

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 utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu wskutek 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.
2. Do konkursu ofert mogą przystąpić osoby, które:
 - a) były najemcami lokali stanowiących własność osób fizycznych, 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,
 - b) utraciły tytuł prawny o którym mowa w literze a) do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc otwarcia ofert, na podstawie wypowiedzenia umowy najmu spełniającego wymagania wynikające z obowiązujących przepisów prawa,
 - c) osiągnęły średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków nieprzekraczający 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 300% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - d) 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;
 - e) złożą 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. 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.
4. Do konkursu ofert dopuszcza się również osoby, spełniające kryteria określone w ust. 1 i 2, 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.
5. W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego zarządzenia, odpowiednie zastosowanie mają przepisy dotyczące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach konkursu ofert, do wynajęcia przeznacza się lokale mieszkalne, które:
 - a) stanowią opróżnione pustostany;
 - b) wymagają przeprowadzenia remontu;
 - c) są położone w strefie określonej w § 7 uchwały Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012”;
 - 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 30 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.
- 7a. 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.

8. 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.
9. 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. zaliczek remontowych i zaliczek eksploatacyjnych oraz opłat niezależnych od właściciela, w formie ryczałtu, w wysokości ustalonej przez Zarząd Budynków Komunalnych.
10. 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.
11. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta z wynajmującym w siedzibie administratora w terminie 30 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.
12. Lokale mieszkalne w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony, na zasadach czynszu wolnego, według najwyższej zaoferowanej stawki czynszu za dany lokal.
13. Ustalone w konkursie stawki czynszu będą podlegały podwyżkom w terminach i na zasadach, które zostaną określone w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.

§ 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.
- 5a. 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.
6. Wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
7. Oferent składający ofertę powinien dołączyć do niej w szczególności następujące dokumenty:
- a) wniosek o udzielenie pomocy mieszkaniowej z tytułu upływu trzyletniego wypowiedzenia umowy najmu,
 - b) zaświadczenie o osiągniętych dochodach,
 - c) tytuł prawny do lokalu,
 - d) wypowiedzenie umowy najmu,
 - e) oświadczenie o akceptacji warunków konkursu ofert;
 - f) oświadczenie o akceptacji płacenia zadeklarowanej stawki czynszu wolnego za lokal mieszkalny;
 - g) 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;
8. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość żądania dodatkowych dokumentów.
9. 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.
10. 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.
- 4a. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
- 10a. 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.
- 10b. 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.
11. Wykaz, o którym mowa w ust. 5 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.
12. Komisja sporządza końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji Konkursu ofert.
13. Końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji konkursu ofert podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.