

Załącznik Nr 3

do 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

REGULAMIN

określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach
Programu Zamian

§ 1

Program Zamian

1. W Programie Zamian mogą uczestniczyć wyłącznie najemcy samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących w całości zasób na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, którzy:
 - a) nie posiadali zaległości w należnościach z tytułu najmu lokalu w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty,
 - b) posiadają pozytywną opinię administratora odnośnie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - c) 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 zasobu. Zdanie poprzedzające stosuje się odpowiednio w stosunku do małżonka najemcy oraz osób objętych ofertą.
2. Do Programu Zamian nie są dopuszczeni najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób, które:
 - a) są położone w budynkach placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej;
 - b) zostały wybudowane, nabyte lub wyremontowane za środki Gminy po 1 stycznia 1999 r;
 - c) stanowią własność spółek z udziałem Gminy;
 - d) pozostają w dyspozycji innych jednostek organizacyjnych;
 - e) zostały wynajęte z zastosowaniem stawki czynszu wolnego;
 - f) znajdują się w posiadaniu samoistnym, ale nie stanowią własności Gminy;
 - g) 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.
4. W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego zarządzenia, odpowiednie zastosowanie mają przepisy uchwały.

§ 2

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach Programu Zamian, do wynajęcia przeznacza się lokale mieszkalne w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę.
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) 60,0 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. 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 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.
7. Warunkiem zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 6 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.
8. Opłata remontowa o której mowa w ust. 7 lit. c) jest to zwrot 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.
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 mieszkalne w ramach Programu Zamian będą wynajmowane na czas nieoznaczony.