

ZARZĄDZENIE NR 1536/2023 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 5 czerwca 2023 r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (Towarzystw Budownictwa Społecznego), wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 oraz art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 24 ust. 5 i art. 29 ust. 1-2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 790) zarządza się, co następuje:

Przepisy ogólne

Zakres przedmiotowy zarządzenia

§ 1. Zarządzenie reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (Towarzystw Budownictwa Społecznego), wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie zawartych z Towarzystwami Budownictwa Społecznego umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez Gminę Miejską Kraków osób do zawarcia umowy najmu.

Definicje pojęć

§ 2. Określenia użyte w zarządzeniu oznaczają:

- 1) lokal mieszkalny w TBS - lokal mieszkalny stanowiący własność Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (Towarzystw Budownictwa Społecznego), wybudowany przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie zawartych z Towarzystwami Budownictwa Społecznego umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez Gminę Miejską Kraków osób do zawarcia umowy najmu;
- 2) ustawa - ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 3) uchwała - uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz pomieszczeń tymczasowych;
- 4) dochód - dochód w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003r. o świadczeniach rodzinnych;
- 5) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 6) posiadanie centrum życiowego w Gminie - posiadanie miejsca zamieszkania na terenie Gminy Miejskiej Kraków, w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego;
- 7) lista mieszkaniowa TBS - lista osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (Towarzystw Budownictwa Społecznego);

- 8) Wydział - właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa;
- 9) TBS - ilekroć jest mowa w zarządzeniu o Towarzystwie Budownictwa Społecznego należy przez to rozumieć również Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa.

Wynajem lokali z TBS

§ 3. Uprawnionymi do ubiegania się o wynajem lokalu mieszkalnego z zasobów TBS są osoby zamieszkujące na terenie Gminy Miejskiej Kraków, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Miejskiej Kraków oraz spełniają kryteria dochodowe.

Kryteria dochodowe

§ 4. Za dochód kwalifikujący do zawarcia umów najmu lokalu w zasobach TBS uważa się dochód na poziomie przekraczającym kryteria dochodowe uprawniające do najmu socjalnego lokalu, określone w § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały.

Zawieranie umów

§ 5. 1. Umowę najmu lokalu mieszkalnego w TBS, zawiera się ze Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową (Towarzystwem Budownictwa Społecznego), po wpłacie wymaganej kaucji mieszkaniowej, zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

2. Ostateczna ocena czy wskazany przez Gminę Miejską Kraków kandydat do zawarcia umowy najmu spełnia wymagania wynikające z ustawy dokonywana jest przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które jest właścicielem lokalu.

§ 6. Tryb rozpatrywania oraz załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu określają załączniki nr 1 i nr 2 do zarządzenia. Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych określa załącznik nr 3 do zarządzenia.

Zamiana lokalu oraz dobrowolna zamiana lokali

§ 7. Najemcy lokali mieszkalnych w TBS, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków mogą ubiegać się o:

- 1) zamianę na inny lokal w TBS;
- 2) zamianę dobrowolną.

§ 8. 1. Nie jest możliwe dokonanie zamiany lokalu w TBS na lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, jak również na lokal stanowiący własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego, wybudowany bez udziału finansowego Gminy Miejskiej Kraków, z wyłączeniem dobrowolnej zamiany lokali.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę zajmowanego lokalu:

- 1) na lokal o większej powierzchni;
- 2) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze - ze względu na sytuację rodzinną;
- 3) na równorzędny lokal, położony na niższej kondygnacji - ze względu na poruszenie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę, udokumentowane zaświadczeniem lekarskim potwierdzającym potrzebę dokonania zamiany.

3. W ramach zamiany lokalu wskazuje się wolne lokale, pozostające w dyspozycji Wydziału, bez konieczności objęcia wnioskodawcy listą mieszkaniową.

4. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zamiany lokalu w TBS skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

5. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokalu na większy jeśli przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie zajmowanego lokalu przekraczają kwotę 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem.

6. Ostateczna ocena czy osoba wskazana do zawarcia umowy najmu przez Gminę Miejską Kraków w ramach zamiany lokalu spełnia wymagania wynikające z ustawy dokonywana jest przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które jest właścicielem lokalu.

§ 9. 1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Wydziału, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem w TBS.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę również dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 10. 1. Osoby objęte listą mieszkaniową TBS, których wnioski do dnia wejścia w życie zarządzenia nie zostały zrealizowane, zachowują swoje uprawnienia z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku gdy osoba, o której mowa w ust. 1, posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, położonego na terenie Gminy Miejskiej Kraków, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, odstępuje się od realizacji wniosku.

§ 11. Traci moc zarządzenie nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków.

§ 12. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Mieszkalnictwa.

§ 13. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Zasady ogólne.

1. Wnioski o wynajem lokalu w TBS mogą być składane od 1 października do 30 listopada danego roku.
2. Wnioski o zamianę lokalu w TBS mogą być składane przez cały rok.
3. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych zarządzeniem.
4. Wniosek powinien być złożony na stosownym druku, określonym w procedurze.
5. Wnioski o wynajem/zamianę lokalu z zasobu TBS przyjmuje i weryfikuje Wydział.
6. Weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.
7. 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.
8. Wnioski niespełniające wymogów pozostają bez rozpoznania, po uprzednim pisemnym powiadomieniu wnioskodawcy. W przypadku ponownego ubiegania się przez wnioskodawcę o wynajem lokalu z TBS, konieczne jest złożenie nowego wniosku.
9. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji. W razie zaniedbania obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.

§ 2. Wnioski o wynajem/zamianę lokalu mieszkalnego w TBS.

1. Wniosek 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. 3.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jej zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające i przysposobione.
3. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem małżonka.
4. W razie rozbieżności pomiędzy miejscem zamieszkania, a miejscem zameldowania wnioskodawcy lub osób wymienionych we wniosku, ocenie podlegają warunki panujące w miejscu zamieszkania. Ocena sytuacji mieszkaniowej dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem.
5. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zamieszkiwania wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, rzutu mieszkania, wyposażenia technicznego, warunków niemieszkalnych, zachowania osób zamieszkujących w danym lokalu i istniejących należności oraz wniosków o eksmisję.
6. Wnioski w sprawie zamiany lokalu, o których mowa w § 7 zarządzenia powinny obejmować wszystkie osoby zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu wraz z wnioskodawcą. Stan zdrowia, uzasadniający dokonanie zamiany, powinien być potwierdzony przez stosowne zaświadczenie lekarskie.

7. 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 tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości;
- 3) zapoznaniu się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych.

8. Wnioskodawca może zastrzec, że wszelkie oświadczenia i podpisy będą składane przez niego osobiście.

§ 3. Środki służące weryfikacji wniosku.

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 2, Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

2. W celu stwierdzenia spełnienia kryteriów określonych zarządzeniem, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę do:

- 1) przedłożenia wszelkich niezbędnych dowodów, a w szczególności dokumentów umożliwiających uzyskanie informacji o dochodach osiągniętych przez wnioskodawcę oraz wszystkie osoby pełnoletnie objęte wnioskiem;
- 2) stawienia się w siedzibie Wydziału w celu złożenia wyjaśnień.

§ 4. Wezwania.

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że nieusunięcie braków formalnych lub niestawiennictwo w określonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Wezwanie może zostać dodatkowo przekazane za pośrednictwem innych kanałów komunikacji, a w tym sms lub poczty elektronicznej.

2. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o wskazanie innego terminu, niż określony w wezwaniu.

§ 5. Merytoryczna weryfikacja.

1. Weryfikacja wniosku oparta jest o informacje pozostające w dyspozycji Wydziału, dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub starostw powiatowych, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości.

2. Weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone zarządzeniem.

3. Złożenie przez wnioskodawcę oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym zarządzeniem, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.

4. W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów do wynajmu lokalu w TBS lub zamiany lokalu, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany.

§ 6. Weryfikacja dochodu.

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem.

2. Podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich 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, Urząd Miasta Krakowa.

Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1. Sporządzanie list mieszkaniowych TBS.

1. Pozytywna weryfikacja wniosku stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie listy mieszkaniowej TBS i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.

2. Pozytywna weryfikacja wniosku daje podstawę do oceny wniosku na podstawie kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno–mieszkaniowych stanowiącego załącznik nr 3 do zarządzenia, według stanu na dzień złożenia wniosku.

3. Na podstawie wniosków pozytywnie zweryfikowanych i ocenionych sporządzane są wykazy osób spełniających kryteria do wynajmu lokalu w TBS.

4. Listą mieszkaniową TBS zostaną objęte wnioski osób, które uzyskały dodatnią ilość punktów, na podstawie kwestionariusza kwalifikacji punktowej warunków socjalno–mieszkaniowych stanowiącego załącznik nr 3 do zarządzenia.

5. W wypadku uzyskania przez wnioskodawców równej ilości punktów, o kolejności umieszczenia na wykazie oraz liście mieszkaniowej TBS decyduje najwcześniejsza data złożenia wniosku.

6. Po zakończeniu weryfikacji i oceny wniosków, Prezydent Miasta Krakowa ustala w drodze zarządzenia ostateczną listę mieszkaniową TBS.

7. Ostateczna lista mieszkaniowa TBS jest jawna i podlega publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

8. Z tytułu uprawnienia do zawarcia umowy najmu wynikającego z faktu objęcia listą mieszkaniową TBS, osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tę osobę terminie.

9. Osoby umieszczone na listach mają obowiązek przekazywać Wydziałowi informacje dotyczące zmiany struktury rodziny (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgony), zmiany adresu oraz zmian stanu posiadania, mających wpływ na możliwość zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych.

§ 2. Zasady realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej TBS.

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową TBS są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu, pochodzącego z naturalnego ruchu ludności, zgłoszonego przez TBS do ponownego zasiedlenia.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1, są uprawnione do dwóch ofert najmu lokalu mieszkalnego w TBS.

3. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu lokalu w TBS skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby.

4. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w również w przypadku:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej.

Kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno – mieszkaniowych

Imię:	Nazwisko:
Zamieszkała/y:	PESEL:
Sygnatura sprawy:	Data złożenia wniosku:

LP	KRYTERIA – OPIS	PRZYŚLUGUJĄCA LICZBA PUNKTÓW	NALICZONA LICZBA PUNKTÓW
1	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o: – znacznym stopniu niepełnosprawności lub całkowitej niezdolności do pracy i całkowitej niezdolności do samodzielnej egzystencji – I grupie inwalidzkiej, – niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich), – Wnioskodawca, osoby objęte wnioskiem lub osoby wspólnie zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu poruszające się na wózku inwalidzkim.	30 pkt	
2	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem posiadający orzeczenie o: – lekkim lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub częściowej niezdolności do pracy, – II lub III grupie inwalidzkiej, – niepełnosprawności na okres krótszy niż do ukończenia 16 roku życia (dotyczy małoletnich).	15 pkt	
3	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, będące ofiarą przestępstwa potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądowym, które pozbawia możliwości zamieszkiwania w lokalu z zamiarem stałego pobytu.	15 pkt	
4	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, które osiągnęły wiek ponad 60 lat.	15 pkt/os.	

5	Wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, przebywające w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.	15 pkt	
6	W skład gospodarstwa domowego wchodzi dziecko.	10 pkt/dziecko	
7	1. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie zbyli lub nie utracili tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. 2. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej. 3. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie uzyskali dotychczas pomocy mieszkaniowej udzielonej przez Gminę. 4. Wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem na podstawie złożonego oświadczenia woli nie zrezygnowali z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę lub nie odrzucili wcześniej przedstawionej oferty zawarcia umowy najmu z tytułu realizacji wyroku eksmisyjnego, ostatecznej listy mieszkaniowej lub ostatecznej listy TBS.	40 pkt w przypadku łącznego spełnienia przesłanek	
8	Wykazywanie posiadania co najmniej 5 letniego centrum życiowego na terenie Gminy (do dnia złożenia wniosku o wynajem lokalu w TBS).	10 pkt	
9	Wnioskodawca nie został objęty listą mieszkaniową TBS w latach poprzednich/ nie uzyskał dodatniej liczby punktów (5 pkt za każdy rok)	5 pkt	

UWAGA: Kwestionariusz powinien zostać wypełniony w technice trwałej, każda korekta ilości punktów powinna być opatrzona datą i podpisem osoby dokonującej poprawki.

Podpis pracownika dokonującego kwalifikacji punktowej

.....
Data.....