

ZARZĄDZENIE NR 1792/2007
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27 sierpnia 2007 roku

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /

Uchwała Nr
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali

wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 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.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

Niniejsza uchwała zostaje podjęta w celu realizacji przez Gminę Miejską Kraków zadań własnych, wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegających na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w szczególności poprzez zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych, a także zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1
Zakres przedmiotowy uchwały

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 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.) oraz lokali będących własnością Skarbu Państwa, dla których starosta pełni rolę wynajmującego.
2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących pracowniami do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz do lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych. Zasady wynajmu pracowni określa odrębna uchwała Rady Miasta Krakowa.

§ 2
Definicje pojęć

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy;
- 2) lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 3) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 4) pomieszczenie tymczasowe - pomieszczenie tymczasowe, w rozumieniu art. 1046 § 6 i 11 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.) oraz przepisów wykonawczych.
- 5) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 6) lokal o nadmiernym zaludnieniu – lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały oraz zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej.
- 7) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany.
- 8) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany. Dopuszcza się występowanie różnicy nie przekraczającej 10 % powierzchni użytkowej lokalu.
- 9) powierzchnia mieszkalna – całkowita powierzchnia wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali składających się z pojedynczego pomieszczenia za powierzchnię pokoi uznaje się powierzchnię lokalu z odliczeniem 4 m², jako równoważności pomieszczeń przynależnych.
- 10) centrum życiowe – Gminę Miejską Kraków uznaje się za centrum życiowe w przypadku udokumentowania przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem łącznie następujących przesłanek:
 - a) faktycznego zamieszkiwania na terenie gminy. Za udokumentowanie faktycznego zamieszkiwania uznaje się posiadanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy z wyłączeniem osób przebywających w placówkach świadczących czasową pomoc w zapewnieniu schronienia, prowadzonych na terenie gminy.
 - b) posiadania przez wnioskodawcę stałego źródła dochodu na terenie Gminy Miejskiej Kraków. Za udokumentowanie stałego źródła dochodu nie uznaje się sytuacji, gdy jedynym źródłem dochodu są świadczenia z pomocy społecznej, świadczenia rodzinne lub zasiłek dla bezrobotnych.
 - c) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym, pobierania przez nie nauki na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
- 11) skierowanie – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa lub przez osobę działającą z jego upoważnienia.
- 12) lista mieszkaniowa – lista osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.
- 13) miejscowość pobliska – miejscowość położona na terenie powiatu graniczącego z Gminą Miejską Kraków.

§ 3
Dochód

1. Za dochód uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, pomniejszoną o:
 - 1) koszty uzyskania przychodu;
 - 2) obciążenie podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
 - 3) składki na ubezpieczenie zdrowotne określone w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu Zdrowia;
 - 4) składki na ubezpieczenia społeczne określone w odrębnych przepisach.
2. Do dochodu, obliczonego zgodnie z ust. 1 nie wlicza się:
 - 1) dodatków dla sierot zupełnych,
 - 2) zasiłków pielęgnacyjnych,
 - 3) zasiłków okresowych z pomocy społecznej,
 - 4) jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej,
 - 5) wartości świadczeń w naturze z pomocy społecznej,
 - 6) dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu urodzenia dziecka,
 - 7) dodatku mieszkaniowego,
 - 8) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku pracy.
3. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą:
 - 1) opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych – za dochód przyjmuje się przychód z tej działalności pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, obciążenie podatkiem należnym i składkami na ubezpieczenie zdrowotne określonymi w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu Zdrowia, związane z prowadzeniem tej działalności oraz odliczonymi od dochodu składkami na ubezpieczenia społeczne niezaliczonymi do kosztów uzyskania przychodów, określonymi w odrębnych przepisach, z tym że:
 - a) różnicę przychodów i kosztów ich uzyskania ustala się za rok kalendarzowy poprzedzający rok weryfikacji w oparciu o wielkości wykazane w deklaracjach podatkowych za ten okres,
 - b) jeżeli podatnik wpłaca zaliczki na podatek dochodowy w formie uproszczonej, a także jeżeli nie złożył deklaracji, jego dochód ustala się dzieląc kwotę dochodu z działalności gospodarczej za rok kalendarzowy poprzedzający rok weryfikacji przez liczbę miesięcy, w których podatnik prowadził działalność, a jeżeli nie prowadził działalności, dochód ustala się w oparciu o oświadczenie tej osoby.
 - 2) opodatkowaną na zasadach określonych w przepisach o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne - za dochód przyjmuje się zadeklarowaną podstawę wymiaru składek na ubezpieczenia społeczne, a jeżeli z tytułu prowadzenia tej działalności nie istnieje obowiązek ubezpieczenia społecznego, przyjmuje się kwotę zadeklarowaną w oświadczeniu tej osoby.
4. W sytuacji, gdy podatnik łączy przychody z działalności gospodarczej z innymi przychodami lub rozlicza się wspólnie z małżonkiem, przez podatek należny, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, rozumie się podatek wyliczony w takiej proporcji, w jakiej pozostaje dochód podatnika z pozarolniczej działalności gospodarczej wynikający z deklaracji podatkowych do sumy wszystkich wykazanych w nich dochodów.

5. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego za okresy, o których mowa w ust. 3 pkt 1, zawierającego informację o wysokości:
 - 1) przychodu;
 - 2) kosztów uzyskania przychodu;
 - 3) różnicy pomiędzy przychodem a kosztami jego uzyskania;
 - 4) dochodów z innych niż działalność gospodarcza źródeł - w przypadkach, o których mowa w ust. 4;
 - 5) odliczonych od dochodu składek na ubezpieczenia społeczne;
 - 6) należnych zaliczek na podatek dochodowy lub należnego podatku;
 - 7) odliczonych od podatku składek na ubezpieczenie zdrowotne związanych z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej.
6. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności na zasadach określonych w przepisach o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego zawierającego informację o formie opodatkowania oraz na podstawie dowodu opłacenia składek w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.
7. Przyjmuje się, że z 1 ha przeliczeniowego uzyskuje się dochód miesięczny w wysokości określonej w odpowiednich przepisach ustawy o pomocy społecznej.
8. Dochody z pozarolniczej działalności gospodarczej i z ha przeliczeniowych oraz z innych źródeł sumuje się.
9. W przypadku uzyskania w ciągu roku kalendarzowego poprzedzającego rok weryfikacji dochodu jednorazowo kwotę tego dochodu rozlicza się w równych częściach na 12 miesięcy tego roku.
10. W przypadku uzyskania jednorazowo dochodu należnego za dany okres, kwotę tego dochodu uwzględnia się w dochodzie osoby lub rodziny przez okres, za który uzyskano ten dochód.
11. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia dokonania weryfikacji dochodu.

§ 4

Niski dochód

1. Za niskie dochody – uważa się:
 - 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
 - 3) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200%

najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Za dochód uprawniający do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnej placówki oświatowej uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.

§ 5

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków są przeznaczane na wynajem jako lokale socjalne i zamienne oraz pomieszczenia tymczasowe na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą.
2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:
 - 1) skierowania,
 - 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu,
 - 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu,
 - 4) decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, wydanej w stosunku do lokali pozostających w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych,
 - 5) ugody sądowej.
3. 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. Utrata ważności skierowania nie dotyczy:
 - 1) skierowań uprawniających do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego lub zamiennego wydanych w związku z realizacją prawomocnych orzeczeń sądowych,
 - 2) skierowań do zawarcia umowy najmu pomieszczeń tymczasowych,
 - 3) skierowań do zawarcia umowy najmu lokali uzyskanych w wyniku potwierdzenia tytułu prawnego - umowę powinno się zawrzeć w terminie 30 dni od dnia wydania skierowania
 - 4) skierowań do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego.

Dział II

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Rozdział 1

Zasady ogólne

§ 6

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków.
2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.
3. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjną nakazujące Gminie dostarczenie

lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej.

Rozdział 2 Lokale socjalne oraz zasady ich przyznawania

§ 7 Lokale socjalne

1. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas nie dłuższy niż pięć lat, za wyjątkiem umów najmu zawieranych z osobami wymienionymi w ust. 2 pkt 1; w tym przypadku łączny okres obowiązywania umów nie może przekraczać trzech lat, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 32 niniejszej uchwały.
2. Uprawnionymi do najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:
 - 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; standard i wyposażenie techniczne lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych nie może być wyższy niż standard i wyposażenie techniczne lokalu, który uległ zniszczeniu w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przyznanie lokalu socjalnego o wyższym standardzie;
 - 2) osoby, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - 3) osoby, które posiadałyby uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie art. 32 ustawy, lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności, z uwagi na zagrożenie życia bądź zdrowia, opróżnienia w całości lub w części budynku; uprawnienie to nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 ustawy.
3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego:
 - 1) z osobami objętymi ostateczną listą mieszkaniową, o której mowa w § 25, z zastrzeżeniem lokali uzyskanych w trybie zamiany z urzędu określonej w § 46,
 - 2) z właścicielami lokali nabytych od Gminy Miejskiej Kraków, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność opróżnienia w całości lub w części budynku bezpośrednio grożącego zawaleniem;
 - 3) z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy Miejskiej Kraków,
 - 4) z osobami zobowiązanymi do opróżnienia zajmowanego lokalu, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, nie posiadającymi w wyroku eksmisyjnym prawa do lokalu socjalnego w przypadkach, gdy wielkość i standard odzyskiwanego lokalu lub względy społeczne uzasadniają dostarczenie lokalu socjalnego z wyłączeniem osób eksmitowanych z lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, art. 13 i art. 17 ustawy.
4. W przypadku konieczności dostarczenia przez Gminę Miejską Kraków lokalu socjalnego na odpowiednio niskiej kondygnacji, wnioskodawca winien dostarczyć - przed wydaniem skierowania - orzeczenie o stopniu niepełnosprawności potwierdzające taką potrzebę, w przypadku schorzeń natury psychicznej winno to być udokumentowane odpowiednim zaświadczeniem lekarskim wydanym przez lekarza specjalistę.

§ 8

Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego

1. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:
 - 1) Realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.
 - 2) Realizacja wyroków eksmisyjnych z lokalu będącego w innym zasobie niż Gminy Miejskiej Kraków następuje według kolejności dostarczenia prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub interwenienta ubocznego z zastrzeżeniem pkt 3. Prezydent Miasta Krakowa, w uzasadnionych przypadkach, może zrealizować wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności.
 - 3) Realizacja wyroków dotyczących osób eksmitowanych z przyczyn określonych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy do lokali określonych w pkt 6 następuje w pierwszej kolejności o ile zostali wcześniej wstępnie, pozytywnie zweryfikowani w oparciu o § 13.
 - 4) Wnioskodawcy eksmitowani z lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, art. 13 i art. 17 ustawy, art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz z przyczyn powołanych w powyższych przepisach na podstawie art. 24 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.) są uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego o obniżonym standardzie położonego w budynku pozyskanym przed 1990 r.
 - 5) Wnioskodawcy, nie wymienieni w pkt 4, posiadający prawo wynajmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, są uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu, który może być o obniżonym standardzie lub pozyskanym przez Gminę w wyniku adaptacji budynków.
 - 6) Wnioskodawcy eksmitowani z lokalu będącego w innym zasobie niż Gminy Miejskiej Kraków z przyczyn określonych w art. 11 ust 5 i 7 ustawy, mogą zostać uprawnieni do najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę Miejską Kraków po 1990 roku.
 - 7) W przypadku, gdy na mocy jednego wyroku, sąd przyzna uprawnienie do lokalu socjalnego tylko niektórym z eksmitowanych osób, a przynajmniej jedna osoba której sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego zostanie wstępnie, pozytywnie zweryfikowana do udzielenia pomocy mieszkaniowej z innego tytułu, realizacja wyroku sądowego nastąpi po uzyskaniu przez tą osobę uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobu Gminy. Przepis pkt 2, zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
 - 8) Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, wynikających z przyznanego przez sąd uprawnienia do lokalu socjalnego oraz innego tytułu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Gminy, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego.
2. Najemcy wskazani w § 8 ust. 1 pkt 4 w przypadku, gdy w okresie co najmniej trzech lat od objęcia lokalu nie naruszali zasad współżycia społecznego i spełniają kryteria dochodowe, określone w § 4 ust.1 pkt 2 uchwały mogą być kierowani do lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym wyremontowanym zasobie Gminy.
3. Wnioski o wynajęcie innego lokalu socjalnego, o którym mowa w ust. 2, są realizowane w przypadku uzyskania opinii organów Policji, Straży Miejskiej, Miejskiego Ośrodka

Pomocy Społecznej, administratorów budynków potwierdzających nienaganne zachowanie wnioskodawcy i jego rodziny przez okres co najmniej trzech lat zamieszkiwania w tym lokalu.

Rozdział 3

Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach

§ 9

Warunki niemieszkalne

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych.
3. Warunki techniczne stanowiące podstawę weryfikacji wniosku, oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz podczas wizji lokalowej dokonanej przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca samodzielne uprawnienia budowlane. Na wniosek najemcy lub przedstawiciela Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, zostanie uznane za rezygnację z udzielenia pomocy mieszkaniowej.
4. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to tylko osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą.

§ 10

Nadmierne zaludnienie

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które nie zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, w którym są zameldowane na pobyt stały oraz osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu o nadmiernym zaludnieniu.
3. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku. Obowiązek zameldowania przez okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie dotyczy małżonka oraz dzieci osób zameldowanych i zamieszkujących w tym lokalu. Dzieci osób zameldowanych i zamieszkujących w tym lokalu powinny być zameldowane w lokalu od urodzenia. Powyższy przepis stosuje się odpowiednio w stosunku do dzieci przysposobionych.
4. Do obliczenia zaludnienia w lokalu stanowiącym zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez zgody

wynajmującego z wyłączeniem małżonka, wstępnych i zstępnych osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu oraz ich małżonków.

5. Podstawę obliczenia zaludnienia w lokalu stanowi ilość osób zamieszkujących i zameldowanych na pobyt stały sprawdzona w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, w szczególności w oparciu o aktualny aneks czynszowy. W sytuacjach wątpliwych przeprowadzana jest wizja lokalowa, mająca na celu ustalenie ilości osób rzeczywiście zamieszkujących w lokalu. Na wniosek wnioskodawcy lub przedstawiciela Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, zostanie uznane za rezygnację z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.
6. W przypadku, gdy małżonek wnioskodawcy zamieszkuje w innym niż wnioskodawca lokalu, wniosek podlega odrzuceniu w przypadku, gdy lokal w którym zamieszkuje małżonek wnioskodawcy, nie stanowi lokalu o nadmiernym zaludnieniu. Do obliczania zaludnienia w lokalu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, bierze się pod uwagę osoby zameldowane tam na pobyt stały oraz osoby objęte wnioskiem.

§ 11

Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych prowadzonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków i rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce lub rodzinie przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego.
4. Wniosek o pomoc mieszkaniową powinien zostać złożony nie później niż w okresie dwóch lat od osiągnięcia przez wychowanka pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek pozostaje nadal w placówce lub rodzinie zastępczej, nie później niż w okresie dwóch lat od ich opuszczenia.
5. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym lub osobom pełniącym funkcję rodziny zastępczej.

§ 12

Względy społeczne

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków, w którym są zameldowane na pobyt stały.

2. Przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie sytuację występowania przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym lub w przypadku eksmisji z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną, z wyłączeniem § 35.
3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu stanowiącego zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków ze względu na zadłużenie czynszowe lub zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego oraz osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie ustawy.
4. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu w związku z orzeczoną eksmisją bez prawa do lokalu socjalnego powinny obejmować wszystkie osoby ujęte w wyroku.
5. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby nie posiadające zameldowania na pobyt stały oraz pobyt czasowy na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
6. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 5 dotyczy wyłącznie osób nie posiadających zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy.

§ 13

Utrata tytułu prawnego wskutek upływu
trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu.

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanej na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy.
2. Wypowiedzenie umowy najmu stanowiące podstawę do ubiegania się o najem lokalu, powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy oraz innych przepisów prawa. Brak spełnienia wymogów dotyczących wypowiedzenia umowy najmu stanowi podstawę do odrzucenia wniosku. Ocenę spełniania wymogów przewidzianych przepisami prawa dokonuje właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa.
3. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 powinny obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to tylko osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą.
4. Wnioskodawca powinien udokumentować również fakt, iż wypowiedzenia dokonała osoba uprawniona, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak takiej możliwości jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

Rozdział 4

Najem lokali w trybie szczególnym

§ 14

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad niż przyjęte w uchwale są osoby:
 - 1) zakwalifikowane do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna,
 - 2) repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Krakowa w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

2. W przypadkach szczególnych, uzasadnionych ważnymi względami społecznymi, Prezydent Miasta Krakowa może, po zasięgnięciu opinii właściwej przedmiotowo Komisji Rady Miasta Krakowa, odstąpić od uregulowań zawartych w uchwale i wyrazić zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu. Prezydent Miasta Krakowa w sprawozdaniu rocznym składa informację Radzie Miasta Krakowa o podjętych decyzjach wraz z uzasadnieniem.

Rozdział 5 Najem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 15

1. Wolne lokale będące własnością Gminy Miejskiej Kraków, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem za zapłatą czynszu, określonego w drodze publicznego przetargu.
2. W przetargu, o którym mowa w ust. 1, przyjmuje się za stawkę wyjściową wyliczony czynsz odpowiadający w stosunku rocznym 3 % wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.
4. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent Miasta Krakowa.

Dział III

Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Rozdział 1 Wniosek, wstępna weryfikacja

§ 16 Zasady ogólne

1. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków przyjmuje i weryfikuje właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa.
2. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.
3. W uzasadnionych przypadkach, okres weryfikacji może być przedłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu okresu weryfikacji należy zawiadomić wnioskodawcę wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.
4. Wniosek o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskich dochodów powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą, z zastrzeżeniem ust. 5
5. Wniosek może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.
6. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.
7. Wniosek jest oceniany według miejsca zameldowania wnioskodawcy oraz jego małżonka lub w przypadku braku miejsca zameldowania, według miejsca zamieszkiwania lub

- pobytu tych osób. Ocena sytuacji mieszkaniowej obejmuje również ocenę sytuacji mieszkaniowej małżonka.
8. Wniosek jest sprawdzany w zakresie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości, w których wnioskodawca był zameldowany w latach poprzednich oraz tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości przysługujących zstępnym, wstępnym i rodzeństwu wnioskodawcy oraz jego małżonka.
 9. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały.
 10. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania co najmniej pięcioletniego centrum życiowego na terenie Gminy Miejskiej Kraków przed dniem złożenia wniosku. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego na terenie Gminy Miejskiej Kraków należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak posiadania centrum życiowego lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.
 11. Weryfikacji nie podlegają wnioski osób zamieszkujących w lokalu stanowiącym zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków w przypadku stwierdzenia, iż w stosunku do tego lokalu istnieje zadłużenie za czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu, w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności.
 12. Weryfikacji nie podlegają wnioski osób zameldowanych na pobyt stały w innej gminie. Wnioski tych osób należy niezwłocznie przekazać do gminy właściwej ze względu na miejsce zameldowania na pobyt stały, zawiadamiając przy tym wnioskodawcę.
 13. Konsekwencje niespełnienia wymogów dotyczących złożenia wniosku, dokumentacji oraz wezwań nie obejmują spraw dotyczących przyznania lokalu w wyniku realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych lub przyznania lokalu zamiennego.
 14. Wymóg udokumentowania dochodu nie dotyczy spraw określonych w §§ 7 ust. 2 pkt 1, 8, 14, 29, 35, 36, 38, 39, 43, 45, 46 ust. 2 pkt 3-4 i 47.

§ 17

Wniosek

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełniania przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
2. Wniosek powinien zostać złożony na stosownym druku.
3. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez stosowną komórkę organizacyjną właściwej gminy w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem. W przypadku braku zameldowania na pobyt stały na terenie Gminy Miejskiej Kraków należy złożyć również oświadczenie o braku zameldowania na pobyt stały na terenie innej gminy. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosownych przepisów Kodeksu karnego.
4. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zameldowania lub zamieszkiwania wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, rzutu mieszkania, wyposażenia technicznego, warunków niemieszkalnych, zachowania osób zamieszkujących w danym lokalu i występujących zaległości czynszowych oraz wniosków o eksmisję. W przypadku uprawdopodobnienia sytuacji braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez komisję, w skład której

wejdzie co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca samodzielne uprawnienia budowlane. Na wniosek wnioskodawcy lub Rady Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal.

5. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:
 - 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą,
 - 2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosownych przepisów Kodeksu karnego.
 - 3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa. Obejmuje to w szczególności informacje z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy uzyskiwanej od administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy.
 - 4) zgodzie na wystąpienie przez właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa do właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego w celu uzyskania informacji o uzyskanych dochodach.
6. Niespełnienie wymogów określonych w ustępach poprzedzających, pomimo uprzedniego wezwania, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

§ 18

Dokumentacja

1. W toku postępowania, właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa może żądać dostarczenia przez wnioskodawcę lub przez wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem, wszelkich dokumentów niezbędnych do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą. Dotyczy to w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem. Przepis § 19 stosuje się odpowiednio.
2. Niespełnienie wymogu określonego w ustępie poprzedzającym, spowoduje pozostawienie sprawy bez rozpoznania.

§ 19

Wezwania

1. W toku postępowania, właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa może wzywać wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem do stawienia się w siedzibie wydziału w celu złożenia wyjaśnień lub dostarczenia dokumentacji niezbędnej do stwierdzenia spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.
2. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia wraz z pouczeniem o konsekwencjach braku reakcji na wezwanie.

3. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o przedłużenie terminu lub o przywrócenie terminu wezwania.
4. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie powoduje pozostawienie sprawy bez rozpoznania, a w stosunku do osoby objętej ostateczną listą mieszkaniową uważany jest za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.
5. Nieusprawiedliwiony brak reakcji na prawidłowo doręczone wezwanie w przypadku nabycia i przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu skutkuje utratą możliwości zastosowania przepisów określonych w §§ 40 i 42.

§ 20

Wstępna weryfikacja

1. Wstępna weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji oraz dokumentacji pozostającej w dyspozycji właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa.
2. Weryfikacja wniosku oparta jest również o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub urzędów powiatów graniczących z Gminą Miejską Kraków, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości na terenie Gminy Miejskiej Kraków.
3. Wstępna weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą. Fakt spełnienia kryteriów stanowi wyłącznie podstawę do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
4. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany.
5. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

§ 21

Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem.
2. Przy wstępnej weryfikacji wniosku, podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Grodzki Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej, Urząd Miasta Krakowa.
3. Przy weryfikacji wniosku zmierzającej do stworzenia ostatecznych list mieszkaniowych lub wydania skierowania, podstawą weryfikacji dochodu są zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego, określające dochód wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody nie podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie lub zaświadczenia o braku dochodów z tego tytułu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3-6.

4. Brak dochodu osoby małoletniej może zostać potwierdzony przez oświadczenie przedstawiciela ustawowego tej osoby.
5. W przypadku braku możliwości uzyskania zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego z uwagi na przepisy powszechnie obowiązujące, dochód ustala się na podstawie innych dokumentów lub oświadczenia, pod warunkiem przedstawienia odmownego orzeczenia Urzędu Skarbowego w tej sprawie.
6. Weryfikacja i rozliczenie dochodu dokonywane od czerwca do grudnia danego roku kalendarzowego obejmuje dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok weryfikacji.
7. Weryfikacja i rozliczenie dochodu dokonywane od stycznia do maja danego roku kalendarzowego obejmuje dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, o którym mowa w ust. 6.

Rozdział 2 Sporządzanie list mieszkaniowych

§ 22 Zasady ogólne

1. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych podlegają wszystkie pozytywnie wstępnie zweryfikowane wnioski złożone do dnia 30 września roku, w którym przystąpiono do weryfikacji.
2. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych nie podlegają wnioski osób w stosunku do których uzyskano informację o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego. Dotyczy to także osób objętych wnioskiem.
3. Umieszczenie wnioskodawcy na ostatecznej liście osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu jest równoznaczne z uprawnieniem danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 5 ust. 2 oraz w §§ 26-28.
4. Z tytułu uprawnienia, o którym mowa w ust. 3 osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tą osobę terminie.
5. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, pozostających w dyspozycji właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa.

§ 23 Przystąpienie do sporządzenia list mieszkaniowych

1. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.
2. Zarządzenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych określa również:
 - 1) ilość lokali przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w danym okresie;
 - 2) ilość lokali przeznaczonych na realizację poszczególnych tytułów pomocy mieszkaniowej, określonych w uchwale;
 - 3) zasady systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych z wyszczególnieniem tytułów pomocy mieszkaniowej;
 - 4) wzór kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych;

- 5) zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych.
3. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, którzy zostali wstępnie zakwalifikowani, z zastrzeżeniem § 22 ust. 1 i 2.
4. Zawiadomienie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym obejmuje również wezwanie w sprawie aktualizacji wniosku wraz z terminem jej dokonania.
5. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.
6. Zaktualizowany wniosek jest ponownie weryfikowany przed przystąpieniem do oceny warunków socjalno-mieszkaniowych. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 24

Zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych

1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej i obejmuje wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców, z zastrzeżeniem §§ 22 ust. 1-2 oraz 23.
2. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zameldowania, zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy.
3. Wizja lokalowa, o której mowa w ustępie poprzedzającym jest przeprowadzona przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa. Na wniosek osoby zainteresowanej lub Rady Dzielnic, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnic, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, oznaczać będzie odstąpienie od dokonania oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.
4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się podczas wizji lokalowej w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka. Dokonana ocena wymaga złożenia podpisu przez wnioskodawcę lub jego małżonka. Odmowa złożenia podpisu jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.
5. W przypadku, gdy podczas wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu. § 25 stosuje się odpowiednio.
6. W przypadku, gdy wniosek czasowo nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, istnieje możliwość zaliczenia dotychczasowego okresu oczekiwania na pomoc mieszkaniową przy jednoczesnym naliczeniu ujemnych punktów w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych.

§ 25

Projekty list mieszkaniowych, zastrzeżenia, ostateczne listy mieszkaniowe

1. Na podstawie przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych tworzone są projekty list mieszkaniowych. Projekty list mieszkaniowych mogą obejmować wszystkie tytuły pomocy mieszkaniowej bądź tylko niektóre z nich.

2. Projekty list mieszkaniowych przyjęte są w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.
3. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w internecie, wraz z informacją o terminie i miejscu składania zastrzeżeń do projektu list.
4. Osoby nie umieszczone na projekcie list mieszkaniowych są o tym zawiadamiane wraz z informacją o terminie i miejscu składania zastrzeżeń do projektu list.
5. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do projektów list mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia publicznego wywieszenia list.
6. Zastrzeżenia dotyczące projektów list podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa przy udziale przedstawicieli właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa.
7. Po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń Prezydent Miasta Krakowa ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe.
8. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w internecie.

Rozdział 3

Zasady realizacji ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu

§ 26

Zasady ogólne

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem lokali uzyskanych w trybie zamiany z urzędu określonego w § 46.
2. Osoby wskazane w § 7 ust. 3 pkt 1 mogą zostać uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę Miejską Kraków po 1990 roku w przypadku, gdy:
 - 1) na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zameldowania, zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego,
 - 2) osiągają dochód umożliwiający samodzielne utrzymanie pełnostandardowego lokalu.
3. Osoby wskazane w § 7 ust. 3 pkt 1 w przypadku, gdy na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zameldowania, zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego, mogą być uprawnione do zawarcia umowy najmu lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym, wyremontowanym zasobie Gminy.
4. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych uchwałą.
5. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. Dotyczy to także osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową.

W przypadkach określonych w § 7 ust. 2 pkt 1 przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:
 - 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej;
 - 3) uzyskania informacji o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego osób objętych wnioskiem.
7. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.
8. W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.
9. W przypadku umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z przyczyn określonych w § 10 więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie. W pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów. W przypadku takiej samej ilości punktów decydować będzie data złożenia wniosku. W przypadku, gdy nie jest możliwe zastosowanie wskazanych wyżej kryteriów dopuszcza się realizację takich wniosków w inny sposób, określony zgodnie z propozycją zaakceptowaną przez wszystkich wnioskodawców.

§ 27

Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Realizacja ostatecznych list mieszkaniowych poprzez przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną tą listą.
2. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby. § 7 ust. 4 stosuje się odpowiednio.
3. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu może zostać dostosowany do lokalizacji preferowanej przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy wśród pustostanów znajdujących się w dyspozycji właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa w momencie przedstawiania propozycji nie ma lokalu w preferowanej lokalizacji, przedstawiona propozycja pociąga za sobą konsekwencje określone w następnych ustępach.
4. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana. Właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa prowadzi rejestr propozycji.
5. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:
 - 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
 - 2) notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
 - 3) upływ terminu przedstawionej propozycji;

- 4) upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji.
Wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach braku nieusprawiedliwionej reakcji.
6. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 26 ust. 5.
7. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie stosownego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.
8. W przypadku, gdy lokal przeznaczony jest do remontu przeprowadzonego na koszt przyszłego najemcy, należy zapoznać daną osobę z zakresem wymaganego remontu. Przyszły najemca powinien złożyć dodatkowo oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

§ 28

Skierowanie do zawarcia umowy najmu

1. Skierowanie wskazuje osoby będące najemcami lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.
2. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, małżonkowie objęci skierowaniem są wskazani jako najemcy lokalu.

Dział IV

Pomieszczenia tymczasowe

§ 29

Pomieszczenia tymczasowe oraz zasady ich przyznawania

1. Umowy najmu pomieszczenia tymczasowego zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu nie przyznając uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Dotyczy to osób zobowiązanych do opuszczenia lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w stosownym zarządzeniu oraz lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków pozostających w jej zarządzie.
2. Pomieszczenia tymczasowe są wynajmowane na okres nie dłuższy niż jeden rok.

Dział V

Postępowanie po wygaśnięciu umowy najmu zawartej na czas oznaczony

§ 30

Zasady ogólne

1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wygaśnięciem umowy zawartej na czas oznaczony, należy złożyć nie wcześniej niż na dwa miesiące przed dniem wygaśnięcia umowy.
2. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu jest brak zaległości czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w stosunku do osób, które posiadają zaległości i udzielono im ulgi w spłacie zadłużenia, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia.

3. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu w przypadku stwierdzenia zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego osób zamieszkujących w lokalu stanowiącym przedmiot najmu.
4. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielniczy Miasta Krakowa, na terenie której znajduje się lokal. Negatywna opinia Rady Dzielniczy uniemożliwia przedłużenie umowy najmu lokalu.
5. Rada Dzielniczy opiniuje ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w oparciu o posiadane dokumenty oraz informacje dotyczące osób zamieszkujących w lokalu, przede wszystkim dotyczące występującego zachowania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego.
6. Ponowne zawarcie umowy najmu obejmuje wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły oświadczenie o zaspokajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu i braku roszczeń w stosunku do lokalu stanowiącego przedmiot najmu.
7. Ponowne zawarcie umowy najmu może obejmować również zstępnych wnioskodawcy i ich małżonków. Jeżeli w wyniku objęcia umową najmu kolejnych osób, powierzchnia mieszkalna w lokalu stanowiącym przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m² na osobę, przedłużenie umowy uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie zamieszkujące tam osoby oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 31

Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu przyznanego w wyniku realizacji orzeczeń sądowych oraz z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów

1. Umowę najmu lokalu socjalnego, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.
2. Przez sytuację uzasadniającą zawarcie umowy, o której mowa w ustępie poprzedzającym należy rozumieć sytuację, gdy wnioskodawca nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu oraz osiąga niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.
3. W uzasadnionych przypadkach, przedłużenie umowy najmu może dotyczyć innego lokalu socjalnego.

§ 32

Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu przyznanego z tytułu zdarzeń losowych

1. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu lokalu przyznanego z tytułu zdarzeń losowych jest brak wyremontowania zniszczonego lokalu.
2. Brak wyremontowania lokalu powinien zostać stwierdzony przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca samodzielne uprawnienia budowlane. Na wniosek osoby, której został przyznany lokal z tytułu zdarzeń losowych lub Rady Dzielniczy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielniczy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, zostanie uznane za rezygnację z udzielenia pomocy

- mieszkańcowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.
3. Umowę najmu lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych zawiera się ponownie na okres nie dłuższy niż jeden rok.
 4. W przypadku, gdy łączny okres obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych przekroczy trzy lata, umowa najmu zajmowanego lokalu socjalnego może zostać zawarta z osobami, które łącznie spełniają następujące przesłanki:
 - 1) prowadzone przez Policję lub Straż Pożarną postępowanie wyjaśniające wykaże, iż do zniszczenia lokalu stanowiącego podstawę przyznania lokalu socjalnego nie przyczynił się wnioskodawca lub osoba z nim zamieszkująca;
 - 2) brak wyremontowania zniszczonego lokalu jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy;
 - 3) osiągają niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.
 5. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w przypadku określonym w ust. 4, następuje według zasad określonych w § 30- 31 z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 3 .

§ 33

Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych

1. Umowa najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych może zostać przedłużona na kolejny okres pod warunkiem, iż nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele dydaktyczne.
2. Do przedłużenia umowy najmu lokalu, położonego na terenie gminnych placówek oświatowych, są uprawnieni wyłącznie pracownicy oświaty zatrudnieni w placówkach oświatowych prowadzonych przez Gminę Miejską Kraków.
3. Wnioskodawca ubiegający się o przedłużenie umowy najmu, powinien:
 - 1) posiadać niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, określone w ust. 4,
 - 2) wykazać niski dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnej placówki oświatowej,
 - 3) przedłożyć pozytywną opinię o pracy zawodowej, wystawioną przez dyrektora placówki, w której wnioskodawca jest zatrudniony.
 - 4) przedłożyć zaświadczenie o braku konieczności powiększenia powierzchni placówki na cele dydaktyczne, wystawione przez dyrektora placówki, w której znajduje się przedmiotowy lokal.
4. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych uważa się osoby nie będące najemcami, właścicielami lokalu lub budynku oraz zameldowane na pobyt stały w lokalu, w którym na jedną osobę gospodarstwa domowego przypada nie więcej niż 10 m² łącznej powierzchni pokoi.
5. Przedłużenie umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych następuje na trzy lata, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. W przypadku wystąpienia konieczności zmiany sposobu użytkowania lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele dydaktyczne, możliwe jest przedłużenie umowy najmu przedmiotowego lokalu do końca roku poprzedzającego rok budżetowy w którym zostały zagwarantowane środki finansowe na przeprowadzenie koniecznej adaptacji odzyskanych pomieszczeń.

§ 34

Ponowne zawarcie umowy najmu pomieszczeń tymczasowych

1. Do ponownego zawarcia umowy najmu pomieszczeń tymczasowych stosuje się odpowiednio przepisy §§ 30 i 31 ust. 1-2.
2. Jeżeli najemca pomieszczenia tymczasowego przez okres co najmniej pięciu lat spełnia warunki określone w ust. 1 dopuszcza się możliwość zawarcia z nim umowy najmu innego lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

Dział VI

Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

§ 35

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy:
 - 1) wobec których sąd prawomocnie orzekł eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych lub
 - 2) które objęte są prawomocną decyzją administracyjną nakazującą opuszczenie oraz opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego wydaną przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.
2. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

Dział VII

Lokale zamienne oraz zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 36

Lokale zamienne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:
 - 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części, a z ekspertyzy technicznej pozytywnie zweryfikowanej przez wydział właściwy do spraw mieszkaniowych UMK wynika konieczność remontu i związana z tym remontem konieczność opróżnienia obiektu budowlanego lub jego części.
 - 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
 - 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków;
 - 4) najemcy lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2. pkt 4 ustawy z uwagi na konieczność rozbioru lub remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji

- organu nadzoru budowlanego a także udokumentowaną celowość rozbiórki bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
- 5) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dot. najemców lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w stosownym zarządzeniu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków pozostających w jej zarządzie oraz właścicieli lokali nabytych od Gminy Miejskiej Kraków); dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, z wyłączeniem właścicieli lokali nabytych od Gminy Miejskiej Kraków.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego:
 - 1) z najemcami lokali, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, które wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu;
 - 2) z osobami pozostającymi na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony w lokalach usytuowanych w gminnych budynkach: placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy Miejskiej Kraków;
 - 3) z osobami pozostającymi w lokalu bez tytułu prawnego w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji o przydziale lokalu lub wydaniem decyzji z naruszeniem prawa.
 3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Gminy Miejskiej Kraków:
 - 1) z najemcami lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków posiadającymi umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony;
 - 1) z właścicielami i współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Gminą Miejską Kraków - uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania.
 4. Dopuszcza się także możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków lub stanowiącego współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i osób trzecich z przyczyn nie wymienionych w ust 1 – 3.
 5. W przypadkach określonych w ust. 2-4 decyzję o wykwaterowaniu najemców z budynku lub lokalu, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Prezydent Miasta Krakowa.

§ 37

Zwrot kosztów przeprowadzki

Gmina Miejska Kraków pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w niniejszej uchwale:

- a) w § 36 ust. 1,
- b) w § 36 ust. 2 pkt 1 – 2,
- c) w § 36 ust. 3 pkt 1,
- d) w § 36 ust. 4.

Dział VIII
Regulacja tytułu prawnego do lokalu, podnajem, oddawanie
lokalu do bezpłatnego używania, lokale niesamodzielne

Rozdział 1
Najem lokali niesamodzielnych

§ 38

1. W celu likwidacji lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umów najmu lokalu na czas nieoznaczony:
 - 1) z najemcami, których skierowano do zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego:
 - a) w przypadku zajmowania lokalu przez dwóch najemców skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje pozostałemu najemcy;
 - b) w przypadku zajmowania lokalu przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje w pierwszej kolejności najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą łączną powierzchnię pokoi;
 - 2) z najemcami lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji); koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemcę i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot;
 - 3) z właścicielami lokalu ubiegającymi się dodatkowo o najem innego lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji) celem połączenia z lokalem własnościowym, pod warunkiem uzyskania koniecznych dokumentów dopuszczających techniczną możliwość połączenia lokali; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas właściciela i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot;
 - 4) z współnajemcami lokalu, którzy dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwie samodzielne jednostki mieszkalne - na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemców lokali powstałych w wyniku podziału i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot;
 - 5) z najemcami lub właścicielami lokalu, którzy dokonali przebudowy zajmowanego lokalu (w tym również poprzez przyłączenie pomieszczenia nie służącego wcześniej do celów mieszkalnych), jeżeli nie utrudni to korzystania z lokali przez innych najemców lub właścicieli oraz o ile przepisy prawa budowlanego zezwalają na dokonanie takiej przebudowy; koszty modernizacji lokalu obciążają wówczas najemcę lub właściciela i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot.
2. W przypadku nie wyrażenia przez najemcę zgody na zawarcie umowy najmu opróżnionej części lokalu dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni takiej do jakiej posiada tytuł prawny.
3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zwolnionej części lokalu niesamodzielnego, w przypadku, gdy powierzchnia mieszkania po objęciu

zwolnionej części lokalu przekraczałyby o 50 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych; w tym przypadku przysługuje prawo do lokalu o powierzchni takiej do jakiej posiada tytuł prawny. Powierzchnię normatywną lokalu ustala się dla najemcy oraz małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te zamieszkują i są zameldowane wraz z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat przed zwolnieniem części lokalu niesamodzielnego; okres ten nie dotyczy dzieci zameldowanych w lokalu od urodzenia, małżonka od daty zawarcia związku małżeńskiego oraz dzieci przysposobionych od chwili przysposobienia.

4. W celu poprawy struktury lokali niesamodzielnymi lub częściowo usamodzielnionymi dopuszcza się zamianę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub ich całkowite usamodzielnienie; koszty przebudowy lokali powstałych po dokonaniu zamiany obciążają ich najemców lub właścicieli.
5. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę pomieszczeń wskazanych w ust. 4 z uwagi na przyczyny określone w § 45 ust. 1 pkt 1-4.
6. Przepisów ust. 1-5 nie stosuje się w przypadku posiadania przez najemcę umowy najmu lokalu zawartej na czas oznaczony.

Rozdział 2

Potwierdzenie, nabycie oraz przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

§ 39

Potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

Uprawnionymi do potwierdzenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby:

- 1) posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu na podstawie przepisów ustawy: art. 30, art. 31 i art. 33 ustawy oraz art. 680¹, art. 691 i art. 674 Kodeksu cywilnego, a także obowiązujących uprzednio ustaw: art. 17 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227), art.691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu sprzed 12 listopada 1994 r. w związku z art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.), art. 10 ust. 3, art. 57 i art. 57^a ust. 4 i 5 ustawy – Prawo lokalowe z 1974 r., art. 7, art. 8, art. 56 ust. 1 i art. 58 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 z późn. zm.),
- 2) zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków w przypadku legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony i nie posiadania tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków.

§ 40

Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

1. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:
 - 1) które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do

- ustania stosunku najmu (dotyczy to: małżonków nie będących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą);
- 2) które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie);
 - 3) zajmujące lokal położony w budynku hotelowym, przejętym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku udokumentowania zgody poprzedniego wynajmującego na zamieszkiwanie w nim przez okres co najmniej dwóch lat przed przejęciem.
2. Warunkiem nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w przypadkach określonych w ust 1 jest brak zadłużenia czynszowego oraz nieposiadanie tytułu prawnego do lokalu, budynku lub jego części położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości. Osoby ubiegające się o regulację tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w tych przypadkach muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 3.
 3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę nabycia tytułu prawnego do lokalu jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.
 4. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 1 i 2 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego w sytuacji, gdy powierzchnia mieszkania przekracza o 50% normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z późn. zm.). W takim przypadku przysługuje prawo do lokalu zamiennego o powierzchni nie przekraczającej normy przyjętej w zdaniu pierwszym. Zdanie drugie § 38 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

§ 41

W przypadkach określonych w § 39 pkt 2 oraz w § 40 ust. 1 pkt 3 najemcy lokali przejętych do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków opłacają czynsz według stawek określonych we właściwych przepisach regulujących zasady czynszu za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 42

Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

1. W przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych:
 - 1) dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal;
 - 2) jeżeli osoba uprawniona do ponownego zawarcia umowy najmu zmarła, dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami wskazanymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z osobą wymienioną w ust 1 pkt 1 przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu i nadal zajmuje przedmiotowy lokal, nie posiada tytułu

- prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub w pobliskiej miejscowości oraz udokumentuje niemożność zapłaty czynszu i innych opłat za zajmowanie lokalu zgodnie z art. 688¹ Kodeksu cywilnego.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków.
 3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę przywrócenia tytułu prawnego do lokalu jeżeli osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego.

Rozdział 3

Wyrażanie zgody na podnajem lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie

§ 43

1. Zawarcie umowy o podnajem bądź umowy o oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody Prezydenta Miasta Krakowa; zgoda nie jest wymagana w stosunku do zstępnych, rodzeństwa, osób przysposobionych, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie oraz osób, względem których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
2. Nie wyraża się zgody na podnajem bądź oddanie w bezpłatne używanie lokalu lub jego części w sytuacji, w której nastąpiłoby nadmierne zaludnienie lokalu, tj., gdy łączna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę uprawnioną do zamieszkiwania wraz z podnajemcą wynosiłaby mniej niż 5 m².
3. Wyraża się zgodę na przekazanie przez najemcę do bezpłatnego używania lokalu bądź jego części osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości i łączy je z najemcą stosunek pokrewieństwa albo powinowactwa oraz:
 - 1) są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub
 - 2) zamieszkują na terenie Gminy Miejskiej Kraków w związku z pobieraniem nauki lub podjęciem pracy.
4. Wyrażenie zgody na podnajem następuje wyłącznie na okres do jednego roku, w przypadku, gdy najemca z uzasadnionych przyczyn czasowo nie korzysta z lokalu i nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub pobliskiej miejscowości.
5. Jeśli zgoda na podnajem dotyczy ma części lokalu, jest ona udzielana w przypadku, gdy powierzchnia lokalu nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rozdział 4

Wydawanie skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu w sprawach niewymagających sporządzenia list mieszkaniowych.

§ 44

Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia listą ostateczną są osoby wymienione w następujących przepisach niniejszej uchwały:

- 1) § 7 ust. 2 pkt 1-3,

- 2) § 7 ust. 3 pkt 1-3,
- 3) § 14
- 4) § 29 ust. 1,
- 5) §§ 31-34,
- 6) § 35 ust. 1,
- 7) § 36 ust. 1,
- 8) § 36 ust. 2 pkt 1 i 3,
- 9) §36 ust. 3 i 4,
- 10) §§ 38-40 i 42,
- 11) § 46 ust. 2 pkt 3 i 4,
- 12) § 47.

Dział IX Zamiana lokali

§ 45 Zasady ogólne

1. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, w szczególności w przypadku, gdy:
 - 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,
 - 2) powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 3) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami,
 - 4) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
 - 5) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współzycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.
2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku występowania zaległości czynszowych związanych z zajmowanym lokalem, z zastrzeżeniem § 46 ust. 5
3. Lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.
4. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków. Wybór osób, które będą najemcami nowych lokali odbywa się w drodze konkursu ofert. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określi Prezydent Miasta Krakowa.

§ 46 Wynajem lokali w trybie zamiany z urzędu

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:
 - 1) na lokal o większej powierzchni pokoi - ze względu na nadmierne zaludnienie;

- 2) na inny lokal - ze względu na wiek lub stan zdrowia;
 - 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
 - 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę, udokumentowane zaświadczeniem lekarskim potwierdzającym potrzebę dokonania zamiany.
3. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 1 i 2 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały oraz objęcia ostateczną listą mieszkaniową.
 4. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 i 4 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania stanu zdrowia uzasadniającego dokonanie zamiany poprzez dostarczenie odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę.
 5. W stosunku do osób wymienionych w ust. 2 pkt 3 dopuszcza się możliwość dokonania zamiany w przypadku występowania zaległości czynszowych i udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia.

§ 47

Wynajem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda właściwego ds. mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.
3. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie jest lokalem, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub najemca tego lokalu powinien legitymować się co najmniej trzyletnim zameldowaniem na pobyt stały w tym lokalu przed dniem złożenia wniosku o zamianę.
4. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz brak zaległości czynszowych w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do innego lokalu (budynku) niż lokal będący przedmiotem zamiany, położonego na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub miejscowości pobliskiej.

§ 48

Bank zamian

1. Właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa prowadzi bank zamian, umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.
2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Krakowa.
3. Oferta zamian zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie.
4. Bank zamian nie pobiera opłat za umieszczone w nim ogłoszenia.
5. Ogłoszenia umieszczone w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

Dział X
Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 49
Wyłączenia podmiotowe

1. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:
 - 1) osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 2) osoby, które zbyły lub utraciły tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
 - 3) osoby, które przekazały nieodpłatnie tytuł prawny do lokalu lub budynku mieszkalnego w całości lub części na rzecz osoby, która wobec niej posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny lub osoby spokrewnionej lub powinowatej;
 - 4) osoby pozbawione wolności w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności lub zastosowaniem środka zabezpieczającego z zastrzeżeniem §§ 30-34 niniejszej uchwały,
 - 5) osoby, które są niezdolne do samodzielnej egzystencji oraz przebywają w placówce zapewniającej całodobową opiekę;
 - 6) osoby, które już uzyskały pomoc mieszkaniową z Gminy Miejskiej Kraków z wyłączeniem zamian;
 - 7) osoby, które samowolnie zajęły pustostan wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków;
 - 8) osoby, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętego na podstawie złożonego oświadczenia woli w tym zakresie.
2. Wyłączenia określone w ust. 1 pkt 2 - 7 mają również zastosowanie do nabycia tytułów prawnych do zajmowanych lokali, o których mowa w § 40 niniejszej uchwały.

§ 50
Przepisy uzupełniające

Prezydent Miasta Krakowa określi w drodze zarządzenia:

- 1) szczegółowe zasady rozpatrywania, kwalifikacji i weryfikacji wniosków o pomoc mieszkaniową;
- 2) wysokość dochodu uprawniającego do zawarcia umowy najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę Miejską Kraków po 1990 roku;
- 3) szczegółowe zasady postępowania po wygaśnięciu umowy najmu na czas oznaczony;
- 4) szczegółowe zasady przywracania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego;
- 5) zasady wyznaczania terminu obowiązywania umów najmu zawartych na czas oznaczony;
- 6) przypadki ponownego zawarcia umowy najmu innego lokalu niż lokal stanowiący przedmiot dotychczasowej umowy;
- 7) zakres wykwaterowań w ramach inwestycji Gminy Miejskiej Kraków;
- 8) regulamin przetargu na najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 9) regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków, o którym mowa w § 45 ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 51
Przepisy przejściowe

1. Osoby objęte ostatecznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu bez konieczności objęcia ostatecznymi listami mieszkaniowymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W stosunku do osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali zgodnie z dotychczasowymi przepisami nie istniało ograniczenie ilości przedstawionych propozycji lokalowych, stosuje się przepisy niniejszej uchwały. Liczba propozycji liczona jest od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.
4. Osoby, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.
5. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

§ 52

Traci moc uchwała Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 53

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 54

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w wyniku pracy Zespołu, powołanego zarządzeniem nr 955/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zmian w uchwale Nr CV/1061/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010”(z późn. zm.) oraz w uchwale Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Zmienione uwarunkowania społeczno – gospodarcze, ilość wprowadzonych, niezbędnych zmian w uchwale oraz wzgląd na przejrzystość i jasność zaproponowanych przepisów spowodowało że uznano, iż celowe będzie przygotowanie nowej uchwały, zamiast nowelizowania aktualnie obowiązującej.

Wprowadzone w nowej uchwale zmiany obejmują przede wszystkim:

1. Zasadę, iż Gmina Miejska Kraków udziela pomocy mieszkaniowej wyłącznie w formie dostarczenia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony (lokal socjalny).
2. Dochód uwzględniany przy obliczaniu kryterium niskiego dochodu będzie dochodem netto.
3. Częściową zmianę wysokości kryterium dochodowego (w stosunku do osób starających się o pomoc mieszkaniową w związku z upływem 3 letniego wypowiedzenia umowy najmu oraz osób, które przedłużają umowę najmu).
4. Możliwość starania się o pomoc mieszkaniową wyłącznie z jednego tytułu (np. wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego).
5. Wyłączenie z możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej osób, w stosunku do których stwierdzono, że naruszają zasady współżycia społecznego lub przebywają w zakładzie karnym.
6. Wyłączenie z możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej osób, w stosunku do których stwierdzono, że posiadają zaległości czynszowe w lokalu Gminy Miejskiej Kraków w którym zamieszkują.
7. Dookreślenie i doprecyzowanie zasad procedury weryfikacji wniosków, tworzenia list mieszkaniowych oraz zasad ich realizacji.

Uzgodniony w trakcie pracy Zespołu projekt, jest efektem analizy funkcjonowania aktualnie obowiązującej uchwały przy uwzględnieniu stanowiska członków Rady Miasta Krakowa, doświadczeń Urzędu Miasta Krakowa oraz opinii powołanych do Zespołu ekspertów w dziedzinie mieszkalnictwa z terenu Krakowa.