

REGULAMIN

przeprowadzenia konkursu ofert w ramach Programu Pomocy Lokatorom.

§ 1

Program Pomocy Lokatorom

1. Program Pomocy Lokatorom jest to konkurs ofert, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, które:
 - a) jednocześnie zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu położonym w Krakowie, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
 - b) są pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały. Przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie sytuacje:
 - występowania przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - eksmisji z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną,
 - zamieszkiwania w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
 - c) są osobami bezdomnymi, tj. osobami nie posiadającymi zameldowania na pobyt stały oraz pobyt czasowy.
 - d) utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), tj. w terminie trzyletnim.
 - e) utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), tj. z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu.
 - f) są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 - g) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy Miejskiej Kraków.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy osób, które spełniają łącznie następujące przesłanki:
 - a) osiągnęły średni miesięczny dochód nieprzekraczający 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 300% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - b) zaoferują zapłatę stawki czynszu wolnego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości wyższej niż najwyższa stawka czynszu wynikająca z tabeli stawek

- czynszowych dla komunalnych lokali mieszkalnych, określonych w obowiązującym w dacie ogłoszenia konkursu zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa;
- c) złożyć oświadczenie o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz oświadczenie o rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, w stosunku do których:
- a) została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ze względu na nieuregulowanie należności;
 - b) zostały stwierdzone zachowania niezgodne z zasadami współżycia społecznego.
4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 litera d) e) i f) dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę Miejską Kraków.
5. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 litera d) i e) dotyczy również osób w stosunku do których zapadł wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 4.
6. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1 następuje przy uwzględnieniu zasad wynikających z uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 9 listopada 2012 r., poz. 5817).
7. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 6 powinno nastąpić do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc otwarcia ofert.
8. Dopuszcza się odmowę przyjęcia oferty w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku konkursu ofert przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów rodziny oferenta lub uzyskano informację o niezgodnym z zasadami współżycia społecznego zachowaniu oferenta lub osób objętych ofertą.
9. Do konkursu ofert dopuszcza się również osoby, spełniające kryteria określone w ust. 1, które otrzymały lokal mieszkalny z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek:
- a) rozwiązania umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu,
 - b) wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu,
 - c) wykonania prac obciążających najemcę, w związku z opuszczeniem dotychczas zajmowanego lokalu, określonych w art. 6e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - d) uregulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do Gminy Miejskiej Kraków,
 - e) podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio.
10. W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego zarządzenia, odpowiednie zastosowanie mają przepisy uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 9 listopada 2012 r., poz. 5817).

§ 2

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach konkursu ofert, do wynajęcia przeznaczają się lokale mieszkalne, które:
 - a) stanowią opróżnione pustostany;
 - b) wymagają przeprowadzenia remontu;
 - c) wchodzi w skład części zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków wyodrębnionej ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta, o których mowa w uchwale Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017;
 - d) są położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i właścicieli lokali wyodrębnionych (wspólnota mieszkaniowa);
 - e) o powierzchni użytkowej do 80 m².
2. Oferenci mogą składać oferty na wynajem lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia nie przekracza zwiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, tj.:
 - a) 52,5 m² – dla 1 osoby,
 - b) 60 m² – dla 2 osób,
 - c) 67,5 m² – dla 3 osób.
3. Oferenci mogą składać oferty dotyczące maksymalnie 5 różnych lokali mieszkalnych.
4. Jeden oferent może zawrzeć umowę najmu tylko jednego lokalu mieszkalnego.
5. W celu wykonania wymaganego remontu, lokale mieszkalne będą wynajmowane na podstawie umowy przedwstępnej, na okres do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie okresu o którym mowa w zdaniu poprzedzającym o kolejny okres do 3 miesięcy.
6. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków możliwe jest stosowne przedłużenie terminów zawartych w ust. 5.
7. Osoba, której oferta została wybrana, zobowiązana jest zawrzeć przedwstępną umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora. Przedwstępną umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.
8. W przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu w trakcie trwania tej umowy, dopuszcza się zawarcie przedwstępnej umowy najmu z inną osobą objętą ofertą. Do wyznaczenia okresu, na jaki zostanie zawarta nowa przedwstępna umowa najmu stosuje się zasady wynikające z ust. 5 i 6, po odjęciu okresu jaki upłynął od momentu zawarcia pierwotnej przedwstępnej umowy najmu. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu i zmarła po wykonaniu remontu a przed zawarciem przyrzeczonej umowy najmu.
9. W przypadku nieprzeprowadzenia remontu w wymaganym zakresie w okresie na jaki została zawarta umowa przedwstępna uznaje się złożoną ofertę za bezprzedmiotową. W takim przypadku oferentowi nie przysługuje zwrot ewentualnych, poniesionych nakładów.
10. W czasie trwania remontu, osoba uprawniona do wykonania remontu będzie

zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na ten lokal jakie ponosi Gmina Miejska Kraków – członek danej wspólnoty mieszkaniowej, tj. miesięcznych opłat:

- a) na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - b) na pokrycie opłat dostawy zimnej wody i odbioru nieczystości płynnych, wywozu nieczystości stałych, w formie ryczałtu, w wysokości ustalonej przez Zarząd Budynków Komunalnych,
 - c) na pokrycie opłat za centralne ogrzewanie, w formie zaliczki, w wysokości ustalonej przez daną wspólnotę mieszkaniową, które podlegają rozliczeniu wg. stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.
11. Skierowanie do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu zostanie wydane po odbiorze wykonanych prac remontowych bez wad i po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych protokołem odbioru wykonanych prac przez Zarząd Budynków Komunalnych.
 12. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta z wynajmującym w siedzibie administratora w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest wpłata kaucji, w wysokości czterokrotności czynszu obliczonego według najwyższej zaoferowanej stawki czynszu za dany lokal.
 13. Lokale mieszkalne w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony, na zasadach czynszu wolnego, według najwyższej zaoferowanej stawki czynszu za dany lokal.

§ 3

Konkurs ofert

1. Organizatorem konkursu ofert jest Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
2. Konkurs ofert przeprowadzany jest w ramach poszczególnych Edycji konkursu ofert.
3. O przeprowadzeniu Edycji konkursu ofert decyduje Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
4. Ogłoszenie Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa w sprawie Edycji konkursu ofert w ramach Programu Pomocy Lokatorom będzie opublikowane:
 - a) w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa,
 - b) w prasie lokalnej;a także wywieszone przez okres co najmniej 21 dni na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4. Dopuszcza się również inne formy poinformowania mieszkańców Krakowa o Edycji konkursu ofert.
5. Ogłoszenie o Edycji konkursu ofert powinno zawierać informacje dotyczące:
 - a) adresu lokalu, w którym usytuowane są lokale przeznaczone na wynajem w drodze konkursu ofert,
 - b) struktury i powierzchni lokali, przeznaczonych na wynajem w drodze konkursu ofert,
 - c) możliwości zapoznania się ze strukturą lokalu, jego rozkładem i wyposażeniem,
 - d) zakresu wymaganego remontu w lokalu,
 - e) warunków przystąpienia do konkursu ofert,
 - f) miejsca pobrania druku oferty,

- g) wykazu dokumentów, które winny być dołączone do oferty,
 - h) wskazania wyjściowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (w złotych),
 - i) sposobu wyboru ofert i zawierania umów najmu,
 - j) terminu składania ofert.
6. Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa jest upoważniony do wycofania lokali mieszkalnych z konkursu ofert, do dnia otwarcia ofert, bez podania przyczyny wycofania. Oferty złożone na wycofane lokale traktuje się jako bezprzedmiotowe.
 7. Wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
 8. Oferent składający ofertę powinien dołączyć do niej w szczególności następujące dokumenty:
 - a) wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej,
 - b) zaświadczenie o osiąganych dochodach,
 - c) tytuł prawny do lokalu,
 - d) wypowiedzenie umowy najmu,
 - e) wyrok eksmisyjny,
 - f) oświadczenie o akceptacji warunków konkursu ofert;
 - g) oświadczenie o akceptacji płacenia zadeklarowanej stawki czynszu wolnego za lokal mieszkalny;
 - h) oświadczenie o akceptacji zakresu wymaganego remontu oraz o wyrażeniu zgody na wykonanie wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt wraz z oświadczeniem o rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami;
 9. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość żądania dodatkowych dokumentów.
 10. W przypadku, gdy wymagane dokumenty znajdują się już w aktach sprawy prowadzonej przez Wydział Mieszkalnictwa, nie istnieje konieczność ponownego ich składania, z wyłączeniem sytuacji, gdy zaistnieje potrzeba zaktualizowania tych dokumentów.
 11. Oferty składane są przez oferentów w zamkniętych kopertach oznaczonych „Konkurs ofert – Program Pomocy Lokatorom” w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a, w Punkcie Obsługi Mieszkańców lub za pośrednictwem poczty na ten sam adres, w terminie określonym w ogłoszeniu.

§ 4

Komisja ds. rozpatrywania ofert

1. Oferty są rozpatrywane przez komisję ds. rozpatrywania ofert w ramach Programu Pomocy Lokatorom, zwaną dalej Komisją.
2. Komisja powołana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.
3. Do podejmowania decyzji przez Komisję niezbędny jest udział w posiedzeniu co najmniej 4 członków, w tym Przewodniczącego Komisji lub Zastępcy Przewodniczącego.
4. Oferty osób nie spełniających wszystkich warunków określonych w niniejszym regulaminie lub złożone po upływie terminu składania ofert podlegają odrzuceniu.
5. W stosunku do każdej oferty sporządzany jest protokół z kwalifikacji oferty w ramach Programu Pomocy Lokatorom, którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.
6. W wyniku rozpatrzenia ofert, Komisja utworzy wykaz lokali mieszkalnych, które

zostaną wynajęte w ramach Programu Pomocy Lokatorom wraz z wyszczególnieniem osób które zaoferowały stawki czynszu za dany lokal. Lokale mieszkalne zostaną wynajęte tym oferentom, którzy zaoferują najwyższą stawkę czynszu.

7. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta na ten sam lokal mieszkalny, zostanie wybrana oferta z najwyższą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta na ten sam lokal mieszkalny z taką samą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będą one traktowane jako jedna oferta.
9. W przypadku złożenia 6 lub więcej ofert przez jednego oferenta, zostanie wybrane 5 ofert z najwyższymi stawkami czynszu. W przypadku równej stawki czynszu zostaną wybrane oferty na największe lokale mieszkalne.
10. W przypadku zaproponowania takiej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego oferenta, o wyborze przyszłego najemcy decyduje wcześniejsza data złożenia wniosku o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków.
11. W przypadku, gdy jeden oferent złoży najwyższe oferty w stosunku do 2 lub więcej lokali mieszkalnych, o wyborze jednego lokalu decyduje oferent, poprzez złożenie stosownego oświadczenia.
12. W przypadku, gdy oferent którego oferta zostanie wybrana nie zawrze przedwstępnej umowy najmu i skierowanie do zawarcia umowy najmu utraci ważność, dopuszcza się skierowanie do zawarcia przedwstępnej umowy najmu osoby, której oferta była druga w kolejności, pod warunkiem spełnienia przez ofertę kryteriów określonych w niniejszym regulaminie.
13. W przypadku, gdy oferent którego oferta zostanie wybrana nie może zawrzeć przedwstępnej umowy najmu wskutek okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności, dopuszcza się wydanie skierowania na lokal, który został objęty jego ofertą w dalszej kolejności, pod warunkiem, iż:
 - a) oferta na dany lokal spełnia kryteria określone w niniejszym regulaminie;
 - b) oferent złoży stosowane oświadczenie.
14. Wykaz, o którym mowa w ust. 6 zostanie wywieszony na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, a także opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.
15. Komisja sporządza końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji Konkursu ofert.