

REGULAMIN

**przeprowadzenia konkursu ofert w sprawie dobrowolnych zamian lokali
wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków
na lokale położone w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach
pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków.**

1. Organizatorem konkursu ofert na najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków jest Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
2. Ogłoszenie Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa w sprawie Edycji Konkursu ofert na wynajem lokali mieszkalnych położonych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków będzie opublikowane w prasie lokalnej oraz Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa, 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.
3. Ogłoszenie powinno zawierać informacje dotyczące:
 - a) adresu budynku, 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) warunków przystąpienia do konkursu ofert,
 - e) miejsca pobrania druku oferty,
 - f) wykazu dokumentów, które winny być dołączone do oferty,
 - g) wskazania wyjściowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (w złotych),
 - h) sposobu wyboru ofert i zawierania umów najmu,
 - i) terminu składania ofert.
4. W konkursie ofert na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach mogą wziąć udział najemcy samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków, którzy:
 - a) nie posiadali zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty,
 - b) posiadają pozytywną opinię administratora odnośnie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - c) osiągnęli średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia oferty,
 - d) zaoferują zapłatę stawki czynszu 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,

- e) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Krakowa lub miejscowości pobliskiej, w rozumieniu przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków (dotyczy również małżonka najemcy).
5. Do konkursu ofert nie mogą przystąpić najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków, które:
- a) są położone w budynkach placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej;
 - b) zostały wybudowane, nabyte lub wyremontowane za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r.
 - c) stanowią własność spółek z udziałem gminy;
 - d) pozostają w dyspozycji innych jednostek organizacyjnych;
 - e) są położone w budynkach wyłączonych z możliwości ponownego ich zasiedlenia przez Gminę Miejską Kraków, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami.
6. Wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
7. Oferent składający ofertę powinien dołączyć do niej następujące dokumenty:
- a) zaświadczenie o osiąganych dochodach w okresie roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia oferty (jeżeli nie są wyszczególnione na druku oferty),
 - b) uwierzytelniona przez administratora budynku kopia umowy najmu lokalu oraz kopia decyzji lub skierowania,
 - c) oświadczenie o akceptacji płacenia zadeklarowanej stawki czynszu za lokal komunalny (załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu),
 - d) oświadczenie o akceptacji warunków konkursu ofert (załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu),
 - e) orzeczenie właściwego organu potwierdzające schorzenie narządu ruchu co najmniej jednego z członków gospodarstwa domowego (w przypadku starania się o lokal mieszkalny przystosowany dla osób niepełnosprawnych),
 - f) oświadczenie małżonka oferenta o osobach posiadających tytuł prawny do lokalu, w którym jest zameldowany (w przypadku małżeństw rozdzielonych),
 - g) oświadczenie oferenta oraz małżonka oferenta o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu/budynku mieszkalnego (załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu).
8. 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.:
- 52,5 m² – dla 1 osoby,
 - 60 m² – dla 2 osób,
 - 67,5 m² – dla 3 osób,
 - 82,5 m² – dla 4 osób.
9. Oferty składane są przez oferentów w zamkniętych kopertach oznaczonych „Konkurs ofert – zamiana lokali” w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a, w Punkcie Obsługi Mieszkańców lub za pośrednictwem poczty, w terminie określonym w ogłoszeniu.
10. Oferty są rozpatrywane przez komisję ds. rozpatrywania ofert najemców lokali mieszkalnych składanych w ramach postępowania w sprawie dobrowolnej zamiany lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków na lokale położone w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków, zwaną dalej Komisją.

11. Komisja powołana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.
12. Do podejmowania decyzji przez Komisję niezbędny jest udział w posiedzeniu co najmniej 4 członków, w tym Przewodniczącego Komisji lub Zastępcy Przewodniczącego.
13. Oferty osób nie spełniających wszystkich warunków określonych w niniejszym regulaminie lub złożone po upływie terminu składania ofert podlegają odrzuceniu.
14. Dopuszcza się odrzucenie przez Komisję oferty w przypadku, gdy zamiana lokalu dotychczas zajmowanego przez oferenta nie leży w interesie Gminy Miejskiej Kraków, w szczególności ze względu na stan techniczny lokalu zajmowanego przez najemcę. W celu oceny stanu technicznego lokalu zostanie przeprowadzona wizja w lokalu, która będzie podstawą do ostatecznej decyzji o odrzuceniu oferty. O odrzuceniu oferty i przyczynie odrzucenia, oferent zostanie pisemnie poinformowany.
15. Komisja może dokonać w ofercie korekty wyliczenia kwoty średniego miesięcznego dochodu przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, w przypadku błędnego obliczenia tej kwoty przez oferenta.
16. W wyniku rozpatrzenia ofert, Komisja utworzy listę kandydatów na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków, uszeregowaną według wysokości zaoferowanych stawek czynszu.
17. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta na lokal o tej samej strukturze wybrana zostanie oferta z wyższą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
18. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta z taką samą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będą one traktowane jako jedna oferta.
19. W przypadku zaproponowania takiej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego oferenta, o kolejności umieszczenia na liście decyduje większa powierzchnia lokalu komunalnego przekazywanego przez oferenta do dyspozycji Gminy.
20. Listy kandydatów do zawarcia umowy najmu zostaną wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, a także opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.
21. Kandydaci objęci listą utworzoną w wyniku rozpatrzenia ofert będą zapraszani do wyboru lokalu, który ma stanowić przedmiot najmu zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście. Kandydaci dokonują wyboru lokalu na podstawie stosownego upoważnienia i wyrażają zgodę na zawarcie umowy najmu wybranego lokalu w terminie 5 dni roboczych od jego otrzymania. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym lub nie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu, kandydat jest skreślany z listy.
22. Najemcy objęci listą utworzoną w wyniku rozpatrzenia ofert są zobowiązani do zwrotu wartości 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, zwanych dalej opłatą remontową.
23. Opłata remontowa ustalana jest ryczałtowo jako średni koszt wykonania tego rodzaju prac w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Ewentualna korekta wysokości opłaty remontowej jest możliwa jedynie do dnia zakończenia prac przez Komisję i sporządzenia protokołu końcowego.
24. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa wydaje niezwłocznie skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu, na podstawie którego następuje zawarcie umowy najmu lokalu. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest:

- a) rozwiązanie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu,
 - b) wymeldowanie wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu,
 - c) zwrot opłaty remontowej,
 - d) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
25. Opłata remontowa podlega zwrotowi w formie bezgotówkowej, przed podpisaniem umowy najmu lokalu uzyskanego w drodze konkursu ofert, na numer rachunku bankowego Gminy Miejskiej Kraków wskazany w wydany skierowaniu.
26. Skierowanie pozostaje ważne przez okres 30 dni od daty jego otrzymania przez przyszłego najemcę. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.
27. Lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych stanowią odrębną kategorię mieszkań podlegających zamianie. Oferenci starający się o zawarcie umowy najmu takiego lokalu, winni dodatkowo dołączyć do oferty dokument, o którym mowa w pkt. 7 lit. e) niniejszego regulaminu. Pozostałe warunki przystąpienia do konkursu ofert oraz zasady postępowania w sprawie wyłonienia najemców tych lokali są analogiczne jak w przypadku pozostałych mieszkań.
28. Ustalone w konkursie stawki czynszu będą podlegały podwyżkom w terminach i na zasadach, które zostaną określone w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.
29. Komisja sporządza końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji Konkursu ofert po zaproponowaniu objęcia lokali wszystkim kandydatom umieszczonym na listach lub w przypadku objęcia wszystkich lokali przeznaczonych do zamiany w danym konkursie ofert.
30. Końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji Konkursu podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.