

**ZARZĄDZENIE NR 1268/2008
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 30 czerwca 2008 r.**

w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 752-757 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), art. 4 ust. 1 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) - zarządza się, co następuje:

§ 1

1. Zasady określone w niniejszym zarządzeniu dotyczą budynków stanowiących własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, według wykazu prowadzonego przez Zarząd Budynków Komunalnych w wersji elektronicznej i udostępnianego do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej.
2. Zobowiązuje się Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych do bieżącego aktualizowania wykazu, o którym mowa w ust. 1.
3. Właściciele nieruchomości, o których mowa w ust. 1 nie skorzystali z możliwości przywrócenia zarządu w trybie art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.).
4. Gmina Miejska Kraków zarządzając nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 prowadzi działania zmierzające do ustalenia właścicieli przedmiotowych nieruchomości lub ich spadkobierców i przekazania im zarządu.
5. Zasady gospodarowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, określone w niniejszym zarządzeniu uwzględniają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 k.c.).

§ 2

1. Dla najemców zajmujących lokale w budynkach, o których mowa w § 1 niniejszego zarządzenia i opłacających w dniu wejścia w życie 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 późniejszymi zmianami) czynsz regulowany, stawki czynszu za lokale mieszkalne ustala Zarząd Budynków Komunalnych w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu określony

w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia, z zastrzeżeniem ust. 2. Zarząd Budynków Komunalnych każdorazowo aktualizuje stawki czynszu w terminie 21 dni od dnia ogłoszenia przez Wojewodę Małopolskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego zmiany wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego, z wyłączeniem miasta Krakowa.

2. Stawki czynszu określone zgodnie z ust. 1 są stawkami minimalnymi. Zarząd Budynków Komunalnych może ustalić - zgodnie z ustawą 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.) - stawkę czynszu na poziomie wyższym niż kwota maksymalna wynikająca z systemu oceny wartości użytkowej lokalu określonego w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.
3. W stosunku do najemców, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela za najem lokalu.
4. Do odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności, o których mowa w ust. 3, stosuje się odpowiednio właściwe przepisy prawa miejscowego dotyczące zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa.

§ 3

1. Wyrażenie zgody na dokonanie zamiany lokali mieszkalnych w obrębie jednej nieruchomości przy zachowaniu dotychczasowych warunków najmu następuje wyłącznie z przyczyn uzasadnionych ekonomicznie.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany pomiędzy najemcami lokali usytuowanych w odrębnych budynkach, o których mowa w § 1 niniejszego zarządzenia, może nastąpić jedynie z zastosowaniem stawki czynszu obliczonej według zasad naliczania odszkodowania określonych w § 4 ust. 2 i 3.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego lub lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie nie mogącego stanowić samodzielnego przedmiotu najmu z najemcami lokalu w tym budynku i z zastosowaniem stawki czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

§ 4

1. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego podejmuje się działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym naliczeniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali.
2. Przyjmuje się następujący sposób naliczania wysokości odszkodowania, z zastrzeżeniem ust. 3:

stawka czynszu¹ x współczynnik atrakcyjności²

¹ stawka czynszu ustalona w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu określony w załączniku nr 1 do zarządzenia,

² współczynnik atrakcyjności uzależniony od lokalizacji lokalu, zgodnie z granicami stref określonymi w załączniku nr 1E do zarządzenia i wynoszący: strefa „S” - 350%, strefa „A” - 300%, strefa „B” i „C” - 150%.

3. Wysokość odszkodowania naliczona zgodnie z ust. 2 jest wartością minimalną. Zarząd Budynków Komunalnych może ustalić - zgodnie z ustawą 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.) - wartość odszkodowania na poziomie wyższym niż kwota wynikająca z systemu naliczania wysokości odszkodowania określonego w ust. 2.

§ 5

Ustalenie spornych tytułów prawnych do lokali mieszkalnych następuje w drodze postępowania sądowego.

§ 6

1. Wolne lokale mieszkalne wynajmuje się w drodze aukcji lub przetargu z zachowaniem niżej określonych zasad:
 - 1) cena wywoławcza za najem 1 m² lokalu nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert,
 - 2) osoba, której oferta została wybrana zobowiązuje się do wyremontowania lokalu we własnym zakresie, zgodnie z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt – określonym przez zarządcę nieruchomości,
 - 3) wykonanie remontu w zakresie ustalonym przez zarządcę nieruchomości jest podstawą do rozliczenia w czynszu nakładów poniesionych przez najemcę,
 - 4) warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez przyszłego najemcę wpłaty kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal,
 - 5) ulepszenie lokalu podnoszące jego standard wymaga zgody wynajmującego w formie umowy, określającej wzajemne rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń lokalu.
2. Warunki oddania w najem lokali mieszkalnych określa Regulamin – stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.
3. Wolne lokale użytkowe w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1 wynajmuje się w drodze aukcji lub przetargu z zachowaniem trybu i warunków określonych zarządzeniem nr 856/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2008 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

§ 7

1. W sprawach o udzielenie zgody na czasowe zajęcie nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa regulującego kwestie czasowego zajęcia nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.
2. Opłaty z tytułu czasowego zajęcia nieruchomości, o których mowa w ust. 1, będą pobierane według stawek wprowadzonych właściwym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa regulującym kwestie czasowego zajęcia nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 8

1. Koszty zaplanowanych w danym roku kalendarzowym remontów budynków, o których mowa w § 1 ust. 1, powinny być pokrywane z pożytków z nieruchomości.
2. Zarząd Budynków Komunalnych jest zobowiązany do wnioskowania o zabezpieczenie środków budżetowych na pokrycie kosztów zaplanowanych niezbędnych remontów.
3. W sytuacji, gdy saldo nieruchomości jest ujemne lub nie pokrywa kosztów remontów niezbędnych do utrzymania budynku w niepogorszonym stanie lub wynikających z decyzji organu budowlanego o nakazie rozbioru lub remontu budynku, zobowiązuje się Zarząd Budynków Komunalnych do wystąpienia o ustanowienie kuratora dla właściciela (współwłaścicieli) nieznanego z miejsca pobytu lub kuratora spadku.

§ 9

Z dniem wejścia w życie niniejszego zarządzenia traci moc zarządzenie nr 1201/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14.07.2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanego z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator (z późniejszymi zmianami).

§ 10

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa oraz Dyrektorowi Zarządu Budynków Komunalnych.

§ 11

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

Zasady ustalania ilości punktów dla danego lokalu mieszkalnego.

I. 1. Dla każdego mieszkania ustala się ogólną ilość punktów z uwzględnieniem kryteriów podanych w załącznikach 1A-1E. Punkty te stanowią podstawę do ustalania kategorii mieszkania i wysokości czynszu – Załącznik 1F.

2. Stawka czynszu ulega obniżeniu ze względu na stan techniczny budynku – zgodnie z częścią IV załącznika 1B - do czasu jego poprawy.

3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny jest iloczynem stawki czynszowej dla danej kategorii mieszkania i powierzchni użytkowej lokalu.

$$c = Pw \times S$$

gdzie:

c = czynsz

Pw = powierzchnia użytkowa lokalu

S = stawka czynszu dla danej kategorii mieszkania

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, aw szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Czynsz za powierzchnie wspólne mieszkań do których tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców należy ustalić proporcjonalnie do ilości osób.

II. 1. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego określoną w kwestionariuszu – Załącznik 1A ustala się w oparciu o:

a) Załącznik 1B – Wartość punktowa cech uwzględnianych przy ocenie wartości użytkowej mieszkania i Załącznik 1C - instrukcja do wypełniania kwestionariusza dotyczącego ustalania wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.

b) Załącznik 1D- wykaz ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu ruchu ulicznego.

c) Załącznik 1E- Granice stref „S”, „A”, „B” i „C” .

2. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie tabeli – Załącznik 1F.

III. Wykaz pojęć używanych w kryteriach oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego:

1. urządzenie wodociągowo-kanalizacyjne – urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne oraz lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

2. w.c. - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego trwałymi ścianami pomieszczenia instalacja wodociągowo-kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej

i spłuczki.

3. łazienka - wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.)

4. mieszkanie wspólne - 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. lub innych przynależności.

5. kuchnia i ciemna kuchnia - pomieszczenie wyposażone w tron kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.

6. wnęka kuchenna - część pomieszczenia (np. przedpokoj) wyposażona w tron kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.

7. poddasze - kondygnacja w obrysie dachu zawarta między najwyższym stropem a dachem budynku.

8. schody zabiegowe – schody, które nie posiadają spocznika (płyty spocznikowej) pomiędzy zmianą kierunku biegu schodów.

KWESTIONARIUSZ DOTYCZĄCY USTALENIA WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU
MIESZKALNEGO

Lokal nr _____ w budynku nr _____ przy ulicy _____

o pow. użytkowej _____

Najemca _____

LP.	RODZAJ CECH	PUNKTY
1	2	3
	Cechy lokalizacji budynku	
1	Położenie budynku w strefie	
2	Uciążliwość lokalizacji	
3	Dostępność do przystanków komunikacji miejskiej	
	Cechy lokalizacji mieszkania	
4	Usytuowanie w budynku	
5	Wejście do mieszkania	
6	Położenie na kondygnacji	
7	Komunikacja wewnątrz budynku	
8	Uciążliwość wewnątrz budynku	
	Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania	
9	Samodzielność mieszkania	
10	Wyposażenie mieszkania	
11	Dodatkowe pomieszczenia	
12	Wysokość mieszkania	
13	Wyposażenie w media	
14	Ogrzewanie mieszkania	
15	Utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne	
16	Stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy	
	Razem punktów	
	Stawka za 1 m ² pow. mieszkania wg. tab. zamieszczonej w Załączniku 1F	
17	Stan techniczny budynku - procent obniżający stawkę ustaloną powyżej	
	Stawka ustalona dla danego lokalu	

Klasyfikacji dokonał:

Przedstawiciel wynajmującego:

Do wiadomości:

(Imię i nazwisko)

(Podpis)

(Podpis najemcy)

Kraków, dnia _____

**WARTOŚĆ PUNKTOWA CECH UWZGLĘDNIANYCH PRZY OCENIE WARTOŚCI
UŻYTKOWEJ MIESZKANIA**

I. Cechy lokalizacji budynku	+	-
<i>l</i>	2	3
Dotyczące położenia budynku w strefie		
1. W strefie "S"	4	
2. W strefie "A"	1	
3. W strefie "B"	0	
4. W strefie "C"		3
Dotyczące uciążliwości lokalizacji		
5. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego 500 – 1000 pojazdów na godzinę, w odległości do 20 m.		2
6. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego 1000-3000 pojazdów na godzinę, w odległości do 30 m.		3
7. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego powyżej 3000 pojazdów na godzinę, w odległości do 50 m		4
8. Usytuowanie budynku przy linii kolejowej, w odległości do 100 m		1
9. Usytuowanie budynku przy linii tramwajowej, w odległości do 50 m		1
Dotyczące dostępności do przystanków komunikacji miejskiej		
10. Dostępność do środków komunikacji zbiorowej, w odległości do 500 m	1	
11. Do środków komunikacji zbiorowej, w odległości powyżej 1000 m		1
II. Cechy lokalizacji mieszkania Ze względu na usytuowanie budynku		
12. Zabudowa zwarta (rozstrzyga położenie największego pokoju)		
Frontowe	2	
4. od podwórka lub oficyna	0	
• od ciasnego podwórka (odl. do sąsiedniego budynku < od 10 m na wysokości okien lokalu mieszkalnego)		1
13. Wolno stojący budynek wielorodzinny oraz budownictwo osiedlowe		
• Do 20 mieszkań w klatce	2	
• Powyżej 20 mieszkań w klatce	1	
	3	
14. Wolno stojący budynek jedno lub dwurodzinny		
Dotyczące wejścia do mieszkania		
15. Z klatki schodowej	0	
16. Z galerii zewnętrznej lub bezpośrednie z poziomu terenu – bez wiatrolapu		1

Dotyczące położenia na kondygnacji		
17. W suterenie, poziom podłogi poniżej terenu (do 90 cm)		4
18. Na niskim parterze, przy poziomie podłogi mniej niż 30 cm nad terenem		2
19. Na parterze		1
20. Na I piętrze	1	
21. Na II piętrze	0	
22. Na III piętrze i wyżej bez windy		1
23. Poddasze		2
Dotyczące komunikacji wewnątrz budynku		
24. Winda	1	
25. Schody zabiegowe		1
Dotyczące uciążliwości wewnątrz budynku		
26. Przyleganie mieszkania lub jego części do szybu windy		1
27. Przyleganie mieszkania lub jego części do szybu zsypowego śmieci		1
28. Przyleganie mieszkania lub jego części do bramy wjazdowej		1
29. Przyleganie mieszkania lub jego części do hydroforni		1
30. Przyleganie mieszkania lub jego części do kotłowni węglowo-koksowej		1
31. Przyleganie mieszkania lub jego części do stacji transformatorowej		1
32. Przyleganie mieszkania lub jego części do sklepu, lokalu gastronomicznego, rozrywkowego, firmy produkcyjno-usługowej:		
a. Prowadzącego działalność w dzień (8 ⁰⁰ – 20 ⁰⁰)		0
b. Prowadzącego działalność w dzień (6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰)		1
c. Prowadzącego działalność w godzinach nocnych lub przez całą dobę		2
III. Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania		
Dotyczące samodzielności mieszkania		
Mieszkanie wspólne:		
33. Ze wspólną używalnością przedpokoju		1
34. Ze wspólną używalnością łazienki		2
35. Ze wspólną używalnością kuchni		2
36. Ze wspólną używalnością w.c.		2
Dotyczące wyposażenia mieszkania		
37. Ciemna kuchnia lub wnęka kuchenna		2
38. Brak kuchni lub wnęki kuchennej		4

39.Brak łazienki		4
40.Brak przedpokoju		1
41.Łazienka do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		3
42.W.C. samodzielne z wejściem z korytarza		2
43. W.C. do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		3
44. W.C. z dojściem drogą zewnętrzną; w.c. poza budynkiem		4
Dotyczące dodatkowych pomieszczeń i części budynku		
45.Brak przynależności do mieszkania piwnicy lub komórki		1
46.Przynależność do mieszkania tarasu, loggii lub balkonu – powierzchnia powyżej 1m ²	2	
47.Brak używalności strychu lub suszarni		1
Dotyczące wysokości mieszkania		
48.Wysokość mieszkania od 240 do 350 cm	0	
49.Wysokość mieszkania większa od 350 cm		1
50.Wysokość mieszkania mniejsza od 240 cm		2
Dotyczące wyposażenia w media		
51.W centralną ciepłą wodę	1	
52.W ciepłą wodę z urządzeń gazowych lub elektrycznych	0	
53.Brak wody w mieszkaniu (woda na korytarzu)		4
54.Woda ze studni lub źródła ulicznego		5
55.W gaz przewodowy	0	
56.Brak gazu (nie należy stosować obniżenia w przypadku gdy wynajmujący przystosował instalację elektryczną, tak aby umożliwić zainstalowanie 4-ro palnikowej kuchenki elektrycznej oraz urządzenia ogrzewającego wodę)		3
Dotyczące ogrzewania mieszkania		
57.Mieszkanie ogrzewane c.o., elektrycznie, gazowo	0	
58.Mieszkanie ogrzewane piecami węglowymi		2
59.Mieszane ogrzewanie mieszkania (piecami węglowymi i stałymi urządzeniami elektrycznymi lub gazowymi)		1
60.Brak ogrzewania pokoju lub pokoi (nie przysługuje w przypadku usunięcia urządzenia przez najemcę)		4
Dotyczące utrzymania ciepła w mieszkaniu i oświetlenia naturalnego		
61.Okna z pojedynczymi szybami		2
62.Okna z podwójnymi szybami lub okna podwójne, okna skrzynkowe	0	
63.Okna z potrójnymi szybami	2	
64.Pokoje nasłonecznione od strony południowej, płd.-wsch., płd.-zach.	2	

65. Budynek po modernizacji instalacji c.o.	1	
66. Budynek z ogrzewaną klatką schodową	1	
Dotyczące stanu mieszkania z przyczyn obiektywnie niezależnych od najemcy		
67. Zagrzybienie		3
68. Zawilgocenie, zaciekanie		1
69. Niedoświetlenie światłem naturalnym ($F : F_o < 1/8$ tj. od 0,125) o p		1
70. Zaciemnienie przez drzewa, sąsiednie budynki		1

IV. Stan techniczny budynku:		
71. Wymagający wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej		5%
72. Wymagający wymiany instalacji elektrycznej		5%
73. Wymagający wymiany instalacji gazowej		5%
74. Wymagający wymiany instalacji grzewczej		5%
75. Gdzie istnieje zagrożenie życia lub zdrowia ustalone decyzją nadzoru budowlanego		30%

**INSTRUKCJA
DO WYPEŁNIANIA KWESTIONARIUSZA DOTYCZĄCEGO USTALENIA
WARTOŚCI UŻYTKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO**

I. ZASADY OCENY WARTOŚCI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA.

1. Kwestionariusz zamieszczony w załączniku 1A wypełniany jest na podstawie tabeli z załącznika 1B. Wartości punktów wpisuje się do kolumny 3 tego kwestionariusza.
2. Dla każdego mieszkania ustala się poszczególne cechy wyszczególnione w kolumnie 1. Zaliczenie położenia budynku do odpowiedniej strefy należy dokonać w oparciu o załącznik 1E.
3. Uciążliwość lokalizacji ze względu na ruch samochodowy określa się na podstawie wykazu ulic o dużym natężeniu ruchu, zamieszczonego w załączniku 1D.
Punkty ujemne za uciążliwość lokalizacji ze względu na ruch samochodowy oraz kolejowy, tramwajowy przyznaje się dla lokalu mieszkalnego, którego okno lub ściana szczytowa, z co najmniej jednego pokoju znajdują się bezpośrednio przy źródle uciążliwości - w odległości nie większej niż podana w załączniku 1B poz. 5-9. Dotyczy również mieszkań, których okna wychodzą na ulice przylegające do arterii, z zachowaniem przyjętych odległości.

Jedna z pozycji 5 - 7 może podlegać sumowaniu z poz. 8 i 9.

4. W poz. 12 - o punktacji rozstrzyga położenie największego pokoju.
Przez ciasne podwórko należy rozumieć przestrzeń zamkniętą co najmniej z trzech stron. Punkty ujemne przyznawane są w sytuacji gdy odległość do sąsiedniego budynku (ściany) jest mniejsza od 10 m na wysokości okien punktowanego lokalu mieszkalnego.

Pozycja 13 dotyczy budynków wielorodzinnych, również budownictwa osiedlowego (bloki – punktowce, galeriowce, klatkowce, korytarzowce).

5. Jeżeli w pozycji 16 - zaliczamy punkty ujemne za wejście do mieszkania bezpośrednio z poziomu terenu - bez przejścia przez pomieszczenie pośrednie (klatkę schodową) to nie naliczamy punktów dotyczących komunikacji wewnątrz budynku.
6. W pozycji 17 i 18 o ile w przypadku mieszkań występują różne poziomy podłogi (suterena i niski parter) dla ustalenia punktacji przyjmujemy poziom najniższy.
7. Pozycje 22 i 23 podlegają sumowaniu.
8. Dla mieszkań usytuowanych na parterze nie nalicza się punktów za windę w budynku.
9. Pozycje 26 - 32 podlegają sumowaniu.
10. Pozycje 33 - 36 podlegają sumowaniu. Za wspólną używalność łazienki i WC łączna punktacja wynosi „-2pkt” – niezależnie od tego czy znajdują się w jednym czy w dwóch pomieszczeniach.
11. Pozycje 37 - 44 i 45 - 47 podlegają sumowaniu.

W pozycji 46 przyznaje się 2 pkt. niezależnie od liczby przynależnych do mieszkania loggii, tarasów i balkonów.

12. Jedna z pozycji 51-54 podlega sumowaniu z poz. 55 lub 56.

13. Jedna z pozycji 61-63 może podlegać sumowaniu z poz. 64-66.

W pozycji 64 i 70 ustala się punkty w zależności od położenia największego pokoju.

W pozycji 65 bierze się pod uwagę modernizację centralnego ogrzewania umożliwiającą automatyczną regulację temperatury w poszczególnych mieszkaniach.

14. Poz. 67 - 70 mogą podlegać sumowaniu

W pozycji 69 oceniając niedoświetlenie naturalne uwzględnia się stosunek

$F_o: F_p < 1/8$, dla największego pokoju, gdzie:

F_o - oznacza powierzchnię okien, liczoną w świetle ościeżnic,

F_p - powierzchnię podłogi.

15. Pozycja 70 - zaciemnienie przez drzewa, sąsiednie budynki – punkt ujemny przyznaje się w przypadku gdy mieszkanie nie spełnia wymogów określonych w § 60 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r), tj: pokoje mieszkalne powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 7⁰⁰-17⁰⁰ .
16. W przypadku złego stanu technicznego budynku - do czasu usunięcia nieprawidłowości - obniża się stawkę czynszu - część IV załącznika 1B.
Nie stosuje się łącznie obniżenia za brak gazu i zły stan instalacji - dotyczy budynków w których odłączono gaz.
Obniżenia stawki czynszowej ze względu na ulepszenia w lokalu wykonane na koszt najemcy, dokonywane są na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

WYKAZ CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH O SILNYM NATEŻENIU RUCHU ULICZNEGO

1. Wykaz ulic o nateżeniu ruchu powyżej 3 000 pojazdów na godzinę:

Aleja 29-Listopada (od skrzyż. z ul. Opolską w kierunku Al. Słowackiego), Aleja Gen. T. Bora Komorowskiego, Aleja Krasińskiego, Aleja Mickiewicza, Aleja Pokoju, Aleja Powstańców Śląskich, Aleja Słowackiego, Conrada, Gen. Okulickiego (od skrzyż. z ul. Wiślicką do skrzyż. z Al. Gen. Andersa), Kapelanka (od skrzyż. z ul. Monte Cassino do skrzyż. z ul. Kobierzyńską), Kotlarska, Księdza Tischnera (od al. Powstańców Śląskich do ul. Turowicza), Lublańska (od skrzyż. z ul. Opolską do Ronda Polsadu), Nowohucka (od skrzyż. z ul. Klimeckiego do skrzyż. ul. Stoczniowców), Opolska, Powstańców Wielkopolskich, Radzikowskiego (od Ronda Ofiar Katynia do ul. Pasternik), Wielicka (od skrzyż. z ul. Nowosądecką do skrzyż. z ul. Teligi), Zakopiańska (od skrzyż. z ul. Brożka do skrzyż. z ul. Kapielową).

2. Wykaz ulic o nateżeniu ruchu powyżej 1 000 pojazdów na godzinę:

Aleja 29 Listopada (od skrzyż. z ul. Opolską w kierunku Miechowa), Aleja Generała Andersa, Aleja Jana Pawła II, Aleja Kijowska (od skrzyż. z ul. Wrocławską do skrzyż. z ul. Lea), Aleja Marszałka Focha, Aleja Płk. Beliny Prazmowskiego, Aleja Powstania Warszawskiego, Aleja Solidarności, Armii Krajowej, Balicka (od ul. Bronowickiej do skrzyż. z ul. Na Błonie), Batalionu „Skała” AK (od skrzyż. z ul. Krowoderskich Zuchów do skrzyż. z ul. Opolską), Bieńczycka, Brodowicza, Broniewskiego, Bronowicka, Brożka, Botewa, Czarnowiejska (od skrzyż. z Al. Mickiewicza w stronę ul. Nawojki), Czyżewskiego, Dietla, Dobrego Pasterza, Doktora Twardego, Dunajewskiego, Gen. Okulickiego (od skrzyż. z Al. Gen. Andersa do ul. Łowińskiego), Gen. Zielińskiego, Grota-Roweckiego, Grzegórzecka (od ul. Dietla do Ronda Grzegórzeckiego), Herberta, Herlinga-Grudzińskiego, Igołomska, Jasnogórska, Kalwaryjska, Kamińskiego, Kapelanka (od skrzyż. z ul. Kobierzyńską do skrzyż. z ul. Brożka), Kazimierza Wielkiego (od skrzyż. z Al. Kijowską do ul. Łobzowskiej), Kobierzyńska (od skrzyż. z ul. Kapelanka do skrzyż. z ul. Zachodnią), Klimeckiego, Kocmyrzowska, Kościuszki, Konopnickiej, Krakowska, Królowej Jadwigi (od skrzyż. z Al. Marszałka Focha do skrzyż. z ul. Kościuszki), Księcia Józefa (od skrzyż. z ul. Kościuszki do skrzyż. z ul. Mirowską), Księdza Tischnera (od skrzyż. z ul. Turowicza do skrzyż. z ul. Wadowicką), Limanowskiego, Lipska, Lubicz, Lublańska (od Ronda Polsadu do skrzyż. z ul. Dobrego Pasterza), Łobzowska (od Placu. Axentowicza do skrzyż. z Al. Słowackiego), Łowińskiego (od skrzyż. z ul. Gen. Okulickiego do skrzyż. ul. Ujastek) Mazowiecka (od skrzyż. z Al. Słowackiego do skrzyż. z ul. Świętokrzyską), Meissnera, Młyńska, Mikołajczyka, Mogilska, Monte Cassino, Na Zjeździe, Nawojki, Nowohucka (od skrzyż. z ul. Stoczniowców w kierunku Nowej Huty), Obrońców Krzyża, Ofiar Dąbia, Olszyny, Pasternik, Pawia, Piasta Kołodzieja (od Ronda Piastowskiego do skrzyż. z ul. Perkuna), Piastowska, Pilotów (od skrzyż. z ul. Młyńską do ul. Olszyny), Podchorążych, Podgórska (od skrzyż. z Al. Daszyńskiego do skrzyż. z ul. Krakowską), Podwale, Powstańców Wielkopolskich, Półnanki, Prądnicka, Ptaszyckiego, Radzikowskiego (od ul. Wybickiego do skrzyż. z ul. Weissa), Saska, Skotnicka (od skrzyż. z ul. Wrony do skrzyż. z ul. Dr Babińskiego), Srebrnych Orłów, Starowiślna, Stella-Sawickiego, Stoczniowców, Stojałowskiego, Św. Idziego, Świętokrzyska, Teligi, Turowicza, Wadowicka, Westerplatte, Wielicka (od skrzyż. z ul. Nowosądecką do ul. Limanowskiego i od skrzyż. z ul. Teligi w kierunku Wieliczki), Wita Stwosza, Wiślicka, Wrocławska, Wybickiego, Wyki, Zakopiańska (od skrzyż. z ul. Kapielową w kierunku Zakopanego).

3. Wykaz ulic o natężeniu ruchu od 500 do 1 000 pojazdów na godzinę:

Aleja Daszyńskiego, Aleja Kijowska (od skrzyż. z ul. Lea do skrzyż. z ul. Nawojki), Aleja Przyjaźni, Balicka (od skrzyż. z ul. Na Błonie w kierunku Balic), Basztowa, Batalionu „Skała” AK (od skrzyż. ul. Wybickiego do skrzyż. z ul. Krowoderskich Zuchów), Beskidzka, Białoprądnicka, Bieżanowska, Braci Schindlerów, Bratysławska, Brzeska, Bulwarowa, Bunscha, Cechowa, Centralna, Ciepłownicza, Ćwiklińskiej, Dąbrowskiej, Długa, Doktora Babińskiego, Dunikowskiego, Gajocha, Gen. Boruty-Spiechowicza, Generała Fieldorfa-Nila, Giedroycia, Głowackiego, Grażyny, Grochowska, Jugowicka, Karmelicka (od skrzyż. z Al. Mickiewicza do skrzyż. z ul. Garbarską), Kazimierza Wielkiego (od skrzyż. z Al. Kijowską do skrzyż. z ul. Podchorążych), Klasztorna, Klonowica, Kobierzyńska (od skrzyż. z ul. Zachodnią do skrzyż. z ul. Zawiałą), Kopernika, Kosocicka, Kostaneckiego, Krowoderska, Krowoderskich Zuchów, Królewska, Królowej Jadwigi (od skrzyż. z Al. Marszałka Fochaw kierunku ul. Olszanickiej), Kruszwicka, Krzywda, Księdza Jancarza, Kupały, Kurniki, Lea (od skrzyż. z ul. Piastowską do skrzyż. z Al. Kijowską), Legionów Józefa Piłsudskiego, Longinusa Podbięty, Ludźmierska, Łowińskiego (od. Skrzyż. z ul. Ujastek do skrzyż. z ul. Mrozową) Łużycka, Mackiewicza, Malborska (od skrzyż. z ul. Wielicką do ul. Klonowica), Mała Góra, Marszałka Piłsudskiego, Mazowiecka (od skrzyż. z ul. Świętokrzyską do skrzyż. z Al. Kijowską), Medweckiego, Mirowska, Myślenicka, Na Błonie, Nowolipki, Nowosądecka, Orkana, Pachońskiego, Piasta Kołodzieja (od skrzyż. z ul. Perkuna do ul. Powstańców), Plac Centralny, Plac Matejki, Pleszowska, Płaszowska, Podmokła, Poległych w Krzesławicach, Porucznika Halszki, Powiśle, Powstańców, Prandoty, Praska (od skrzyż. z ul. Gen. Zielińskiego do ul. Tynieckiej), Przewóz, Rakowicka, Retoryka, Reymonta, Rollego, Rostworowskiego, Rydla (od skrzyż. z ul. Radzikowskiego do skrzyż. z ul. Bronowicką), Rzebika, Rzemieślnicza, Rzeźnicza, Senatorska, Siewna, Sławka, Stachewicza, Stradomska, Straszewskiego, Struga, Strzelców, Sucharskiego, Sukiennicza, Śląska, Św. Gertrudy, Św. Sebastiana (od skrzyż. z ul. Dietla do skrzyż. z ul. Św. Gertrudy), Trybuny Ludów, Tyniecka, Ujastek, Ujastek Mogilski, Ułanów, Weissa, Wielopole, Wileńska (od skrzyż. z Al. 29 Listopada do ul. Czerwonego Prądnika), Witosa, Władysława Łokietka (od skrzyż. z ul. Opolską do skrzyż. z ul. Wybickiego), Włotowa, Zabłocie, Zarzecze (od skrzyż. z ul. Armii Krajowej do skrzyż. z ul. Filtrową), Zawiałą, Zbrojarzy, Zdrowa, Zwierzyniecka, Zwycięstwa, Żeromskiego, Żmujdzka.

GRANICE STREF

1. Strefa „S” - specjalna

Zamyka się w obrębie Plant i ul. Podzamcze na odcinku od ul. Bernardyńskiej do ul. Straszewskiego.

2. Strefa „A” - miejska

1) W obszarze Dzielnic I, II i III granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania Al. 29 Listopada z torami kolejowymi przy ul. Zaulek Wileński, wzdłuż torów kolejowych do ul. Mogilskiej i dalej w kierunku południowo-wschodnim do Al. Pokoju, Al. Pokoju do rzeki Białuchy, rzeką Białuchą do rzeki Wisły. Dalej biegnie brzegiem rzeki Wisły w kierunku zachodnim do mostu Dębnickiego, następnie Alejami: Krasieńskiego, Mickiewicza, Słowackiego, 29 Listopada.

2) W obszarze Dzielnic V, VI i VII granica strefy zamyka się w obrębie:

od ul. Armii Krajowej z torami kolejowymi relacji Kraków - Trzebinia biegnącymi poza ul. Złoty Róg i dalej w kierunku wschodnim przez skrzyżowania z ul. Doktora Twardego, ul. Prądnicką i Al. 29 Listopada, dalej Alejami: 29 Listopada, Słowackiego, Mickiewicza, Krasieńskiego do Mostu Dębnickiego, dalej Bulwarem Rodła do rzeki Rudawy i jej brzegiem do Al. Marszałka Focha, następnie Al. Marszałka Focha wzdłuż Błoń do skrzyżowania z Al. 3 Maja. Następnie Al. 3 Maja do ul. Piastowskiej, ul. Piastowską do ul. Reymonta, ul. Na Garbie, ul. Przybyszewskiego do ul. Armii Krajowej, wzdłuż ul. Armii Krajowej do wiaduktu kolejowego.

3) W obszarze Dzielnic XIV, XVI i XVIII granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania ul. Stella-Sawickiego z ul. Generała Okulickiego i dalej ul. Generała Okulickiego do rzeki Dłubni, wzdłuż rzeki Dłubni do skrzyżowania ul. Kocmyrzowskiej z ul. Stadionową, ul. Kocmyrzowską, ul. Bulwarową, ul. Klasztorną do ul. Sieroszewskiego, ul. Sieroszewskiego do Placu Centralnego, dalej Al. Jana Pawła II do Ronda 308 Dywizjonu i dalej Al. Pokoju do ul. Nowohuckiej, ul. Nowohucką, ul. Wysockiej w kierunku zachodnim do Al. Jana Pawła II, następnie drogą wewnętrzną biegnącą do ul. Medveckiego i dalej do ul. Stella-Sawickiego.

4) W obszarze Dzielnic VIII i XIII granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania ul. Szwedzkiej z ul. Tyniecką, wzdłuż brzegu rzeki Wisły w kierunku wschodnim do wiaduktu kolejowego za Mostem Powstańców Śląskich, następnie wzdłuż torów kolejowych do wiaduktu na ul. Wielickiej, dalej torami do ul. Kamieńskiego, ul. Kamieńskiego do Ronda Matecznego, ul. Rozdroże do ul. Kapelanka, dalej ul. Kapelanka, ul. Nowaczyńskiego, ul. Praską i ul. Szwedzką do ul. Tynieckiej.

3. Strefa "B"- przejściowa

Obejmuje ulice i place poza strefami „S”, „A” i „C”

4. Strefa „C” - peryferyjna

Obszar znajdujący się po wschodniej stronie granicy wyznaczonej ulicami Kocmyrzowską od granicy miasta do skrzyżowania z ulicą Grębałowską, dalej ulicami Grębałowską, Karola Darwina, Blokową, Mrozową, Ujastek, Igołomską, Kopaniec, Powiatową, Na Niwach, wzdłuż rzeki Dłubni, do rzeki Wisły i rzeką Wisłą do granicy miasta.

STAWKI CZYNSZU DLA DANEJ KATEGORII MIESZKANIA, OKRESLONEJ ILOŚCIĄ
PUNKTÓW

Suma punktów od - do	Kategoria mieszkania	Stawka czynszu w skali roku*
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
-25 i <	1	1,20%
-24; -23	2	1,20%
-22; -21	3	1,20%
-20; -19	4	1,32%
-18; -17	5	1,44%
-16; -15	6	1,56%
-14; -13	7	1,68%
-12; -11	8	1,80%
-10; -9	9	1,92%
-8; -7	10	2,04%
-6; -5	11	2,16%
-4; -3	12	2,28%
-2; -1	13	2,40%
0; 1	14	2,52%
2; 3	15	2,64%
4; 5	16	2,76%
6; 7	17	2,88%
8 i >	18	3,00%

* - stawka czynszu określona poprzez % wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Krakowa ogłaszanego przez Wojewodę Małopolskiego

Regulamin postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Zarząd Budynków Komunalnych, zwany dalej „organizatorem”, organizuje postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność osób fizycznych nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 - 757 K.c.).
2. Kryterium wyboru oferty jest wysokość miesięcznej stawki czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

§ 2

1. Organizator przeprowadza postępowanie w formie aukcji lub przetargu.
2. Postępowanie przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez organizatora.
3. Organizator ustala wysokość wadium, które nie może być mniejsze niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i aktualnego wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego przez Wojewodę Małopolskiego.
4. Organizator określa zakres prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz zakres prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt.
5. Organizator na okres 21 dni przed dniem aukcji lub przetargu podaje do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa w Krakowie przy Placu Wszystkich Świętych $\frac{3}{4}$, przy ul. Wielopole 17a oraz w siedzibie Zarządu Budynków Komunalnych, os. Złotej Jesieni 14.
 - 1) Listę lokali przeznaczonych do wynajęcia, zawierającą następujące dane:
 - a) oznaczenie lokalu,
 - b) powierzchnię lokalu,
 - c) opis lokalu oraz zakres prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz zakres prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt,
 - d) wysokość wadium.
 - 2) Informację określającą:
 - a) termin i miejsce postępowania,
 - b) ogólne zasady przeprowadzania postępowania,
 - c) minimalną wysokość stawki czynszu z tytułu najmu,
 - d) terminy wnoszenia czynszu,
 - e) zasady aktualizacji czynszu,
 - f) przeznaczenie lokalu do oddania w najem na czas nieoznaczony.
6. Organizator może odstąpić od przeprowadzenia postępowania w całości lub na poszczególne lokale bez podania przyczyn.

§ 3

Administrator /zarządca/ lokali, w terminach przez niego ustalonych, obowiązany jest udostępnić zainteresowanym lokale objęte postępowaniem celem umożliwienia im zapoznania się z ich stanem technicznym oraz udzielać wszelkich informacji o lokalach.

§ 4

Postępowanie ma na celu uzyskanie najwyższej wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5

1. W postępowaniu mogą brać udział osoby fizyczne uczestniczące w nim w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
2. Warunkiem przystąpienia do postępowania jest uiszczenie wadium, które należy wpłacić gotówką w kasie Zarządu Budynków Komunalnych do godziny 10.00 trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia postępowania oraz złożenie oświadczenia o nie prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości.
3. W postępowaniu nie mogą brać udziału osoby, które złożyły oświadczenia, iż są dłużnikami gminy lub urzędu skarbowego, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta, osoby które prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i osoby które nie posiadają środków finansowych na przeprowadzenie remontu lokalu i obsługę przyszłych opłat czynszowych.

§ 6

1. Pisemne oferty przyjmowane są przez organizatora w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, nie później jednak niż do godziny 10.00 trzeciego dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia aukcji.

Oferta winna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta,
 - 2) oznaczenie lokalu,
 - 3) deklarowaną wysokość stawki czynszowej za najem lokalu, która nie może być niższa od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
 - 4) zaświadczenia o nie zaleganiu (zaleganiu) z zapłatą należności wobec urzędu skarbowego oraz gminy, właściwych dla miejsca zamieszkania,
 - 5) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczeń wydanych przez urząd gminy (urząd skarbowy), lub stwierdzenie przez organizatora nieprawdziwości oświadczenia o nie prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości, spowoduje zatrzymanie wpłaconego wadium (w całości) oraz odmowę wynajmującego zawarcia umowy najmu, jeżeli prawo takie zostanie nabyte,
 - 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu podlegających rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania przez najemcę na własny koszt oraz gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia) i przyjęciu obowiązku przystosowania lokalu we własnym zakresie do umówionego użytku w określonym terminie,
 - 7) zaświadczenia z zakładu pracy (firmy) o uzyskiwanych dochodach z tyt. mowy o pracę lub deklarację podatkową (PIT) za ubiegły rok podatkowy.
 - 8) oświadczenie o zapoznaniu się z zarządzeniem wprowadzającym niniejszy regulamin.
- Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.
2. Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca wpłatę musi podać numer pozycji wykazu lokali przeznaczonych do wynajęcia, adres lokalu mieszkalnego oraz nazwisko i imię oferenta.
 3. Osobom, których oferta została wybrana, wadium podlega rozliczeniu przy wpłacie kaucji, o której mowa w § 7 ust. 1.
 4. Osobom, których oferta nie została wybrana, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu postępowania, w miejscu dokonania wpłat.
 5. Wadium nie podlega zwrotowi osobom, których oferta została wybrana, a nie przystąpiły do zawarcia umowy w terminie określonym w § 8 ust. 1 z przyczyn nie leżących po stronie organizatora.
 6. Wadium zwraca się w przypadkach, gdy organizator odstąpił od przeprowadzenia postępowania. Wadium jest zwracane również osobie, której oferta została wybrana ale nie zawarła umowy najmu z przyczyn za które odpowiada organizator.
 7. W przypadku odstąpienia przez organizatora od przeprowadzenia postępowania po terminie wpłacenia wadium, oferent na lokal może przystąpić do postępowania na inny lokal, który wskaże z listy lokali przeznaczonych do wynajęcia lub uzyskuje zwrot wadium.

§ 7

1. W sytuacji gdy istnieje konieczność przeprowadzenia prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, osoba której oferta została wybrana zobowiązana jest do zawarcia Przedwstępnej umowy najmu lokalu.
2. Przed podpisaniem Przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba, której oferta została wybrana obowiązana jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu przysługującego wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal oraz dostarczyć wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz gminy i urzędu skarbowego, właściwych dla miejsca zamieszkania. Kaucję należy wpłacić gotówką w kasie organizatora aukcji lub na rachunek bankowy nr
3. Kaucja w pierwszej kolejności służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez Przyszłego najemcę i najemcę po podpisaniu Umowy przyrzeczonej. Przyszły wynajmujący może również potrącić z kaucji nieuiszczoną przez Przyszłego najemcę opłatę ryczałtową.
4. O ile nie występują okoliczności wymienione w ust. 3, zwaloryzowana kwota kaucji podlega zwrotowi w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu w wysokości nie niższej niż kaucja pobrana.
5. Kaucja nie podlega zwrotowi w przypadku nie wykonania bądź nienależytego wykonania prac remontowych wskazanych przez organizatora aukcji w wyznaczonym przez niego terminie.
6. Umowę przedwstępną najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas realizacji remontu lokalu nie dłuższy niż 180 dni od daty jej zawarcia.
7. Nie dostarczenie zaświadczeń określonych w ust. 1 oraz nie wpłacenie kwoty kaucji skutkuje odstąpieniem Przyszłego wynajmującego od zawarcia Przedwstępnej umowy najmu i zatrzymaniem wpłaconego wadium.
8. Osoba, której oferta została wybrana jest uprawniona do zawarcia Umowy przyrzeczonej dotyczącej tylko jednego lokalu.

§ 8

1. Osoba, której oferta została wybrana zobowiązana jest zawrzeć Przedwstępną umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora lokalu w terminie czternastu dni od daty ogłoszenia wyników postępowania lub otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu postępowania, pod rygorem zatrzymania wadium i utraty prawa zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Przyrzeczona Umowa najmu zostanie zawarta z Przyszłym najemcą w terminie do 7 dni od dnia odbioru wykonanych prac remontowych bez wad i realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z Przedwstępnej umowy najmu.
3. Przyrzeczona Umowa najmu wyremontowanego lokalu zostanie podpisana na warunkach określonych niniejszym regulaminem oraz w protokole z przeprowadzonej aukcji.
4. Wynajmującym jest właściciel/współwłaściciele budynku położonego, za którego działa Gmina Miejska Kraków, w imieniu której działa Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie przepisów Kc o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.
5. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia Przedwstępnej umowy najmu lokalu w terminie wymienionym w ust. 1, wynajmujący może zawrzeć Przedwstępną umowę najmu na dany lokal mieszkalny z oferentem, który zaproponował drugą co do wielkości stawkę, o ile spełnia ona warunek określony w § 10 ust. 1. Termin zawarcia umowy z takim oferentem upływa w 14 dniu licząc od daty doręczenia zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy najmu.

§ 9

Inne zasady dotyczące postępowania nie ujęte niniejszym regulaminem, określa organizator.

Rozdział II **Aukcja**

§ 10

1. Aukcja na dany lokal rozpoczyna się od podania zasad aukcji, ogłoszenia osób dopuszczonych do aukcji oraz ogłoszenia stawki wyjściowej czynszu. Stawkę wyjściową czynszu stanowi najwyższa ze zgłoszonych ofert, przy czym spełniony musi być warunek, że czynsz roczny obliczony w oparciu o stawkę wyjściową nie może być niższy od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
2. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe od 0,20 zł.

3. Osoba prowadząca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyżej z oferowanych kwot dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Następnie po trzecim wołaniu tej kwoty zamyka aukcję dokonując przybicia i ogłasza imię i nazwisko osoby, która wygrała aukcję oraz wysokość wylicytowanej miesięcznej stawki czynszowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 11

Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja. Oferentowi może towarzyszyć nie więcej niż jedna osoba.

§ 12

1. Aukcję przeprowadza Komisja powołana przez organizatora.
2. W skład Komisji wchodzi pracownicy Zarządu Budynków Komunalnych i Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
3. Komisja sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
 - 1) termin i miejsce aukcji,
 - 2) oznaczenie lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,
 - 3) liczbę osób dopuszczonych do aukcji,
 - 4) imię, nazwisko i adres dwóch pierwszych osób w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji.

§ 13

1. Aukcja jest ważna choćby zgłosił się jeden oferent, pod warunkiem podjęcia przez niego licytacji i wykonania minimum 1 postąpienia.
2. Lokal może zostać wystawiony do ponownej aukcji: w przypadku, gdy aukcja na najem lokalu nie doszła do skutku, lub jeżeli umowa najmu nie została zawarta zgodnie z § 8 ust. 1 i ust. 3 regulaminu.
3. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określone lokale nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas organizator może przeprowadzić przetarg na te lokale.

Rozdział III Przetarg

§ 14

Postanowienia § 10 ust. 4, § 12, § 13 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

§ 15

1. Komisja, po sprawdzeniu czy oferta została złożona w terminie, dopuszcza do przetargu oferentów spełniających warunki określone w § 6 ust. 1 i ust. 2.
2. Przy równych deklarowanych stawkach czynszowych o ostatecznej ocenie ofert i wyborze oferty Komisja decyduje po przeprowadzeniu negocjacji, do których mają zastosowanie odpowiednio zasady obowiązujące przy przeprowadzaniu aukcji. W tym przypadku Komisja zawiadamia pisemnie oferentów o terminie i miejscu aukcji.
3. Brak rozstrzygnięcia powoduje unieważnienie przetargu.