Druk nr Projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia …….. r.

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 poz. 662, 912 i 1273) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), uchwala się co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała określa zasady wynajmowania 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 oraz wynajmu tymczasowych pomieszczeń.

2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych.

§ 2. Określenia użyte w uchwale oznaczają:

1) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
2) Gmina – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Kraków, miasto na prawach powiatu;
3) Wydział – należy przez to rozumieć właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa;
4) zasób – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
5) lokal – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy, z wyłączeniem lokalu będącego pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
6) umowa najmu socjalnego – należy przez to rozumieć umowę najmu socjalnego lokalu w rozumieniu ustawy;
7) lokal zamienny – należy przez to rozumieć lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
8) lokal wspólny – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni, przedpokoi, wc i innych pomieszczeń;
9) część lokalu wspólnego – należy przez to rozumieć wydzieloną funkcjonalnie część lokalu wspólnego;
10) tymczasowe pomieszczenie – należy przez to rozumieć tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
11) dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2026 r., poz. 1240);
12) przeciętne miesięczne wynagrodzenie – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie

art. 30 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2026 r., poz. 1242) przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gospodarce narodowej w województwie małopolskim;

13) deklaracja – należy przez to rozumieć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, o której mowa w art. 21 b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
14) osoba doznająca przemocy domowej – należy przez to rozumieć osobę, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu przemocy domowej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1673), wskazaną jako doznającą przemocy domowej w procedurze „Niebieskiej Karty", co do której doznawanie przemocy domowej zostało potwierdzone w toku jej realizacji;
15) posiadanie centrum życiowego w Gminie – należy przez to rozumieć posiadanie miejsca zamieszkania w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego na terenie gminy;
16) skierowanie – należy przez to rozumieć dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa lub osobę działającą z jego upoważnienia;
17) lista mieszkaniowa – należy przez to rozumieć listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony spełniających kryteria określone w § 17, które uzyskały minimalną wymaganą w danym roku liczbę punktów kwalifikującą do umieszczenia na liście zgodnie z kwalifikacją punktową stanowiącą załącznik nr 3;
18) lista socjalna – należy przez to rozumieć listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, spełniających kryteria określone w § 15, które uzyskały minimalną wymaganą w danym roku liczbę punktów kwalifikującą do umieszczenia na liście zgodnie z kwalifikacją punktową stanowiącą załącznik nr 3;
19) należności – należy przez to rozumieć cywilnoprawną należność pieniężną (wymagalną lub niewymagalną), obejmującą w szczególności: należność główną, odsetki ustawowe, odsetki ustawowe za opóźnienie lub odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, koszty postępowania egzekucyjnego, koszty sądowe i inne należności uboczne przypadające Gminie Miejskiej Kraków lub jej jednostce organizacyjnej;
20) Zarząd – należy przez to rozumieć Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
21) rodzina wielodzietna – należy przez to rozumieć rodzinę składającą się z rodziców (rodzica w przypadku rodzin niepełnych) lub małżonka rodzica mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci (w tym dzieci, nad którymi sprawują rodzinną pieczę zastępczą w rozumieniu art. 39 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wsparciu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2026 r., poz. 980)):
    1) w wieku do ukończenia 18 roku życia;
    2) w wieku do ukończenia 24 roku życia – w przypadku, gdy dziecko uczy się w szkole lub w szkole wyższej;
    3) bez ograniczeń wiekowych – w przypadku dzieci legitymujących się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub orzeczeniem o niezdolności do samodzielnej egzystencji;
22) lokal o nadmiernym zaludnieniu – należy przez to rozumieć lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 5 m^2 powierzchni pokoi. Jeżeli lokal zamieszkuje, co najmniej jednak osoba w wieku powyżej 60 roku życia lub posiadająca orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, I lub II grupie inwalidzkiej lub orzeczenie o niepełnosprawności do ukończenia 16 roku życia za lokal o nadmiernym zaludnieniu uważa się lokal, w którym na jedną osobę zamieszkującą z zamiarem stałego pobytu przypada mniej niż 8 m^2 powierzchni pokoi;
23) małoletni - należy przez to rozumieć osobę, która nie ukończyła 18 roku życia i nie uzyskała pełnoletności na podstawie odrębnych przepisów.

§ 3. 1**.** Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu uznaje się średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie przekraczający:

1) 30% w gospodarstwie jednoosobowym;
2) 25% w gospodarstwie dwuosobowym;

3) 20% w gospodarstwie trzyosobowym;
4) 18% w gospodarstwie czteroosobowym i większym

wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

2. Za dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony uznaje się średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie przekraczający:

1) 65% w gospodarstwie jednoosobowym;
2) 55% w gospodarstwie dwuosobowym;
3) 50% w gospodarstwie trzyosobowym;
4) 45% w gospodarstwie czteroosobowym i większym

wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

3. Za dochód uprawniający do ponownego zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu uznaje się średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie nie przekraczający:

1) 40 % w gospodarstwie jednoosobowym;
2) 35% w gospodarstwie dwuosobowym;
3) 30% w gospodarstwie trzyosobowym;
4) 25% w gospodarstwie czteroosobowym i większym

wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

4. Dochód o którym mowa w ust 1-3 ustala się na podstawie dochodu osiągniętego:

1) w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku;
2) w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.

Kryterium dochodowe musi zostać spełnione odrębnie w każdym z tych okresów.

5.Ustala się następujące kryteria dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu:

1) dla gospodarstw wieloosobowych:
    a) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 20% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 70%,
    b) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 20% do 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 50%,
    c) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 25% do 30% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 35%,
    d) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 30% do 35% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 25%;
2) dla gospodarstw jednoosobowych:
    a) przy dochodzie do 25% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 70%,
    b) przy dochodzie powyżej 25% do 30% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 50%,
    c) przy dochodzie powyżej 30% do 35% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 35%,
    d) przy dochodzie powyżej 35% do 40% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia – wysokość obniżki do 20%.

6. W przypadku umów najmu zawartych na czas nieoznaczony spełnienie przez najemcę kryterium wysokości dochodu określonego w ust. 2 podlega weryfikacji na zasadach określonych w ustawie. Szczegółowy tryb określa odpowiednie zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa.

Dział II

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 4. 1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o najem socjalny lokalu lub najem lokalu na czas nieoznaczony odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami uchwały.
3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe, z którego wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana w pierwszej kolejności na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego.

§ 5. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu lub umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Jeżeli we wskazanym terminie nie dojdzie do zawarcia umowy z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej skierowanie traci ważność.
2. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż 3 lata.
3. Umowę najmu socjalnego lokalu zawiera się na czas nie dłuższy niż 5 lat, jeżeli w skład gospodarstwa domowego wchodzą wyłącznie osoby, które na dzień złożenia wniosku osiągnęły wiek emerytalny, o którym mowa w art. 24 ust. 1 lub art. 28 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z funduszu ubezpieczeń społecznych.

§ 6. Objęcie osoby spełniającej warunki do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub najmu lokalu na czas nieoznaczony odpowiednią listą stanowi podstawę do wydania skierowania do zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

§ 7. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, z zachowaniem poniższej kolejności, przysługuje:

1) osobom opuszczającym rodziny zastępcze, rodzinne domy dziecka oraz placówki opiekuńczo – wychowawcze odpowiednio organizowane i prowadzone przez Gminę na skutek uzyskania samodzielności i pełnoletności, pod warunkiem że złożą wniosek o wpis na listę osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu przed ukończeniem 25 roku życia;
2) osobom posiadającym znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do samodzielnej egzystencji lub orzeczenie równoważne;
3) osobom doznającym przemocy domowej;
4) rodzinom wielodzietnym;
5) osobom, które ukończyły 70 rok życia;
6) osobom zamieszkującym w lokalu o nadmiernym zaludnieniu

zgodnie z kwalifikacją punktową stanowiącą załącznik nr 3.

§ 8. O kolejności umieszczenia na liście socjalnej lub liście mieszkaniowej decyduje liczba uzyskanych punktów, z tym że w przypadku uzyskania tej samej liczby punktów pierwszeństwo umieszczenia na liście przysługuje osobom, o których mowa w §7.

§ 9. Zawieranie umów najmu socjalnego lokali, umów najmu lokali mieszkalnych, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń następuje w miarę posiadania przez wynajmującego wolnych lokali lub tymczasowych pomieszczeń.

§ 10. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków określają załączniki nr 1 i nr 2.

§ 11. Kwalifikację punktową warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o najem socjalny lokalu lub najem lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy w ramach programu „Mieszkanie do remontu” określa załącznik nr 3 do uchwały.

§ 12. Regulamin określający tryb wyłonienia podmiotów, o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2025 r., poz. 1338), uprawnionych do wynajęcia lokali z zasobu stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 2.

Tryb szczególny

§ 13. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad, niż przyjęte w uchwale są:

1) osoby repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Krakowa w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy. Umowa najmu lokalu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony;
2) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie. Umowa najmu socjalnego lokalu przyznanego z tego tytułu zawierana jest na jeden rok, bez możliwości przedłużenia dla osób niezamieszkujących poprzednio w zasobie. Gmina przedstawia jedną propozycję zawarcia umowy najmu;
3) najemcy lokali położonych w budynkach placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej, które powinny zostać opróżnione i wykorzystane na realizację podstawowej działalności placówki. Warunkiem przyznania lokalu jest zgłoszenie zapotrzebowania ze strony placówki lub organu nadzorującego oraz złożenie wniosku przez najemcę lokalu. Umowa najmu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony. Gmina przedstawia dwie propozycje zawarcia umowy najmu, a odrzucenie obu ofert lokali spełniających wymogi przepisów prawa skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 14. Dopuszcza się przyznanie prawa do najmu socjalnego lokalu w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich. Decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

Rozdział 3.

Najem socjalny lokali

§ 15. 1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie niżej określone warunki:

1) udokumentuje fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku wychowanków w pieczy zastępczej, za centrum życiowe przyjmuje się miejsce ich zamieszkania przed pierwszym umieszczeniem w pieczy zastępczej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, pod warunkiem, że piecza zastępcza była organizowana przez Gminę;
2) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 1;
3) nie posiada tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości lub ich części pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Kryteria określone w ust. 1 muszą spełnić wszystkie osoby objęte wnioskiem.

§ 16. 1. Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub interwenienta ubocznego, jeśli zgłosił przystąpienie do sprawy.

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Krakowa może, w celu realizacji wyroku eksmisyjnego, wydać skierowanie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z pominięciem kolejności o której mowa w ust. 1 w szczególności, gdy:

1) jest to uzasadnione ze względu na racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi Gminy oraz racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy;
2) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;
3) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą:

a) konieczności wykwaterowania z uwagi na bezpośrednią groźbę zawalenia;

b) zakazu użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części z uwagi na nieodpowiedni stan techniczny zagrażający życiu bądź zdrowiu osób tam zamieszkujących.

3. Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu socjalnego jednego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

4. W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W przypadku orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynikającego z tego wyroku, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się wskazanie dwóch odrębnych lokali z zasobu Gminy tytułem realizacji jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:

1) występowania pomiędzy uprawnionymi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu przemocy domowej, potwierdzonej w toku procedury „Niebieskiej Karty", gdy procedura Niebieskiej Karty nie została zamknięta lub gdy zapadło orzeczenie skazujące osobę stosującą przemoc za przestępstwo z użyciem przemocy;
2) braku w mieszkaniowym zasobie Gminy jednego lokalu spełniającego kryteria ustawy, a wskazanie dwóch lokali jest uzasadnione z uwagi na zasady racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

7. W ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego, przyznających uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego dotychczas zajmowanego lokalu, w sytuacji, gdy struktura i powierzchnia lokalu są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, a za przyznaniem dotychczas zajmowanego lokalu przemawiają względy socjalne, pod warunkiem, że osoby zajmujące lokal nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, chyba że osoby te zajmują lokal o obniżonym standardzie.

8. Przy realizacji wyroków eksmisyjnych nie stosuje się § 7 oraz załączników nr 1 i nr 2 do uchwały.

9. Gmina może przystąpić do spraw sądowych o opróżnienie lokalu mieszkalnego w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powodowej.

10. W przypadku przystąpienia do postępowania, o którym mowa w ust. 9, Wydział bada sytuację prawną i faktyczną osób pozwanych, wykorzystując dane uzyskiwane z systemów teleinformatycznych Urzędu Miasta Krakowa, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności oraz posiadania tytułów prawnych do lokalu jego części lub innej nieruchomości. Wydział może również zwracać się do innych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa, miejskich jednostek organizacyjnych lub odrębnych instytucji m.in. starostw powiatowych, Straży Miejskiej, Policji, celem ustalenia dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu przez osoby pozwane, posiadania przez nie tytułów prawnych do nieruchomości, a także ich sytuacji materialnej, rodzinnej i zdrowotnej.

Rozdział 4.

Najem lokalu na czas nieoznaczony

§ 17. 1. Umowa najmu lokalu na czas nieoznaczony może być zawarta z osobą, która spełnia łącznie niżej określone warunki:

1) udokumentuje fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku wychowanków w pieczy zastępczej, za centrum życiowe przyjmuje się miejsce ich zamieszkania przed pierwszym umieszczeniem w pieczy zastępczej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, pod warunkiem, że piecza zastępcza była organizowana przez Gminę;
2) spełnia kryteria dochodowe, o których mowa w § 3 ust. 2;
3) nie posiada prawa własności, współwłasności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, innej nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu położonego w tej samej

lub pobliskiej miejscowości umożliwiającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Kryteria określone w ust. 1 muszą spełnić wszystkie osoby objęte wnioskiem.

Rozdział 5.

Lokale zamienne i zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 18. 1. Lokale zamienne zapewnia się w pierwszej kolejności:

1) osobom posiadającym prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
2) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
3) najemcom lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiadana jest umowa najmu lokalu w oparciu o art. 21 ust. 4 a ustawy, tj. w przypadku gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekracza określoną w ww. przepisie normę w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego, z zastrzeżeniem art. 21 ust. 4 c ustawy;
4) najemcom lokali wchodzących w skład zasobu, którym wypowiedziano umowę najmu lokalu w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy, z uwagi na konieczność remontu budynku lub jego części wynikającą z decyzji organu nadzoru budowlanego albo udokumentowaną celowość rozbiórki, bądź konieczność remontu budynku lub jego części;
5) osobom zobowiązanym do opróżnienia lokali, wymagających koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok, które są najemcami lokali:
   a) wchodzących w skład zasobu,
   b) znajdujących się w budynkach pozostających w zarządzie Gminy.

2. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zawarcie umowy najmu lokalu, który został przyznany jako lokal zamienny na warunkach umowy obowiązującej przed przekwaterowaniem.

3. Dopuszcza się przyznanie lokalu zamiennego w razie potrzeby opróżnienia budynku lub lokalu wchodzącego w skład zasobu lub stanowiącego współwłasność Gminy i osób trzecich, z przyczyn nie wymienionych w ust. 1. Decyzję o wykwaterowaniu najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

4. W przypadku dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego spełniającego wymogi przepisów prawa, dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez Sąd opróżnienia lokalu, zgodnie z art. 11 ust. 10 ustawy.

5. Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego.

Rozdział 6.

Lokale przeznaczone na wykonywanie zadań określonych w art. 4 ust. 2 b ustawy i lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2

§ 19. 1. Lokale wchodzące w skład zasobu mogą być użyczane na wykonywanie przez jednostki samorządu terytorialnego zadań własnych, określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, jeśli nie będą wykorzystane na realizację wyroków eksmisyjnych bądź na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych spełniających kryteria dochodowe określone w § 3 uchwały.

2.Jednostki organizacyjne Gminy, którym użyczono lokal, o jakim mowa w ust. 1, mogą użyczyć lokal podmiotowi wyłonionemu w drodze konkursu ofert na realizację zadania ogłoszonego przez jednostkę działającą w imieniu Gminy lub jednostce organizacyjnej pomocy społecznej, będącej jednostką budżetową Gminy, jeśli lokal będzie używany zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

3.Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 mogą być wynajmowane podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r.

o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającym status organizacji pożytku publicznego (OPP), wykonującym we własnym zakresie zadania pomocy społecznej lub wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej na rzecz mieszkańców gminy, w ramach realizacji celów statutowych, dla realizacji których niezbędne jest władanie lokalem mieszkalnym, jeśli nie są potrzebne na wynajem na podstawie art. 4 ustawy.

4.Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia powołuje Komisję ds. wyboru organizacji działalności pożytku publicznego uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m^2 oraz określa zasady jej działania.

5.Tryb wyłonienia podmiotów, o których mowa w ust. 3 określony jest w załączniku nr 4 do uchwały.

6. Opłaty za używanie lokalu, o którym mowa w ust. 3, wnoszone są zgodnie z zasadami określonymi we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.

Rozdział 7.

Zasady postępowania w przypadku lokali wspólnych i innych lokali niesamodzielnych

§ 20. 1.W przypadku zwolnienia części lokalu wspólnego, gdy przebudowa w celu usamodzielnienia okazałaby się niemożliwa z przyczyn technicznych lub niecelowa, dopuszcza się wynajem tej części lokalu najemcy pozostałej części lokalu wspólnego, który legitymuje się umową najmu zawartą na czas nieoznaczony, na jego wniosek, jeżeli:

1) powierzchnia powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy powiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
2) wnioskodawca nie posiada nieuregulowanych należności z tytułu korzystania z zajmowanej przez siebie części lokalu.

2. Jeżeli norma określona w ust. 1 pkt 1) jest przekroczona, najemcy proponuje się objęcie innego, samodzielnego lokalu, o powierzchni odpowiadającej powierzchni do jakiej posiada tytuł prawny. Dopuszcza się wystąpienie różnicy nieprzekraczającej 10%. W takim przypadku przysługuje zwrot kosztów przeprowadzki.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio, w przypadku działań podejmowanych przez Wydział z urzędu, gdy najemca pozostałej części lokalu nie wyraził zgody na przydział dodatkowej powierzchni lub powierzchnia połączonych części lokalu wspólnego przekroczy normę określoną w ust. 1 pkt 1).

§ 21. W celu poprawy struktury lokalu wspólnego, na zgodny wniosek najemców posiadających umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, może zostać wydana zgoda na zamianę lub przebudowę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub całkowite usamodzielnienie poszczególnych części tego lokalu zajmowanych na podstawie różnych stosunków najmu.

§ 22. 1.Dopuszcza się możliwość zawierania umów najmu z najemcami lub właścicielami lokalu mieszkalnego 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).

2. W przypadku lokali wynajętych na czas oznaczony, rozwiązanie określone w ust. 1 jest możliwe pod warunkiem, że łączna powierzchnia użytkowa powstałego w ten sposób lokalu nie przekroczy normatywnej powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, a w przypadku lokali wynajętych na czas nieoznaczony nie przekroczy normatywnej powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych zwiększonej o 50%. Warunkiem przydziału dodatkowej powierzchni jest brak nieuregulowanych należności za zajmowany lokal.

Rozdział 8.

Zasady postępowania w stosunku do osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu

§ 23. 1. W razie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do niego tytułu prawnego w związku ze śmiercią lub rozwiązaniem umowy najmu z dotychczasowym najemcą, dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu poprzez zawarcie umowy na warunkach takich jakie przysługiwały dotychczasowemu najemcy z: małżonkiem najemcy niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi najemcy lub jego współmałżonka, osobami przysposobionymi oraz osobami pozostającymi we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą, jeżeli:

1) w przypadku najmu socjalnego:
   a) osoby te lub ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości lub ich części pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
   b) osoby te nie posiadają nieuregulowanych należności z tytułu najmu socjalnego zajmowanego lokalu. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu w przypadku, gdy nieuregulowane należności nie przekraczają jednego pełnego okresu płatności lub gdy udzielono ulg w spłacie nieuregulowanych należności, pod warunkiem realizacji porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości,
   c) spełnione zostało kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1,
   d) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu,
   e) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza zwiększonej o 20% powierzchni, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
   f) nie została orzeczona eksmisja z lokalu;
2) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony:
   a) osoby te lub ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź ich części, w tym prawa własności, współwłasności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, innej nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości umożliwiającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
   b) osoby te nie posiadają nieuregulowanych należności z tytułu korzystania z lokalu stanowiącego zasób Gminy lub Skarbu Państwa,
   c) spełnione zostało kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 2,
   d) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu,
   e) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza zwiększonej o 30% powierzchni, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Normy metrażowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającymi nie mają zastosowania do lokali wynajętych w ramach programu „Mieszkanie do remontu”,
   f) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

2. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, przysługuje również osobom, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych w ust. 1 pkt 1), w sytuacji śmierci byłego najemcy w okresie, o którym mowa w § 3 ust. 1 załącznika nr 1, którego umowa najmu socjalnego lokalu wygasła w związku z upływem czasu na jaki została zawarta.

3. Termin na złożenie wniosku wynosi 3 miesiące liczone od daty śmierci najemcy, byłego najemcy,
o którym mowa w ust. 2, lub rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym najemcą.

4. Zasady dotyczące nabycia tytułu prawnego stosuje się odpowiednio do osób, które zajmują lokale wobec których uprawniona jednostka zrzekła się dyspozycyjności. Prawo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony przysługuje w razie spełnienia przesłanek określonych w ust. 1 pkt 2). Termin na złożenie wniosku wynosi 3 miesiące od zrzeczenia się dyspozycyjności.

5. Możliwość zawarcia umowy najmu na zasadach określonych w ust. 1 nie dotyczy sytuacji, w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy.

6. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust. 1 pkt 1 lit. e) lub w ust. 1 pkt 2 lit. e), osobom wnioskującym o zawarcie umowy najmu proponuje się lokal spełniający te normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert lokali spełniających wymogi przepisów prawa skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

§ 24. 1. Jeżeli przyczyną wypowiedzenia umowy najmu był art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, dopuszcza się przywrócenie tytułu prawnego do lokalu poprzez zawarcie umowy najmu z byłymi najemcami zajmującymi lokal na warunkach takich jakie przysługiwały przed jej wypowiedzeniem jeżeli:

1) w przypadku najmu socjalnego:
   a) osoby te lub ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości lub ich części pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
   b) osoby te nie posiadają nieuregulowanych należności z tytułu najmu socjalnego zajmowanego lokalu. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu w przypadku, gdy nieuregulowane należności nie przekraczają jednego pełnego okresu płatności lub gdy udzielono ulg w spłacie nieuregulowanych należności, pod warunkiem realizacji porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości,
   c) spełnione zostało kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 1,
   d) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu,
   e) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza zwiększonej o 20% powierzchni, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
2) w przypadku najmu lokalu na czas nieoznaczony:
   a) osoby te lub ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź ich części, w tym prawa własności, współwłasności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, innej nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości umożliwiającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
   b) osoby te nie posiadają nieuregulowanych należności z tytułu korzystania z lokalu stanowiącego zasób Gminy lub Skarbu Państwa,
   c) spełnione zostało kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 2,
   d) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu,
   e) normatywna powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza zwiększonej o 30% powierzchni, o której mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Normy metrażowe, o których mowa w zdaniu poprzedzającymi nie mają zastosowania do lokali wynajętych w ramach programu „Mieszkanie do remontu".

2. Termin na złożenie wniosku wynosi 3 miesiące liczone od daty skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

3. W przypadku śmierci lub wyprowadzenia się byłego najemcy, w okresie przysługującego mu uprawnienia do przywrócenia umowy najmu, umowa może zostać zawarta z: małżonkiem byłego najemcy niebędącym współnajemcą lokalu, dziećmi byłego najemcy lub jego współmałżonka, osobami przysposobionymi oraz osobami pozostającymi we wspólnym pożyciu z byłym najemcą, jeżeli osoby te zamieszkiwały wspólnie z byłym najemcą i spełniają warunki określone w ust. 1. Termin na złożenie wniosku wynosi 3 miesiące liczone od daty śmierci lub wyprowadzenia się byłego najemcy.

4. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy zawarcia umowy najmu jest przekroczenie normy określonej w ust.1 pkt 1) lit. e) lub w ust. 1 pkt 2) lit. e), osobom wnioskującym o zawarcie umowy najmu proponuje się lokal spełniający te normy. Przedstawiane są wówczas dwie propozycje, a odrzucenie obu ofert lokali spełniających wymogi przepisów prawa skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku.

Rozdział 9.

Zamiana lokali

§ 25. 1.Najemcy posiadający umowę najmu samodzielnego lokalu wchodzącego w skład zasobu zawartą na czas nieoznaczony mogą ubiegać się o zamianę mieszkania w celu poprawy warunków mieszkaniowych.

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

1) na lokal o innej powierzchni lub strukturze;
2) na lokal położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę.

3. Przepisy ust. 1 i ust. 2 nie mają zastosowania w przypadku lokali, których najemcy zostali wyłonieni w trybie konkursu ofert, aukcji lub przetargu.

4. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, w szczególności w przypadku, gdy:

1) w lokalu objętym w wyniku zamiany, powierzchnia pokoi przypadająca na jedną osobę byłaby mniejsza niż 5m^2;
2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50% normatywną powierzchnię użytkową określoną w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
3) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego stan techniczny, powierzchnię, strukturę lub położenie;
4) dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie w sposób rażący lub uporczywy wykraczają przeciwko porządkowi domowemu w zajmowanym lokalu;
5) istnieją nieuregulowane należności, z wyłączeniem sytuacji dokonania zamiany na lokal mniejszy oraz udzielenia ulgi w spłacie należności, pod warunkiem realizacji porozumienia lub ugody i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

§ 26. 1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Gminy, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym w skład zasobu.

2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenci tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zamieszkujące z zamiarem pobytu stałego 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 przed dniem złożenia wniosku o zamianę co najmniej trzyletnim zamieszkiwaniem z zamiarem stałego pobytu w tym lokalu lub trzyletnim okresem posiadania tytułu prawnego do tego lokalu.

4. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz uregulowanie należności w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, poprzez uregulowanie należności rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości należności, określonej na dzień rozpatrywania wniosku, na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany, z zastrzeżeniem, że ewentualne należności powstałe pomiędzy dniem rozpatrywania wniosku a dniem zawarcia umowy zostaną uregulowane przez spłacającego należności. Wszelkie należności powstałe po dacie zawarcia umowy obciążają poprzedniego użytkownika lokalu.

5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku gdy:

1) lokal stanowiący przedmiot zamiany jest lokalem, który został wyłoniony w trybie aukcji lub przetargu;
2) powierzchnia lokalu w zasobie objętego w wyniku zamiany przekraczałaby normatywną powierzchnię użytkową zwiększoną o 50% określoną w ustawie o dodatkach mieszkaniowych;
3) zamiana naruszałaby zasady racjonalnego gospodarowania zasobem.

6. Zamianie dobrowolnej mogą podlegać wyłącznie lokale położone na terenie Gminy.

§ 27.1.Wydział prowadzi Mieszkaniowy Bank Zamian, umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych w ramach dobrowolnej zamiany.

2.Oferty zamian udostępniane są w siedzibie Wydziału oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

3.Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie. Informacja dotycząca należności, może być również udostępniana po uzyskaniu stosownej zgody oferenta na udostępnienie tego rodzaju danych.

4.Za umieszczone w Mieszkaniowym Banku Zamian oferty nie pobiera się opłat.

5.Oferty umieszczone w Mieszkaniowym Banku Zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

§ 28. 1. Najemcy posiadający umowę najmu socjalnego lokalu mogą ubiegać się o zamianę mieszkania w procedurze ponownego zawarcia umowy najmu, a w przypadkach określonych w ust. 2 pkt 2, 3 i 4 także w trakcie trwania umowy najmu.

2. Zamiana lokalu zajmowanego na warunkach najmu socjalnego może nastąpić w przypadku gdy:

1) zajmowany lokal nie spełnia warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
2) zajmowany lokal znajduje się w nieruchomości, co do której toczy się lub zostało prawomocnie zakończone postępowanie w kwestii ustalenia stanu własności;
3) konieczne jest opróżnienie budynku lub lokalu;
4) najemca lub osoba uprawniona do wspólnego z nim zamieszkiwania, w okresie po wydaniu skierowania do zawarcia umowy najmu będącej przedmiotem przedłużenia, uzyskali orzeczenie o niepełnosprawności, a obecnie zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z tej niepełnosprawności;
5) najemca lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca ukończyła 70 rok życia, a dotychczas zajmowany lokal znajduje się na kondygnacji wyższej niż II piętro w budynku bez windy;
6) w lokalu zamieszkał małżonek, małoletnie dziecko najemcy lub osoby uprawnionej do wspólnego z nim zamieszkiwania, albo osoba, nad którą najemca lub osoba uprawniona do zamieszkiwania sprawuje pieczę zastępczą, które nie były objęte ostatnią umową najmu, w wyniku czego powierzchnia mieszkalna lokalu stanowiącego przedmiot najmu wynosi poniżej 5 m^2 na osobę;
7) w innych szczególnie uzasadnionych przypadkach.

3. Przed złożeniem propozycji zawarcia umowy najmu Wydział weryfikuje spełnienie warunków zawarcia umowy najmu określonych w § 29. Weryfikacja dochodu będzie obejmowała okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym składana jest deklaracja.

4. Przy rozpatrywaniu wniosków o zamianę lokalu złożonych w trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu weryfikuje się spełnienie kryteriów określonych w § 29 ust. 3 i 4.

5. Dwukrotna odmowa przyjęcia oferty zawarcia umowy najmu socjalnego innego lokalu spełniającego wymogi przepisów prawa skutkuje:

1) w procedurze przedłużenia umowy najmu – odmową przedłużenia umowy najmu lokalu na dalszy okres. Jeżeli zmiana lokalu miała nastąpić na wniosek lokatora, dopuszcza się zawarcie umowy najmu socjalnego dotychczas zajmowanego lokalu na dalszy okres;
2) w trakcie trwania umowy najmu socjalnego lokalu – możliwością ponownego rozpatrzenia prośby o zamianę dopiero w procedurze przedłużenia umowy najmu, z uwzględnieniem § 3 ust. 1 załącznika nr 1 do uchwały.

Rozdział 10.

Ponowne zawarcie umowy najmu

§ 29. 1. Umowę najmu socjalnego lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu, można zawrzeć na następny okres, jeżeli były najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy, w szczególności, gdy byłemu najemcy lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości lub ich części pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

2. Osoby wnioskujące o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągania dochodów określonych w § 3 ust. 3 uchwały.

3. Warunkiem zawarcia umowy najmu na kolejny okres jest uregulowanie należności z tytułu najmu socjalnego lokalu i ewentualnych powstałych po wygaśnięciu stosunku najmu socjalnego. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu na kolejny okres w stosunku do osób, które:

1) posiadają nieuregulowane należności w wysokości nieprzekraczającej jednego pełnego okresu płatności lub
2) posiadają nieuregulowane należności i udzielono im ulg w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia i uiszczania bieżących należności w pełnej wysokości.

4. Dopuszcza się odmowę zawarcia kolejnej umowy z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, gdy:

1) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
2) w lokalu zamieszkuje zbyt mała liczba osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym wskazuje się inny lokal;
3) osoby wymienione w pkt 1) używają lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbują obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczą urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców;
4) osoby wymienione w pkt 1) wynajęły, podnajęły albo oddały do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela;
5) wnioskodawca nie zamieszkuje w lokalu, którego dotyczy wniosek.

§ 30.1. Umowa najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych, stanowiących własność Gminy może zostać przedłużona na kolejny okres pod warunkiem, że nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele związane z realizacją zadań Gminy.

2. W przypadku, gdy wystąpi konieczność zmiany sposobu użytkowania lokalu, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu na inny lokal położony na terenie placówki oświatowej stanowiącej własność Gminy.

3. Do przedłużenia umowy najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy, są uprawnieni wyłącznie pracownicy oświaty zatrudnieni w placówkach oświatowych prowadzonych przez Gminę. Okres zatrudnienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, powinien być co najmniej równy okresowi na jaki zostanie zawarta ponowna umowa najmu.

4. Wnioskodawca ubiegający się o przedłużenie umowy najmu powinien:

1) nie posiadać tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości lub ich części pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
2) spełnić kryterium dochodowe określone w § 3 ust. 2;
3) przedłożyć opinię o celowości dalszej pracy zawodowej, wystawioną przez dyrektora placówki, w której wnioskodawca jest zatrudniony;
4) przedłożyć zaświadczenie o braku konieczności powiększenia powierzchni placówki na cele związane z realizacją zadań Gminy, wystawione przez dyrektora placówki, w której znajduje się przedmiotowy lokal.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy następuje na okres do trzech lat, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 6.

6. W przypadku wystąpienia konieczności zmiany sposobu użytkowania lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy, w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele związane z realizacją zadań Gminy, 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.

Dział III

Wynajem tymczasowych pomieszczeń

§ 31. Przydział tymczasowych pomieszczeń następuje zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem.

§ 32. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia powinno nastąpić niezwłocznie po otrzymaniu skierowania, nie później jednak niż do wyznaczonego przez komornika terminu przymusowego usunięcia dłużnika, który komornik wskaże w zawiadomieniu z zastrzeżeniem § 33.

§ 33. Ponowne zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje w trybie określonym w § 5 ust. 1 po łącznym spełnieniu niżej wymienionych warunków:

1) jedna z osób zamieszkujących w pomieszczeniu:
    a) posiada orzeczenie o niepełnosprawności lub niezdolność do samodzielnej egzystencji lub
    b) jest w wieku powyżej 60 lat lub
    c) jest małoletnia;
2) osoby te lub ich małżonkowie nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości lub ich części, pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
3) osoby pozostające w tymczasowym pomieszczeniu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu;
4) nie występują zaległości lub nastąpiło uregulowanie należności z tytułu korzystania z tymczasowego pomieszczenia;
5) spełnione zostało kryterium dochodowe, o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 34. W przypadku, gdy na mocy wyroku eksmisyjnego, sąd uprawni do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu tylko niektóre osoby, dopuszcza się realizację praw osób do tymczasowego pomieszczenia poprzez uprawnienie ich do wspólnego zamieszkiwania z osobami posiadającymi prawo do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

§ 35. Tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

Dział IV

Lokale przeznaczone dla osób z niepełnosprawnościami

§ 36. Wyposażenie lokalu przeznaczonego dla osób z niepełnosprawnościami powinno spełniać wymogi określone odrębnymi przepisami, w szczególności w przedmiocie możliwości:

1) zamiany wanny na brodzik lub wykonanie innego przystosowania urządzeń sanitarnych;
2) poszerzenia otworów drzwiowych;
3) usunięcia progów, wyrównania poziomu posadzek oraz zastosowania materiałów antypoślizgowych;
4) montażu uchwytów, poręczy lub innych elementów ułatwiających bezpieczne korzystanie z lokalu;
5) dostosowania sposobu rozmieszczenia lub wysokości urządzeń i elementów wyposażenia lokalu;
6) usunięcia innych barier architektonicznych utrudniających korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 37. Zakres czynności przystosowawczych, w tym wskazanych w § 36, winien być dostosowany do indywidualnego rodzaju niepełnosprawności, wynikającego z przedłożonych orzeczeń i innych dokumentów.

§ 38. Wszelkie czynności adaptacyjne, mające na celu przystosowanie lokali do potrzeb osób niepełnosprawnych muszą uwzględniać techniczne uwarunkowania i możliwości, takie jak: wiek budynku, stopień zużycia, zabytkowy charakter.

Dział V

Program „Mieszkanie do remontu"

§ 39. 1.Lokale przeznaczone do remontu umieszcza się w wykazie prowadzonym przez Wydział. Wykaz jest publikowany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa oraz wywieszany w siedzibie Wydziału. Wykaz jest na bieżąco aktualizowany.

2. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 zawiera w szczególności:

1) adresy lokali, wraz z ich strukturą i położeniem w budynku;
2) zakres niezbędnych do wykonania robót remontowo-budowlanych;
3) wysokość czynszu za najem lokalu ustalony na podstawie stawki obliczonej według wartości użytkowej lokalu według stanu lokalu sprzed remontu, zgodnie z obowiązującym na dzień publikacji oferty właściwym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa, bez opłat za media dostarczane do lokalu;
4) dokumentację zdjęciową.

3. Lokal, dla którego w okresie 6 miesięcy od dnia umieszczenia w wykazie nie wyłoniono przyszłego najemcy może zostać zagospodarowany w inny sposób.

4. Wnioski o najem lokalu do remontu mogą składać osoby, które spełnią łącznie wymienione poniżej warunki:

1) udokumentują fakt posiadania centrum życiowego w Gminie;
2) spełniają kryteria dochodowe określone w § 3 ust. 2;
3) nie posiadają prawa własności, współwłasności do lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego, innej nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego do lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości umożliwiającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
4) nie posiadają nieuregulowanych należności wobec Gminy lub Skarbu Państwa;
5) zobowiążą się do wykonania niezbędnych robót remontowo – budowlanych na swój koszt i ryzyko, bez prawa zwrotu lub rozliczenia poniesionych nakładów.

5. Osoba spełniająca warunki, o których mowa w ust. 4 może złożyć ofertę na nie więcej niż 3 lokale z wykazu, o którym mowa w ust. 1. W przypadku wskazania w ofercie więcej niż 3 lokali, rozpoznana zostanie oferta w zakresie trzech pierwszych wskazanych lokali.

6. Wniosek składa się na właściwym formularzu stosowanym przez Wydział .

7. W przypadku złożenia ofert na ten sam lokal przez kilku oferentów, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu przysługuje osobie z wyższą liczbą punktów. W przypadku takiej samej liczby punktów decyduje losowanie.

8. Zatwierdzenie oferty przez Prezydenta Miasta Krakowa w drodze zarządzenia stanowi podstawę do udostępnienia lokalu, o którym mowa w ust. 1, osobie zakwalifikowanej w celu wykonania robót remontowo – budowlanych.

§ 40. 1. Osoba, której oferta została zatwierdzona zawiera przedwstępną umowę najmu w terminie 30 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli we wskazanym terminie nie dojdzie do zawarcia przedwstępnej umowy z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej, skierowanie traci ważność.

2. Przyszły najemca wykona remont lokalu w terminie 12 miesięcy.

3.Termin, o którym mowa w ust. 2 może być przedłużony na umotywowany pisemny wniosek przyszłego najemcy:

1) jednorazowo do 6 miesięcy;
2) albo jednorazowo do 12 miesięcy w przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku wpisanym do rejestru lub ewidencji zabytków;

3) albo jednorazowo do 12 miesięcy w przypadku, gdy do wykonania prac remontowych potrzebne jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

4. W czasie wykonywania prac remontowych przyszły najemca będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu, jakie obciążają Gminę oraz opłat niezależnych od właściciela.

5. W przypadku niewywiązania się przez przyszłego najemcę z zobowiązania z przedwstępnej umowy najmu, w szczególności niewykonania lub nienależytego wykonania prac remontowych w terminie, Gminie przysługuje prawo do odstąpienia od przedwstępnej umowy najmu.

6. W przypadku śmierci przyszłego najemcy w trakcie trwania przedwstępnej umowy najmu, dopuszcza się zawarcie przedwstępnej umowy najmu z inną osobą objętą ofertą. Do wyznaczenia terminu w jakim mają zostać wykonane prace remontowe stosuje się odpowiednio zasady z ust. 2 i 3.

7. Skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zostanie wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych w protokole odbioru robót oraz po przesłaniu inwentaryzacji lokalu w przypadku zmiany jego struktury. W przypadku śmierci przyszłego najemcy, który zmarł po wykonaniu remontu, a przed zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony, dopuszcza się zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony z inną osobą objętą ofertą.

8. Czynsz za najem lokalu ustala się na podstawie stawki obliczonej według oceny wartości użytkowej lokalu według stanu po wykonaniu remontu, zgodnie z właściwym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.

9. Podwyższenie czynszu za najem lokalu może nastąpić w przypadku zmiany oceny wartości użytkowej lokalu lub właściwego zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

Dział VI

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 41. Nabór wniosków o najem socjalny lokalu i najem lokalu na czas nieoznaczony rozpoczyna się z dniem 1 marca 2027 r.

§ 42. 1. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Do realizacji tych list stosuje się przepisy niniejszej uchwały.

2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do wskazania innego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia według dotychczasowych przepisów, zachowują to uprawnienie. Realizacja powyższego uprawnienia odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3.Wnioski o przedłużenie umowy najmu złożone przed dniem wejścia w życie uchwały, będą rozpatrywane na podstawie dotychczas obowiązującej uchwały.

4. Dopuszcza się zamianę lokalu zajmowanego na warunkach najmu socjalnego na podstawie § 28, jeżeli przed wejściem w życie niniejszej uchwały najemca lub osoba uprawniona do wspólnego z nim zamieszkiwania, posiadała orzeczenie o niepełnosprawności lub orzeczenie o niezdolności do samodzielnej egzystencji, a obecnie zajmowany lokal nie jest dostosowany do potrzeb wynikających z tej niepełnosprawności.

5. Osoby, które zostały zakwalifikowane do programu „Mieszkanie za remont" na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują nabyte uprawnienie. Do realizacji listy remontowej stosuje się przepisy dotychczas obowiązującej uchwały.

6.Wnioski o nabycie lub przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:

1) złożone przed wejściem w życie uchwały rozpatruje się na podstawie przepisów niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
2) osoby o których mowa w § 24 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, w stosunku do których przed wejściem w życie niniejszej uchwały zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny lub oddalający powództwo o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego, zachowują uprawnienie do złożenia wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w dotychczas przysługującym im terminie;
3) w przypadku osób o których mowa w § 24 ust. 1 i 3 niniejszej uchwały, które utraciły tytuł prawny do lokalu przed wejściem w życie niniejszej uchwały i w stosunku do których nie zapadł

prawomocny wyrok eksmisyjny lub oddalający powództwo o eksmisję na podstawie art. 5 Kodeksu cywilnego, termin na złożenie wniosku o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu wynosi 12 miesięcy liczonych od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

7. Zarząd może zwrócić się do Wydziału Urzędu Miasta Krakowa, miejskiej jednostki organizacyjnej lub odrębnego organu, m.in. do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Straży Miejskiej, Policji, Starostwa Powiatowego, Narodowego Funduszu Zdrowia, Urzędu Skarbowego, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, celem udzielenia informacji niezbędnych do zarządzania zasobem i wykonywania zadań wynikających z obowiązujących przepisów.

8. Do czasu wygaśnięcia dotychczasowych umów zawartych z podmiotami, o których mowa w § 1 załącznika nr 4 do uchwały, stosuje się przepisy dotychczasowe.

9. Umowę najmu lokalu zamiennego zawiera się z osobami, które do dnia 31 grudnia 2024 r. nabyły takie prawo na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy.

10. Do wniosków o obniżenie czynszu złożonych, a nierozpatrzonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały, będą miały zastosowanie progi dochodowe określone przepisami uchwały obowiązującej
w dniu ich złożenia.

§ 43. Traci moc uchwała nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2024 r., poz. 1923, 8183, z 2025 r. poz. 3839).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Łukasz Gibała

Załącznik nr 1
do uchwały nr ……..…. Rady Miasta Krakowa z dnia …….. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

Tryb rozpatrywania wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu na czas nieoznaczony, ponowne zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, nabycie lub przywrócenie tytułu prawnego do lokalu oraz zamiany lokalu

§ 1. 1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją niezbędną do ustalenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych w niniejszej uchwale.
2. Weryfikacja wniosku następuje w terminie 60 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.
3. W uzasadnionych przypadkach, termin o którym mowa w ust. 2, może być przedłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu terminu zawiadamia się wnioskodawcę wskazując przyczyny przedłużenia oraz przewidywany termin zakończenia weryfikacji wniosku.
4. Korespondencja kierowana do wnioskodawców doręczana jest na adres do doręczeń elektronicznych w przypadkach prawem przewidzianych, a w pozostałych przypadkach na adres wskazany przez wnioskodawcę jako adres do korespondencji.
5. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania lub adresu do korespondencji. W razie niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.
6. Niezależnie od sposobu doręczenia, o którym mowa w ust. 5 informacja o skierowaniu do wnioskodawcy korespondencji może zostać dodatkowo przekazana za pośrednictwem innych kanałów komunikacji wskazanych przez wnioskodawcę.

§ 2. 1.Wniosek o zawarcie umowy 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 ich zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.
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.Wnioskodawca oraz osoby objęte wnioskiem podlegają weryfikacji w zakresie posiadanych w okresie 10 lat poprzedzających złożenie wniosku tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości, a w uzasadnionych przypadkach w okresie dłuższym.
6.Wnioski w sprawie zamiany lokalu, o których mowa w § 25 ust. 1 uchwały 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.W przypadku złożenia wniosku o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu oraz wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony wzywa się wnioskodawcę do złożenia oświadczenia, który wniosek ma zostać rozpoznany.

§ 3. 1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu zawartej na czas oznaczony należy złożyć nie wcześniej niż trzy miesiące przed dniem wygaśnięcia umowy i nie później niż sześć miesięcy po jej

wygaśnięciu, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. W przypadku odstąpienia od procedury eksmisyjnej, termin ten liczy się od ostatniego dnia okresu, na który odstąpiono od czynności eksmisyjnych. Dopuszcza się do rozpoznania wnioski złożone w miesiącu, w którym przypada dzień rozpoczynający termin na złożenie wniosku o ponowne zawarcie umowy najmu.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien obejmować wszystkie osoby zamieszkujące z zamiarem stałego pobytu wraz z wnioskodawcą. Wnioskiem można objąć osoby, względem których nie jest wymagana zgoda na oddanie lokalu w bezpłatne współużywanie oraz osoby, które spełniają przesłanki do wyrażenia takiej zgody.
3. Osoby, które były uprawnione do zamieszkiwania w lokalu na podstawie dotychczasowej umowy, lecz nie zamieszkują w lokalu, powinny złożyć oświadczenie o rezygnacji z tego uprawnienia. W przypadku braku możliwości uzyskania takiego oświadczenia, wnioskodawca jest zobowiązany do wskazania przyczyn nieobjęcia wnioskiem osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy.
4. Jeżeli w wyniku objęcia wnioskiem innych osób niż dotychczas uprawnione do zamieszkiwania na podstawie ostatniego skierowania powierzchnia mieszkalna lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu wyniesie poniżej 5 m^2 na osobę, przedłużenie umowy najmu uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie osoby w nim zamieszkujące oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu. W przypadku zamieszkania w lokalu osób wymienionych w § 28 ust. 2 pkt 6 uchwały, dopuszcza się wskazanie lokalu o większej powierzchni.

§ 4. 1. Wniosek składa się na aktualnym formularzu stosowanym przez Wydział, zawierającym wyłącznie informacje i oświadczenia niezbędne do ustalenia spełnienia kryteriów określonych w uchwale. Do wniosku dołącza się dokumenty wskazane w formularzu, odpowiednio do rodzaju sprawy.
2. Informacje dotyczące warunków mieszkaniowych w miejscu zamieszkania wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, rzutu mieszkania, wyposażenia technicznego, zachowania osób zamieszkujących w danym lokalu, istniejących należności oraz powództw o eksmisję wymagają potwierdzenia przez właściciela lub zarządcę budynku.
3.W przypadku braku uzyskania informacji od właściciela lub zarządcy budynku, warunki mieszkaniowe w danym lokalu zostaną potwierdzone przez komisję, w skład której wejdzie co najmniej dwóch pracowników Wydziału. Na wniosek wnioskodawcy lub Rady Dzielnicy Miasta Krakowa na terenie której położony jest lokal, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela tej Rady. Udział przedstawiciela Rady Dzielnicy ma charakter opiniodawczy i kontrolny i nie obejmuje uprawnienia do rozstrzygania o spełnieniu przez wnioskodawcę kryteriów określonych w uchwale.

§ 5. 1.W celu ustalenia spełnienia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, w toku postępowania Wydział może wezwać wnioskodawcę lub każdą pełnoletnią osobę objętą wnioskiem do:
1) przedłożenia dokumentów lub innych dowodów niezbędnych do rozpatrzenia wniosku;
2) złożenia wyjaśnień, w tym poprzez osobiste stawiennictwo w siedzibie Wydziału.

2. Niezależnie od wizji lokalowej, o której mowa w § 4 ust. 3 w toku weryfikacji wniosku Wydział może przeprowadzić wizję lokalową w miejscu zamieszkania lub pobytu wskazanym we wniosku.

§ 6. 1. Jeżeli wniosek nie spełnia wymogów formalnych lub nie został wypełniony w sposób prawidłowy Wydział wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.
2.Wezwanie określa jego przedmiot i termin dokonania czynności wskazanej w wezwaniu, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem o konsekwencjach bezskutecznego upływu terminu.
3.W stosunku do osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową bezskuteczny upływ terminu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania.
4.W stosunku do osoby objętej listą socjalną, listą mieszkaniową lub oczekującej na zamianę lokalu nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 2, skierowanemu przed przedstawieniem pierwszej propozycji zawarcia umowy najmu lokalu wywołuje skutek tożsamy z pierwszą odmową zawarcia umowy najmu. Nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 2, skierowanemu po odmowie zawarcia pierwszej proponowanej umowy najmu, wywołuje skutek tożsamy z odmową zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali spełniających wymogi przepisów prawa.

5.Nieuczynienie zadość wezwaniu przez osobę wnioskującą o nabycie lub przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpoznania, o czym wnioskodawca jest pisemnie informowany.
6.W przypadku złożenia przez osobę wezwaną, przed upływem wyznaczonego terminu, uzasadnionego wniosku o jego przedłużenie, Wydział może wyznaczyć dodatkowy termin, uwzględniając charakter wymaganej czynności oraz przyczyny wskazane przez wnioskodawcę.
7.W razie niedotrzymania terminu, Wydział przywróci termin na prośbę wnioskodawcy, jeżeli uprawdopodobni on że uchybienie nastąpiło bez jego winy. Prośbę o przywrócenie terminu należy wnieść w ciągu 14 dni od dnia ustania przyczyny uchybienia terminu. Jednocześnie z wniesieniem prośby należy dopełnić czynności dla której określony był termin.
8.W przypadku pozostawienia wniosku bez rozpoznania wnioskodawca jest o tym informowany pisemnie.

§ 7. 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 właścicieli nieruchomości niezbędne do ustalenia spełnienia kryteriów określonych w uchwale.
2. W celu prawidłowego rozpatrzenia wniosku i właściwej kwalifikacji najemców lokali wchodzących w skład zasobu, Wydział może pozyskiwać dodatkowe informacje i dokumenty dotyczące osób objętych wnioskiem. Obejmuje to w szczególności informacje o sytuacji rodzinnej, socjalnej i zdrowotnej oraz o rażącym lub uporczywym wykraczaniu przeciwko porządkowi domowemu pozyskane przez właściwe Rady Dzielnicy Miasta Krakowa, Policji, Straży Miejskiej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i innych jednostek organizacyjnych Gminy, jak również administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy.
3. Weryfikacja polega na ustaleniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.
4. Złożenie przez wnioskodawcę lub inne osoby objęte wnioskiem oświadczeń zawierających nieprawdziwe dane lub zatajanie danych dotyczących własnej sytuacji mieszkaniowej i materialnej, w zakresie wymaganym uchwałą, skutkuje odstąpieniem od realizacji jego wniosku.
5. W przypadku stwierdzenia niespełnienia kryteriów określonych w uchwale, Wydział przekazuje wnioskodawcy pisemną informację o sposobie rozpatrzenia wniosku wraz ze wskazaniem niespełnionych kryteriów i podstawy prawnej.

§ 8. 1.Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem w okresie jednego roku kalendarzowego poprzedzającego rok złożenia wniosku oraz w okresie 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, z zastrzeżeniem ust. 3.
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, Ośrodki Pomocy Społecznej, Urząd Miasta Krakowa, wyciąg z rachunku bankowego.
3. W przypadkach określonych w § 23, § 24, § 29 oraz § 33 uchwały weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem oraz ich wspólne małoletnie dzieci, chociażby nie zamieszkiwali w lokalu, którego dotyczy wniosek. Odstępuje się od obliczania dochodu małżonka niezamieszkującego w lokalu w przypadku:

1) występowania przemocy domowej potwierdzonej stosownymi dokumentami z Policji, Sądu, Prokuratury lub Zespołu Interdyscyplinarnego ds. Przeciwdziałania Przemocy Domowej;
2) nieprawomocnego orzeczenia rozwodu lub separacji stwierdzonej orzeczeniem sądu;
3) istnienia rozdzielności majątkowej wynikającej z umowy majątkowej małżeńskiej lub stwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądu.

Jeżeli toczy się postępowanie o rozwód lub separację, odstępuje się od obliczania dochodu małżonka niezamieszkującego w lokalu w przypadku, gdy w wyniku rozpoznania wniosku ma być zawarta umowa najmu socjalnego lokalu lub tymczasowego pomieszczenia.

Załącznik nr 2
do uchwały nr ……..…. Rady Miasta Krakowa z dnia …….. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, najmu lokalu na czas nieoznaczony, nabycia lub przywrócenia tytułu prawnego do lokalu oraz zamianę lokalu

§ 1.1. Prezydent Miasta Krakowa sporządza:
1) listę socjalną;
2) listę mieszkaniową.

2. Prezydent Miasta Krakowa każdego roku w drodze zarządzenia określa minimalną wymaganą liczbę punktów do ujęcia na listach, o których mowa w ust. 1 z uwzględnieniem liczby i struktury lokali dostępnych do zasiedlenia oraz zasad racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.
3. Nabór wniosków o najem socjalny lokalu lub najem lokalu na czas nieoznaczony jest prowadzony w sposób ciągły.
4. Pozytywna weryfikacja wniosku stanowi podstawę wyłącznie do uwzględnienia wniosku w toku postępowania mającego na celu opracowanie list i nie stanowi dla wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem podstawy roszczenia o zawarcie umowy najmu lokalu.
5. Kwalifikacja punktowa wymaga zbadania sytuacji wszystkich osób objętych wnioskiem oraz ich współmałżonków. Warunki socjalno – mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miasta Krakowa i dostarczonej dokumentacji.
6. Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia odwołania od przeprowadzonej kwalifikacji punktowej. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia doręczenia informacji o uzyskanej kwalifikacji punktowej.
7. Odwołania rozpatruje Dyrektor Wydziału przy udziale przedstawiciela właściwej Rady Dzielnicy oraz Rzecznika Praw Lokatorów, w ramach kontroli społecznej nad trybem rozpatrywania i załatwiania wniosków. Nieobecność przedstawiciela Rady Dzielnicy nie wstrzymuje rozpatrzenia odwołań.
8. Listy, o których mowa w ust. 1, sporządzane są na podstawie kwalifikacji punktowej, która stanowi załącznik nr 3 do uchwały. Kolejność osób umieszczonych na listach ustala się według liczby uzyskanych punktów z uwzględnieniem pierwszeństwa, o którym mowa w § 7 uchwały, według stanu na dzień złożenia wniosku.
9. W przypadku jednakowej liczby punktów i braku pierwszeństwa, o którym mowa w § 7 uchwały, o kolejności osób umieszczonych na listach, o których mowa w ust. 1, decyduje najwcześniejsza data złożenia wniosku, a w przypadku tego samego terminu kolejność alfabetyczna wg nazwiska.
10. Listy, o których mowa w ust. 1:
1) stanowią rejestr osób, które spełniają kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony;
2) prowadzone są w sposób ciągły, z podziałem na części odpowiadające kolejnym latom kalendarzowym, w których złożono wniosek.

11. Ujęcie osoby w części listy odpowiadającej danemu rokowi następuje na podstawie kryteriów obowiązujących w roku złożenia wniosku.
12. Osoby spełniające warunki ujęcia na liście dopisuje się do części listy odpowiadającej rokowi złożenia wniosku.
13. Listy, o których mowa w ust. 1, podawane są do publicznej wiadomości po każdej ich modyfikacji poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Krakowa oraz wywieszenie w siedzibie Wydziału.

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

§ 2. 1.Osoby umieszczone na listach mają obowiązek przekazywać Wydziałowi informacje dotyczące zmiany sytuacji rodzinnej (np. rozwód, zawarcie związku małżeńskiego, urodzenie dziecka, zgon), miejsca zamieszkania, adresu oraz zmian dotyczących własności lub innych praw do nieruchomości, mających wpływ na spełnienie kryteriów określonych uchwałą.
2. Przed złożeniem propozycji zawarcia umowy najmu Wydział dokona sprawdzenia spełnienia kryteriów określonych odpowiednio w § 15 lub § 17 uchwały. Weryfikacja dochodu obejmuje okres trzech miesięcy poprzedzających miesiąc, w którym składana jest deklaracja.
3. Osobie objętej listą przedstawia się propozycję zawarcia umowy najmu lokalu spełniającego wymogi przewidziane przepisami prawa. W razie odmowy zawarcia umowy najmu, przedstawia się drugą propozycję zawarcia umowy.
W przypadkach, gdy w stosunku do osoby umieszczonej na liście zapadło prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu wchodzącego w skład zasobu, w którym sąd nie przyznał uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jako pierwszą propozycję przedstawia się zajmowany lokal, z uwzględnieniem ust. 6.
4. Odstąpienie od realizacji list następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w szczególności w przypadku:

1) odmowy zawarcia umowy najmu dwóch kolejno wskazanych lokali spełniających wymogi przepisów prawa;
2) niespełniania kryterium dochodowego określonego w § 3 ust.1 lub ust. 2 uchwały w wyniku ponownej weryfikacji z uwzględnieniem ust. 2;
3) złożenia nieprawdziwej deklaracji i oświadczenia, o których mowa w art. 21b ustawy;
4) nie przystąpienia do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony lub umowy najmu socjalnego lokalu bez uzasadnionej przyczyny, w terminie 30 dni od dnia odbioru skierowania;
5) określonym w § 6 ust. 4 zdanie drugie załącznika nr 1;
6) nie złożenia w wymaganym terminie lub odmówienia złożenia deklaracji i oświadczenia, o których mowa w art. 21b ustawy;
7) złożenia pisemnej rezygnacji z ubiegania się o udzielenie pomocy mieszkaniowej z zasobu mieszkaniowego Gminy;
8) niespełniania kryterium o jakim mowa w § 15 ust. 1 pkt 1) i 3) lub § 17 ust. 1 pkt 1), 3) uchwały;
9) złożenia nieprawdziwego oświadczenia na okoliczność swojej sytuacji mieszkaniowej.

5. W przypadku prawomocnego orzeczenia rozwodu lub separacji małżonków objętych listą, oboje zachowują swoje uprawnienie i wskazany im zostanie lokal, chyba że któreś z nich złoży oświadczenie o rezygnacji z tego uprawnienia.
6. W przypadku, gdy osoby objęte listą nadal zamieszkują w lokalu należącym do zasobu Gminy bez tytułu prawnego, dopuszcza się zawarcie umowy najmu aktualnie zajmowanego lokalu, gdy jego struktura i standard są odpowiednie z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, a osoby zajmujące lokal nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

§ 3. 1.Jeżeli od dnia pozytywnej weryfikacji wniosku o zamianę upłynęło co najmniej 12 miesięcy, przed przedstawieniem propozycji zawarcia umowy najmu ponownie weryfikuje się sytuację dochodową i majątkową osób objętych wnioskiem, ich zamieszkiwanie na terenie Gminy oraz brak zaległości z tytułu korzystania z lokalu. Weryfikacja dochodu obejmuje okres 3 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia deklaracji.
2. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji lokalu spełniającego wymogi przepisów prawa skutkuje odstąpieniem od realizacji wniosku o zamianę lokalu.

§ 4. 1.Wskazanie pierwszej propozycji zawarcia umowy najmu lokalu następuje według kolejności osób umieszczonych na listach, przy uwzględnieniu dostępności odpowiedniego pod względem powierzchni lokalu dla struktury rodziny wnioskodawcy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 i 3 uchwały.

2. Wskazanie lokalu osobom oczekującym na zamianę następuje przy uwzględnieniu dostępności lokalu odpowiedniego pod względem rodzaju zamiany, o którym mowa w § 25 ust. 2 uchwały.
3. Przy wskazaniu lokalu uwzględnia się liczbę osób objętych wnioskiem oraz udokumentowane potrzeby wynikające ze stanu zdrowia tych osób, w szczególności dotyczące kondygnacji.
4. Przy wskazywaniu lokalu mogą zostać uwzględnione preferencje wnioskodawcy dotyczące lokalizacji.
5.1) Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu aktualnie zajmowanego lokalu z osobami, którym odmówiono przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego z powodu przekroczenia kryterium dochodowego, po ich umieszczeniu na liście mieszkaniowej, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

a) wszystkie osoby zamieszkujące w lokalu wyrażą wolę zawarcia umowy najmu aktualnie zajmowanego lokalu,

b) struktura i standard lokalu jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania zasobem,

c) osoby zajmujące lokal nie wykraczają w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

2) wniosek o zawarcie umowy najmu aktualnie zajmowanego lokalu składa się w terminie 3 miesięcy licząc od dnia otrzymania odmowy przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego. Umowa najmu z tymi osobami zawierana jest na czas nieoznaczony.

3) w przypadku, spełnienia warunków o jakich mowa w pkt 1) propozycję zawarcia umowy najmu aktualnie zajmowanego lokalu traktuje się jako pierwszą propozycję zawarcia umowy najmu.

4) w przypadku, gdy osoby, o których mowa w pkt 1), nie spełniają warunków do zawarcia umowy najmu aktualnie zajmowanego lokalu, przysługują im dwie propozycje.

6. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana przez Wydział.
7. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

1) pisemne oświadczenie wnioskodawcy lub jego małżonka;
2) ustne oświadczenie potwierdzone notatką służbową spisaną przez co najmniej dwóch pracowników Wydziału znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka – w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
3) upływ terminu ważności przedstawionej propozycji.

8. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 2 ust. 4 załącznika nr 2.
9. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka.

Załącznik nr 3
do uchwały nr ……..…. Rady Miasta Krakowa z dnia …….. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

Kwalifikacja punktowa warunków socjalno – mieszkaniowych osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu, umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz umowy w ramach programu „Mieszkanie do remontu"

LP.	OKOLICZNOŚCI PODLEGAJĄCE OCENIE	KRYTERIA OCENY	PUNKTACJA	OBJAŚNIENIA
1.	**Wnioskodawca jest pełnoletnim wychowankiem opuszczającym pieczę zastępczą, który w dniu złożenia wniosku nie ukończył 25 roku życia i którego pobyt w pieczy zastępczej finansowała oraz organizowała Gmina**	W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu	70	Konieczne jest potwierdzenie, że wnioskodawca przebywał w placówce lub rodzinie zastępczej przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub gdy oboje rodzice zostali pozbawieni praw rodzicielskich. Do okresu pobytu w rodzinie zastępczej zalicza się pobyt w tej rodzinie na podstawie postanowienia sądu o powierzeniu pieczy nad małoletnim. Punkty są naliczane, jeśli wnioskodawca opuścił pieczę zastępczą w roku, w którym składany jest wniosek lub nadal przebywa w pieczy zastępczej lub opuścił pieczę zastępczą w okresie 36 miesięcy poprzedzających rok, w którym składany jest wniosek.
		W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony	10	
2.	**Stan zdrowia wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem**	1) niepełnosprawność – stopień znaczny lub niezdolność do samodzielnej egzystencji lub orzeczenie równoważne	60 za osobę	Punkty nalicza się na podstawie aktualnego orzeczenia potwierdzającego niepełnosprawność lub niezdolność do samodzielnej egzystencji.
		2) Niepełnosprawność – stopień umiarkowany lub orzeczenie równoważne	30 za osobę	
		3) Niepełnosprawność – stopień lekki lub orzeczenie równoważne	10 za osobę	
		4) niepełnosprawność do ukończenia 16 roku życia potwierdzona orzeczeniem o niepełnosprawności łącznie ze wskazaniami:	60 za osobę	

		konieczności stałej lub długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby w związku ze znacznie ograniczoną możliwością samodzielnej egzystencji oraz konieczności stałego współudziału na co dzień opiekuna dziecka w procesie jego leczenia, rehabilitacji i edukacji		
		5) niepełnosprawność do ukończenia 16 roku życia inna niż określona w pozycji 4)	30 za osobę	
3.	**Wnioskodawca jest osobą doznającą przemocy domowej**		50	Punkty nalicza się, jeśli w roku, w którym składany jest wniosek lub w okresie 36 miesięcy poprzedzających rok, w którym składany jest wniosek: a) była realizowana procedura „Niebieskiej Karty" w której potwierdzono, że wnioskodawca doznawał przemocy domowej, b) zapadł wyrok skazujący osobę stosującą przemoc, za przestępstwo z użyciem przemocy, a wnioskodawca jest osobą doznającą przemocy, c) zapadło orzeczenie sądu zobowiązujące osobę stosującą przemoc do opuszczenia wspólnie zajmowanego lokalu. Punktów nie nalicza się, jeśli osoba stosująca przemoc jest objęta wnioskiem.
4.	**Rodzina z dziećmi**	Rodzina mająca na utrzymaniu nie więcej niż dwoje dzieci	10 za każde dziecko	Punkty nalicza się dla rodzin mających na utrzymaniu dzieci w liczbie nie większej niż dwoje oraz dla rodzin wielodzietnych mających na utrzymaniu co najmniej troje dzieci, w tym dzieci, nad którymi sprawują rodzinną pieczę zastępczą w rozumieniu art. 39 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Za dziecko pozostające na utrzymaniu uznaje się dziecko: – w wieku do ukończenia 18. roku życia; – w wieku do ukończenia 24. roku życia – jeżeli uczy się w szkole lub w szkole wyższej; – bez ograniczeń wiekowych – jeżeli legitymuje się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności lub orzeczeniem o niezdolności do samodzielnej egzystencji. Punkty nie sumują się.
		Rodzina mająca na utrzymaniu co najmniej troje dzieci	40	

5.	**Ukończony 70 rok życia na dzień złożenia wniosku**	Wnioskodawca ukończył 70 rok życia i zamieszkuje samotnie lub z innymi osobami, które również ukończyły 70 rok życia	30	
6	**Zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu**		20	Weryfikacji podlega okres nieprzerwanego zamieszkiwania w lokalu o nadmiernym zaludnieniu w ostatnich 2 latach liczonych wstecz od dnia złożenia wniosku.
7	**Brak zaległości za korzystanie z lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy**	W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu	20	Przez zaległość rozumie się zadłużenie z tytułu korzystania z lokalu wchodzącego w skład zasobu Gminy, którego wysokość przekracza kwotę najniższej emerytury ogłaszanej przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w „Monitorze Polskim", obowiązujące na dzień złożenia wniosku.
		W przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony	60	
8.	**Zamieszkiwanie wnioskodawcy w granicach administracyjnych Krakowa**		5 za każdy kolejny rok	Weryfikacji podlega okres nieprzerwanego zamieszkiwania w ostatnich 10 latach liczonych wstecz od dnia złożenia wniosku. Punkty naliczane są na podstawie zaświadczenia o pozostawaniu w ewidencji podatników lub innych dokumentów urzędowych. Maksymalnie 50 punktów
9.	**Wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Krakowie i w deklaracji podatkowej wskazał Kraków jako miejsce zamieszkania**	1) za ostatni rok podatkowy, za który przed dniem złożenia wniosku upłynął termin złożenia zeznania podatkowego 2) w przypadku spełnienia kryterium z pkt 1 – za każdy kolejno następujący po sobie rok poprzedzający rok określony w pkt 1, jednak nie dłużej niż przez 5 lat	w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu – 5	Maksymalnie 30 punktów
			w przypadku ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – 10	Maksymalnie 60 punktów

10.	**Korzystanie z czasowych form wsparcia**	Wnioskodawca przebywa w mieszkaniu treningowym lub wspomaganym	10	Przebywanie w mieszkaniu treningowym lub wspomaganym należy potwierdzić zaświadczeniem wydanym przez instytucję, która je prowadzi. W przypadku mieszkania z dzieckiem nalicza się dodatkowo po 5 punktów za każde dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się lub posiadających orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub niezdolność do samodzielnej egzystencji – do 25 roku życia. Punkty nalicza się po minimum 6 miesiącach pobytu w mieszkaniu treningowym lub wspomaganym.
11.	**Wnioskodawca jest rodzicem przebywającym w ośrodku dla osób samotnie wychowujących dzieci i kobiet w ciąży**		10	Dotyczy instytucji innych niż wskazanych w punkcie 10 tabeli. W przypadku mieszkania z dzieckiem nalicza się dodatkowo po 5 punktów za każde dziecko w wieku do 18 roku życia, a w przypadku dzieci uczących się lub posiadających orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności lub niezdolność do samodzielnej egzystencji do 25 roku życia.
12.	**Wnioskodawca pełni funkcję rodziny zastępczej albo prowadzi rodzinny dom dziecka**	Wnioskodawca pełni funkcję rodziny zastępczej albo prowadzi rodzinny dom dziecka oraz sprawuje opiekę nad dzieckiem objętym wnioskiem w wieku do 18 roku życia i je wychowuje, a w przypadku dzieci uczących się lub posiadających orzeczenie o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności – do 25 roku życia	30	Dzieci objęte wnioskiem muszą mieszkać faktycznie z osobą pełniącą funkcję rodziny zastępczej albo prowadzącą rodzinny dom dziecka. Pełnienie funkcji rodziny zastępczej albo prowadzenie rodzinnego domu dziecka potwierdzane jest postanowieniem sądu lub umową.
13.	**Wnioskodawca mieszka w lokalu nienależącym do mieszkaniowego zasobu na podstawie decyzji administracyjnej (decyzje wydane przed 12 listopada 1994 r. dotyczące przydziału lokali)**		10	Punkty nalicza się w sytuacji, gdy wnioskiem zostały objęte wszystkie osoby faktycznie zamieszkujące i zameldowane na pobyt stały w lokalu wraz z wnioskodawcą.

14.	**Wcześniejsze ubieganie się o pomoc mieszkaniową**	1) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem nie uzyskały pomocy mieszkaniowej udzielonej przez Gminę, 2) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem na podstawie złożonego oświadczenia woli nie zrezygnowały z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę, 3) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem nie zostali skreśleni z listy socjalnej, mieszkaniowej lub remontowej, 4) wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem nie odrzucili oferty zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu realizacji wyroku eksmisyjnego	20	Punkty nalicza się w przypadku łącznego spełnienia przesłanek. Badaniu podlega okres 5 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku.
15.	**Zbycie tytułu prawnego do nieruchomości**	Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem nie zbyli, nie przekazali nieodpłatnie lub nie utracili tytułu prawnego do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, umożliwiającej samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.	50	Badaniu podlega okres ostatnich 10 lat poprzedzających dzień złożenia wniosku.
16.	**Sposób korzystania z obecnie zajmowanego lokalu**	Wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem nie wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.	20	Okoliczność dotyczy wszystkich osób objętych wnioskiem, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. Punkty przyznaje się na podstawie dokumentów lub informacji pochodzących od właściciela, zarządcy lub administratora lokalu, w szczególności prawomocnych orzeczeń, wezwań, protokołów interwencji, dokumentacji dotyczącej naruszeń regulaminu porządku domowego lub innych dokumentów pozwalających na obiektywne ustalenie okoliczności.

Załącznik nr 4
do uchwały nr ……..…. Rady Miasta Krakowa z dnia …….. r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

REGULAMIN

określający tryb wyłonienia podmiotów, o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, uprawnionych do wynajęcia lokalu z zasobu

§ 1. Podmioty, o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadające status organizacji pożytku publicznego i wykonujące we własnym zakresie zadania pomocy społecznej lub wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej na rzecz mieszkańców Gminy, w ramach realizacji celów statutowych, dla realizacji których niezbędne jest władanie lokalem mieszkalnym, mogą starać się o wynajęcie lokalu wchodzącego w skład zasobu.

§ 2. Na realizację zadań, określonych w § 1 zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem mogą być przeznaczane lokale o powierzchni użytkowej większej niż 80 m^2 wchodzące w skład zasobu, które nie są potrzebne na wynajem na podstawie art. 4 ustawy.

§ 3. 1. Informacja o lokalach do wynajęcia w trybie bezprzetargowym podawana jest do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia o naborze wniosków zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Wydziału, a także przekazywana jest drogą elektroniczną do Krakowskiej Rady Działalności Pożytku Publicznego oraz Pełnomocnika Prezydenta Miasta Krakowa ds. Organizacji Pozarządowych.
2. Ogłoszenie zawiera w szczególności: adres lokalu, powierzchnię, stan techniczny, zakres prac remontowych przewidzianych do wykonania przez przyszłego użytkownika oraz termin składania wniosków (21 dni od dnia publikacji ogłoszenia).

§ 4. Wniosek o zawarcie pierwszej umowy najmu lokalu składa się w terminie wskazanym w ogłoszeniu, o którym mowa w § 3 ust. 2. Na wniosek organizacji Wydział może wydać upoważnienie do obejrzenia lokalu. Wnioski złożone po upływie terminu wskazanego w ogłoszeniu nie podlegają rozpatrzeniu. Za dzień złożenia wniosku uważa się dzień jego złożenia w Wydziale lub nadania u publicznego operatora pocztowego.

§ 5. Podmiot ubiegający się po raz pierwszy o lokal zobowiązany jest przedłożyć wraz z wnioskiem:
1) aktualny statut organizacji;
2) sprawozdanie merytoryczne za ostatnie dwa lata;
3) szczegółowy plan działań przewidzianych do realizacji w lokalu;
4) opis sposobu pozyskania lub zabezpieczenia środków na realizację zaplanowanej w lokalu działalności;
5) oświadczenie o braku zadłużenia wobec Gminy;
6) dokument potwierdzający umocowanie osoby podpisującej wniosek do reprezentowania podmiotu, jeżeli umocowanie nie wynika z Krajowego Rejestru Sądowego lub właściwego rejestru.

§ 6. Wydział dokonuje wstępnej weryfikacji wniosku pod względem spełnienia wymagań formalnych oraz kompletności dokumentacji. W przypadku braku spełnienia kryteriów formalnych, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany. W przypadku stwierdzenia braków, wnioskodawca jest wzywany pisemnie do ich usunięcia lub uzupełnienia w wyznaczonym terminie, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

§ 7. 1.Komisja ocenia wnioski podmiotów starających się o wynajem lokalu biorąc pod uwagę ich dotychczasową działalność oraz rodzaj i plan działania w lokalu.
2.Jeśli danym lokalem będzie zainteresowanych więcej niż 1 podmiot, preferencje będą przysługiwały tej organizacji, która spełnia łącznie poniższe przesłanki:

a) dołączy do wniosku rekomendację o prowadzonej działalności od jednostki samorządu terytorialnego lub administracji rządowej,
b) dołączy do wniosku dokumenty potwierdzające posiadanie zabezpieczonych środków na realizację zaplanowanej działalności,
c) będzie prowadzić w lokalu działalność szczególnie pożyteczną dla Gminy, która będzie pokrywała się z zadaniami własnymi Gminy lub powiatu.

3.Komisja powołana przez Prezydenta Miasta Krakowa w drodze zarządzenia dokonuje wyboru organizacji i rekomenduje Prezydentowi do zawarcia umowy najmu. W skład komisji wchodzi co najmniej 2 radnych Miasta Krakowa.

4. Informację o podjętej przez Komisję decyzji Wydział przekazuje wnioskodawcy. W przypadku decyzji pozytywnej, Wydział przystąpi do sporządzenia projektu zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie wynajmu lokalu.

§ 8. Podmiot winien zawrzeć umowę najmu w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia o możliwości zawarcia takiej umowy. Umowy najmu są zawierane na okres 3 lat, z możliwością zawarcia kolejnej umowy na dalszy okres. Dopuszcza się zmianę rodzaju prowadzonej działalności, jeżeli spełnia ona warunki stanowiące podstawę do zawarcia umowy pierwotnej i zostanie zaakceptowana przez Wynajmującego.

§ 9. Najemca jest zobowiązany do wykonania prac remontowych w zakresie określonym przez Zarząd. Nakłady poniesione na remont nie podlegają rozliczeniu w czynszu ani zwrotowi w przypadku zakończenia lub rozwiązania umowy.

§ 10. Najemca jest zobowiązany do umożliwienia przedstawicielom Gminy kontroli sposobu wykorzystania lokalu oraz przedkładania na żądanie dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności statutowej. Niewywiązanie się z deklarowanych nakładów remontowych bądź zaprzestanie prowadzenia działalności w lokalu zgodnie z umową stanowi podstawę do odmowy zawarcia kolejnej umowy.

§ 11. 1. Po upływie terminu obowiązywania umowy najmu zawartej na czas oznaczony, możliwe jest zawarcie z tym samym podmiotem kolejnej umowy najmu na czas oznaczony, której przedmiotem jest ten sam lokal, jeżeli najemca wywiązuje się należycie z postanowień dotychczasowej umowy najmu oraz nie ma zaległości z tytułu korzystania z lokalu, a kolejna umowa ma być zawarta w celu kontynuowania dotychczasowej działalności, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii komisji, o której mowa w § 7.

2. Do wniosku o zawarcie kolejnej umowy najmu należy dołączyć:
a) aktualny statut organizacji – wyłącznie w przypadku, gdy uległ on zmianie od daty zawarcia poprzedniej umowy,
b) sprawozdanie merytoryczne z działalności w lokalu za okres trwania umowy,
c) potwierdzenie wykonania nakładów remontowych, jeżeli były one wymagane umową,
d) plan działania na kolejny okres,
e) opis sposobu zabezpieczenia środków na realizację zaplanowanej w lokalu działalności,
f) informacje o braku zaległości w opłatach związanych z korzystaniem z lokalu.

3. W przypadku kontynuacji umowy z dotychczasowym podmiotem, procedurę naboru określoną w § 3 oraz § 4, a także wymogi dokumentacji określone w § 5, pomija się.