnioski osób:
 - a/ które zbyły lub przekazały lokal lub budynek mieszkalny,
 - b/ które dokonały dobrowolnej zamiany mieszkania na lokal o mniejszej strukturze,
 - c/ posiadających zameldowanie na pobyt stały w Krakowie, dla których gmina Kraków nie stanowi „centrum życiowego”.

III.

Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych dokonywana jest przez pracowników Urzędu w ramach Zespołów wizytujących, w których mają prawo uczestniczyć przedstawiciele właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa.

IV.

Z uwzględnieniem systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych, opracowanego w trybie § 15 niniejszej uchwały, sporządzane są projekty list:

1. Osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu w związku z zamieszkiwaniem w lokalu o nadmiernym zagęszczeniu (na 1 osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej pokoi) i spełnieniem kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą,
2. Osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu obejmujące osoby zamieszkujące w lokalach uznanych za niemieszkalne i spełniające kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą,
3. Osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu o czynszu regulowanym, o których mowa w § 9 pkt 3 niniejszej uchwały, obejmujące najemców lokali o nadmiernym zagęszczeniu i spełniających kryterium niskich dochodów określonych w § 4 ust.2 pkt 1 niniejszej uchwały.

V.

1. Bez zastosowania systemu kwalifikacji punktowej sporządzane są projekty list:
 - a/ osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu obejmujące osoby opuszczające Domy Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu na skutek zdarzeń losowych oraz osoby zamieszkujące wraz z dziećmi w hotelach przez okres nie krótszy niż 10 lat do dnia podjęcia niniejszej uchwały i spełniające kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą,
 - b/ osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu obejmujące najemców wymienionych w § 5,
 - c/ osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego o czynszu regulowanym obejmujące osoby ubiegające się o zamianę lokalu na równorzędny oraz ubiegające się o zamianę lokalu o dużej strukturze na dwa mniejsze,
2. Weryfikacja wniosków z pominięciem systemu kwalifikacji punktowej dokonywana jest na podstawie: zebranych dokumentów, orzeczeń lub opinii właściwego organu nadzoru budowlanego, protokołów z wizji lokalowych, opinii uprawnionych inżynierów budowlanych UMK, wystąpień Wydziału Edukacji i Wydziału Zdrowia UMK oraz instytucji m.in. Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Domów Pomocy Społecznej, Państwowych Domów Dziecka oraz opinii Rad Dzielnic Miasta Krakowa.

VI.

Projekty list osób zakwalifikowanych w danym roku do zawarcia umowy najmu lokalu – wywieszane są do publicznej wiadomości na okres jednego miesiąca. W okresie ich wywieszenia zainteresowanym stronom przysługuje prawo składania zastrzeżeń, które podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora Wydziału Lokali i Budynków przy udziale przedstawicieli właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń sporządzane zostają listy ostateczne osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu.

VII.

Wnioskodawcy objęci listami ostatecznymi są uprawnieni do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, po spełnieniu kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

VIII.

W zależności od wysokości dochodów przypadających na członka gospodarstwa domowego z okresu 6-ciu miesięcy poprzedzających wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu – wnioskodawcom objętym listą 1, 2 pkt IV oraz listą a pkt V przysługuje lokal socjalny lub lokal mieszkalny o czynszu regulowanym.

IX.

Uprawnionymi do uzyskania skierowania do zawarcia umowy najmu bez uprzedniego objęcia listą są osoby:

- 1/ które utraciły mieszkania wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru,
- 2/ uprawnione wyrokami sądowymi do uzyskania lokalu socjalnego lub zamiennego,
- 3/ ubiegające się o powiększenie powierzchni użytkowej w drodze objęcia najmem dodatkowej, opróżnionej części lokalu wspólnego, jeżeli dodatkowa część lokalu niesamodzielnego będzie służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodzinie wnioskodawcy,
- 4/ dokonujące przy udziale Urzędu Miasta Krakowa dobrowolej zamiany lokalu mieszkalnego oraz zamiany lokalu o dużej strukturze na mniejszą,
- 5/ ubiegające się o zamianę lokalu na lokal równorzędny położony na niższej kondygnacji z uwagi na poruszanie się na wózku inwalidzkim,
- 6/ korzystające z pomocy Gminy na podstawie decyzji podjętej przez Prezydenta Miasta Krakowa w trybie § 11 niniejszej uchwały,
- 7/ pozostające bez tytułu prawnego, którym przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. „Prawo lokalowe” pozwalały na uregulowanie stanu prawnego zajmowanego lokalu mieszkalnego lub przekwaterowanie do innego lokalu,
- 8/ ubiegające się o regulację tytułu prawnego zajmowanego lokalu lub przyznanie innego lokalu w związku z zamieszkiwaniem z najemcą przez okres nie krótszy niż 2 lata do ustania stosunku najmu (wymienione w § 10 pkt 1),
- 9/ zakwalifikowane przez Wydział Lokali i Budynków (po zasięgnięciu opinii właściwej Rady Dzielnicy Miasta Krakowa) do najmu lokalu socjalnego w związku z realizacją wyroku sądowego orzekającego eksmisję z lokalu,
- 10/ które dokonały na własny koszt i we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna lub remontu kapitalnego lokalu (wnioski osób ubiegających się o zakwalifikowanie do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna – rozpatrywane są zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przy uwzględnieniu kolejności składania wniosków i uzyskiwania odpowiednich powierzchni).

X.

Podziału rocznej puli wolnych lokali mieszkalnych na poszczególne listy i pozostałe tytuły uprawniające do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego – dokonuje Zarząd Miasta Krakowa.

Przy podziale wolnych lokali w danym roku, weryfikacji podlegają wnioski złożone najdalej do dnia 30 czerwca tegoż roku.