

**UCHWAŁA NR LVIII/795/12
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 10 października 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. Zakres przedmiotowy uchwały

1. Uchwałę stosuje się do wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Uchwała nie ma zastosowania do wynajmu lokali będących pracowniami do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki oraz do lokali będących w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych. Zasady wynajmu pracowni określa odrębna uchwała Rady Miasta Krakowa.

§ 2. Definicje pojęć

Określenia użyte w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) ustawa - ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.). Artykuły powołane w niniejszej uchwale bez bliższego określenia oznaczają artykuły ustawy;
- 2) Gmina – Gmina Miejska Kraków; przez Gminę rozumie się również Miasto Kraków na prawach powiatu;
- 3) Wydział – właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa;
- 4) zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) lokal – lokal w rozumieniu ustawy;
- 6) lokal socjalny – lokal socjalny w rozumieniu ustawy;
- 7) lokal zamienny – lokal zamienny w rozumieniu ustawy;
- 8) tymczasowe pomieszczenie - tymczasowe pomieszczenie w rozumieniu ustawy;
- 9) zastępcze pomieszczenie mieszkalne - zastępcze pomieszczenie mieszkalne w rozumieniu ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (tekst jednolity: Dz. U z 1987 r. Nr 30, poz. 165 z późn. zm.);
- 10) kwota najniższej emerytury - kwota najniższej emerytury ogłaszana przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”;
- 11) lokal o nadmiernym zaludnieniu – lokal, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały oraz zamieszkującą przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej;
- 12) lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – lokal mniejszy co najmniej o jeden pokój lub o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 13) lokal równorzędny – lokal o takiej samej strukturze oraz powierzchni użytkowej, jak lokal stanowiący przedmiot zamiany. Dopuszcza się występowanie różnicy nieprzekraczającej 10 % powierzchni użytkowej lokalu;
- 14) lokal o większej powierzchni - lokal większy co najmniej o 25 % powierzchni użytkowej od lokalu stanowiącego przedmiot zamiany;
- 15) powierzchnia mieszkalna – całkowita powierzchnia wszystkich pokoi w lokalu. W przypadku lokali składających się z pojedynczego pomieszczenia za powierzchnię pokoi uznaje się powierzchnię lokalu

z odliczeniem 4 m², jako równowartości pomieszczeń przynależnych (nie dotyczy tymczasowych pomieszczeń);

- 16) osoba bezdomna – osoba nieposiadająca zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy; wymóg braku posiadania zameldowania na pobyt czasowy nie dotyczy osób przebywających w położonych na terenie Gminy placówkach świadczących pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia;
- 17) posiadanie centrum życiowego w Gminie - udokumentowanie przez wnioskodawcę oraz osoby objęte wnioskiem występowania łącznie następujących okoliczności:
 - a) faktycznego zamieszkiwania na terenie Gminy, w szczególności poprzez posiadanie na terenie Gminy zameldowania na pobyt stały lub pobyt czasowy. Faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy można udowodnić również w inny sposób;
 - b) posiadania stałego źródła dochodu na terenie Gminy. W przypadku, gdy dana rodzina objęta jest indywidualnym programem wychodzenia z bezdomności lub kontraktem socjalnym, warunkiem uznania świadczeń z pomocy społecznej za źródło stałego dochodu jest wypełnianie przez tą rodzinę postanowień programu lub kontraktu;
 - c) w przypadku posiadania dzieci w wieku szkolnym pobierania przez małoletnie dzieci nauki na terenie Gminy. W przypadku, gdy na terenie Gminy nie istnieje placówka edukacyjna zapewniająca równoważne świadczenia edukacyjne - pobieranie nauki może odbywać się także poza terenem Gminy.
- 18) skierowanie – dokument uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu lub tymczasowego pomieszczenia wydany przez Prezydenta Miasta Krakowa lub przez osobę działającą z jego upoważnienia;
- 19) lista mieszkaniowa – wykaz osób, które w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały liczbę punktów kwalifikującą do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu;
- 20) miejscowość pobliska – miejscowość położona na terenie powiatu graniczącego z Gminą;
- 21) należności – cywilnoprawne należności pieniężne wynikające z tytułu używania lokalu, obejmujące należność główną, odsetki, a także koszty egzekucyjne, koszty upomnień, koszty procesu należne Gminie bądź miejskiej jednostce organizacyjnej, w szczególności wynikające z prawomocnego orzeczenia sądu lub innego organu orzekającego;
- 22) konkurs ofert - tryb wyłonienia najemców lokali wchodzących w skład zasobu, spośród osób spełniających wymagane do udziału w konkursie kryteria określone w niniejszej uchwale oraz wydanych na jej podstawie regulaminach;
- 23) Rada Dzielnicy – Rada Dzielnicy Miasta Krakowa.

§ 3. Dochód

1. Za dochód z zastrzeżeniem ust. 12, uważa się sumę wszelkich przychodów wnioskodawcy i wszystkich osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, bez względu na tytuł i źródło ich uzyskania, pomniejszoną o:

- 1) koszty uzyskania przychodu;
- 2) obciążenie podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 3) składki na ubezpieczenie zdrowotne określone w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu Zdrowia;
- 4) składki na ubezpieczenia społeczne określone w odrębnych przepisach.

2. Do dochodu, obliczonego zgodnie z ust. 1 nie wlicza się:

- 1) dodatków dla sierot zupełnych;
- 2) zasiłków pielęgnacyjnych;
- 3) zasiłków okresowych z pomocy społecznej;
- 4) jednorazowych świadczeń pieniężnych z pomocy społecznej;
- 5) wartości świadczeń w naturze z pomocy społecznej;
- 6) dodatku do zasiłku rodzinnego z tytułu urodzenia dziecka;
- 7) dodatku mieszkaniowego;

8) nagród jubileuszowych wynikających ze stosunku pracy.

3. W stosunku do osób prowadzących pozarolniczą działalność gospodarczą:

1) opodatkowaną podatkiem dochodowym od osób fizycznych na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych – za dochód przyjmuje się przychód z tej działalności pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, obciążenie podatkiem należnym i składkami na ubezpieczenie zdrowotne określonymi w przepisach o powszechnym ubezpieczeniu w Narodowym Funduszu Zdrowia, związane z prowadzeniem tej działalności oraz odliczonymi od dochodu składkami na ubezpieczenia społeczne niezliczonymi do kosztów uzyskania przychodów, określonymi w odrębnych przepisach, z tym że:

a) różnicę przychodów i kosztów ich uzyskania ustala się za rok kalendarzowy poprzedzający rok weryfikacji w oparciu o wielkości wykazane w deklaracjach podatkowych za ten okres;

b) jeżeli podatnik wpłaca zaliczki na podatek dochodowy w formie uproszczonej, a także jeżeli nie złożył deklaracji, jego dochód ustala się dzieląc kwotę dochodu z działalności gospodarczej za rok kalendarzowy poprzedzający rok weryfikacji przez liczbę miesięcy, w których podatnik prowadził działalność, a jeżeli nie prowadził działalności, dochód ustala się w oparciu o oświadczenie tej osoby.

2) opodatkowaną na zasadach określonych w przepisach o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne - za dochód przyjmuje się kwotę zadeklarowaną w oświadczeniu tej osoby.

4. W sytuacji, gdy podatnik łączy przychody z działalności gospodarczej z innymi przychodami lub rozlicza się wspólnie z małżonkiem, przez podatek należny, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, rozumie się podatek wyliczony w takiej proporcji, w jakiej pozostaje dochód podatnika z pozarolniczej działalności gospodarczej wynikający z deklaracji podatkowych do sumy wszystkich wykazanych w nich dochodów.

5. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach o podatku dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego za okresy, o których mowa w ust. 3 pkt 1, zawierającego informację o wysokości:

1) przychodu;

2) kosztów uzyskania przychodu;

3) różnicy pomiędzy przychodem a kosztami jego uzyskania;

4) dochodów z innych niż działalność gospodarcza źródeł - w przypadkach, o których mowa w ust. 4;

5) odliczonych od dochodu składek na ubezpieczenia społeczne;

6) należnych zaliczek na podatek dochodowy lub należnego podatku;

7) odliczonych od podatku składek na ubezpieczenie zdrowotne związanych z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej.

6. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej w przypadku prowadzenia działalności na zasadach określonych w przepisach o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne ustala się na podstawie zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego zawierającego informację o formie opodatkowania oraz na podstawie dowodu opłacenia składek w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.

7. Przyjmuje się, że z 1 ha przeliczeniowego uzyskuje się dochód miesięczny w wysokości określonej w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r., Nr 175 poz. 1362 z późn. zm.).

8. Dochody z pozarolniczej działalności gospodarczej i z ha przeliczeniowych oraz z innych źródeł sumuje się.

9. W przypadku uzyskania w ciągu roku kalendarzowego poprzedzającego rok weryfikacji dochodu jednorazowo kwotę tego dochodu rozlicza się w równych częściach na 12 miesięcy tego roku.

10. W przypadku uzyskania jednorazowo dochodu należnego za dany okres, kwotę tego dochodu uwzględnia się w dochodzie osoby lub rodziny przez okres, za który uzyskano ten dochód.

11. W przypadku uzyskiwania dochodu w walucie obcej, wysokość tego dochodu ustala się według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego obowiązującego w dniu dokonania weryfikacji dochodu.

12. Za dochód ustalany w ramach postępowania o uzyskanie obniżki czynszu uważa się dochód w rozumieniu przepisów o dodatkach mieszkaniowych.

§ 4. Niski dochód

1. Za niski dochód – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu - średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 125% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem pkt 2-4;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 oraz art. 11 ust. 5 i 7 ustawy – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu w trybie konkursu ofert, o którym mowa w § 20 niniejszej uchwały – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 300% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 4) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 200% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym oraz 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Za dochód uprawniający do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnej placówki oświatowej uważa się średni miesięczny dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 225% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

3. Ustala się następujące progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu:

- 1) dla gospodarstw wieloosobowych:
 - a) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego do 100 % najniższej emerytury - wysokość obniżki do 70%;
 - b) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 100 % do 125 % najniższej emerytury- wysokość obniżki do 50%;
 - c) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 125 % do 150% najniższej emerytury– wysokość obniżki do 35%;
 - d) przy dochodzie na członka gospodarstwa domowego powyżej 150 % do 175% najniższej emerytury – wysokość obniżki do 25%.
- 2) dla gospodarstw jednoosobowych:
 - a) przy dochodzie do 125 % najniższej emerytury – wysokość obniżki do 70%;
 - b) przy dochodzie powyżej 125 % do 175 % najniższej emerytury – wysokość obniżki do 50%;
 - c) przy dochodzie powyżej 175 % do 225 % najniższej emerytury – wysokość obniżki do 35%;
 - d) przy dochodzie powyżej 225 % do 250 % najniższej emerytury – wysokość obniżki do 20%.

DZIAŁ II.

Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1.

Zasady ogólne

§ 5. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

1. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

2. Kwalifikowanie i realizacja wniosków o pomoc mieszkaniową odbywa się wyłącznie na podstawie jednego tytułu przewidzianego przepisami niniejszej uchwały.

3. W przypadku zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczną decyzję administracyjną, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, z zastrzeżeniem § 16 ust. 6, § 20 i § 28 ust 5 niniejszej uchwały.

4. Zasada określona w ust. 3 nie dotyczy osób objętych ostatecznymi listami mieszkaniowymi.

§ 6. Zawieranie umów

1. Lokale wchodzące w skład zasobu są przeznaczane w szczególności na wynajem jako lokale socjalne lub zamienne na zasadach i w przypadkach przewidzianych ustawą oraz niniejszą uchwałą. Ponadto lokale wchodzące w skład zasobu mogą być z niego wyłączane i przyłączane do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

2. Zawarcie umowy najmu lokalu następuje na podstawie:

- 1) skierowania;
- 2) wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu lokalu;
- 3) wyroku sądowego ustalającego istnienie stosunku najmu lokalu;
- 4) decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego, wydanej w stosunku do lokali pozostających w dyspozycji uprawnionych jednostek organizacyjnych;
- 5) ugody sądowej;
- 6) protokołu zawierającego wyniki postępowania przetargowego lub aukcyjnego na najem lokali mieszkalnych.

3. Zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na podstawie skierowania.

4. Umowę najmu lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia zawiera się niezwłocznie po otrzymaniu skierowania nie później jednak niż w terminie do 45 dni od dnia doręczenia. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej oferta zawarcia umowy najmu traci ważność.

5. Umowy najmu lokali socjalnych zawiera się na czas nie dłuższy niż pięć lat, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 8 ust. 5, § 30 ust. 9 i § 32 ust. 3 niniejszej uchwały.

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

Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu bez uprzedniego objęcia ostateczną listą mieszkaniową są osoby wymienione w § 8 ust.1, 2 i 3, § 10 ust.1, § 10 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, § 10 ust. 3 i 4, § 12 ust. 1, § 21, § 23 ust.1, §§ 24-26, § 28, §§ 31-34, § 36 ust. 2 pkt 3 i 4, § 37 niniejszej uchwały.

Rozdział 2. Lokale socjalne

§ 8. Uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby zamieszkujące lokale, które uległy zniszczeniu w wyniku zdarzeń losowych (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru) w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; wnioski osób o których mowa w zdaniu poprzedzającym muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą;
- 2) osoby, które nabyły uprawnienie do lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego;
- 3) osoby, które posiadałyby uprawnienia do lokalu zamiennego na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały lecz utraciły tytuł prawny do lokalu z innych przyczyn niż określone w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy przed orzeczeniem przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub w części budynku, bądź zakazu ich użytkowania; uprawnienie to nie dotyczy osób, którym wypowiedziano umowę najmu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3 ustawy.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z osobami zajmującymi bez tytułu prawnego lokale lub budynki objęte wykwaterowaniem w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego 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 i 2.

4. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 i 3 decyzję o wykwaterowaniu budynku lub lokalu podejmuje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

5. Umowa najmu lokalu przyznanego z tytułu określonego w ust. 1 pkt 1 zawierana jest na jeden rok. Standard i wyposażenie techniczne lokalu socjalnego przyznanego z tytułu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym powinien odpowiadać standardowi i wyposażeniu technicznemu lokalu, który uległ zniszczeniu w stopniu uniemożliwiającym zamieszkiwanie; w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przyznanie lokalu socjalnego o innym standardzie.

6. W przypadku konieczności zapewnienia przez Gminę lokalu socjalnego na odpowiednio niskiej kondygnacji, wnioskodawca jest zobowiązany przedłożyć przed wydaniem skierowania orzeczenie o stopniu niepełnosprawności potwierdzające taką potrzebę. Schorzenia natury psychicznej winny być udokumentowane odpowiednim zaświadczeniem lekarskim wydanym przez lekarza specjalistę.

§ 9. Zasady realizacji wyroków przyznających uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego

1. Przyjmuje się następujące zasady realizacji wyroków nakazujących opróżnienie lokalu, w których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego:

1) Realizacja wyroków eksmisyjnych następuje przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi, z uwzględnieniem kolejności dostarczenia odpisu prawomocnego wyroku przez wierzyciela, osobę uprawnioną do lokalu socjalnego lub interwenienta ubocznego, z zastrzeżeniem pkt 3.

2) Prezydent Miasta Krakowa, w uzasadnionych przypadkach, może wydać skierowanie realizujące wyrok eksmisyjny z pominięciem kolejności w szczególności, gdy:

a) Gmina, ponosi znaczne koszty z tytułu wypłaty odszkodowania;

b) wierzyciel lub osoba eksmitowana złoży deklarację remontu lokalu socjalnego na własny koszt;

c) należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu;

d) przedłożono ostateczną decyzję organu nadzoru budowlanego dotyczącą konieczności wykwaterowania osób zamieszkujących w lokalu i została ona pozytywnie zaopiniowana przez Wydział.

3) Dopuszcza się wcześniejszą realizację wyroków dotyczących osób eksmitowanych z przyczyn określonych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, o ile zostali wcześniej wstępnie, pozytywnie zweryfikowani zgodnie z zasadami określonymi w § 18 niniejszej uchwały.

4) Wnioskodawcy eksmitowani z lokalu mieszkalnego z przyczyn określonych w:

a) art. 11 ust. 2 pkt 1, art. 13 i art. 17 ustawy;

b) art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.);

c) art. 24 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.);

są kierowani do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego o obniżonym standardzie.

5) Wnioskodawcy, nie wymienieni w pkt 4, posiadający prawo najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, mogą zostać skierowani do zawarcia umowy najmu lokalu, o obniżonym standardzie.

6) Wnioskodawcy eksmitowani z lokalu z przyczyn określonych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, mogą zostać uprawnieni do najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę po 1990 roku.

7) W przypadku, gdy na mocy jednego wyroku, sąd przyzna uprawnienie do lokalu socjalnego tylko niektórym z eksmitowanych osób, a przynajmniej jedna osoba której sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego zostanie

wstępnie, pozytywnie zweryfikowana do udzielenia pomocy mieszkaniowej z innego tytułu, realizacja wyroku sądowego nastąpi po uzyskaniu przez tą osobę uprawnienia do otrzymania lokalu z zasobu. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Krakowa może odstąpić od powyższej zasady. W takiej sytuacji wszystkie osoby zostaną skierowane do jednego lokalu socjalnego.

- 8) Realizacja uprawnień osób eksmitowanych na mocy jednego wyroku, następuje poprzez zawarcie umowy najmu jednego, wspólnego lokalu socjalnego z zastrzeżeniem pkt 11.
- 9) W przypadku wydania odrębnych wyroków eksmisyjnych względem osób zamieszkujących w tym samym lokalu, realizacja wyroków następuje poprzez wskazanie jednego wspólnego lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem pkt 11.
- 10) W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu, z zastrzeżeniem pkt 11.
- 11) Dopuszcza się przyznanie dwóch lokali socjalnych będących realizacją jednego wyroku eksmisyjnego w sytuacji:
 - a) występowania przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym z zastrzeżeniem § 28 ust. 5 niniejszej uchwały;
 - b) braku odpowiedniego lokalu spełniającego kryteria ustawy gdy realizacja wyroku jest konieczna z punktu widzenia racjonalności gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi lub ze względów społecznych.

Rozdział 3.

Lokale zamienne oraz zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali

§ 10. Lokale zamienne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w pierwszej kolejności są:

- 1) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie przepisów art. 32 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy:
 - a) w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego konieczności opróżnienia w całości lub części budynku z uwagi na bezpośrednią groźbę zaważenia;
 - b) w przypadku, gdy organ nadzoru budowlanego zakazał użytkowania obiektu budowlanego w całości lub części, a z ekspertyzy technicznej pozytywnie zaopiniowanej przez Wydział wynika konieczność remontu i związana z tym remontem konieczność opróżnienia obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) osoby posiadające prawo do najmu lokalu zamiennego na podstawie art. 33 ustawy;
- 3) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, którym sąd w wyroku przyznał prawo do lokalu zamiennego z zasobu;
- 4) najemcy lokali stanowiących własność Gminy, 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) osoby zobowiązane do opróżnienia lokali, które wymagają koniecznej naprawy na czas nie dłuższy niż rok (dotyczy najemców lokali wchodzących w skład zasobu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy, dla których nie został ustanowiony kurator, określonych w stosownym zarządzeniu, lokali znajdujących się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy pozostających w jej zarządzie oraz właścicieli lokali nabytych od Gminy); dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, z wyłączeniem właścicieli lokali nabytych od Gminy.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego:

- 1) z najemcami lokali, stanowiących własność Gminy, które wymagają opróżnienia w związku z brakiem ekonomicznego uzasadnienia zachowania mieszkalnej funkcji lokalu lub budynku, lub z powodu udokumentowanej nieopłacalności remontu;

- 2) z osobami pozostającymi na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony w lokalach usytuowanych w budynkach stanowiących własność gminy: placówkach oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań Gminy;
- 3) z osobami pozostającymi na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony w lokalach usytuowanych w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, które wymagają opróżnienia ze względu na potrzeby związane z realizacją zadań Skarbu Państwa pod warunkiem zawarcia stosownego porozumienia z Wojewodą Małopolskim;
- 4) z osobami pozostającymi w lokalu bez tytułu prawnego w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji o przydziale lokalu lub wydania decyzji z naruszeniem prawa; w przypadku zamieszkiwania tych osób w lokalu wchodzącym w skład zasobu możliwe jest zawarcie umowy najmu tego lokalu, z zastrzeżeniem art. 30 ustawy.

3. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego w związku z realizacją inwestycji Gminy lub celu publicznego na terenie Gminy:

- 1) z najemcami lokali wchodzących w skład zasobu posiadającymi umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony;
- 2) z właścicielami i współwłaścicielami lokali lub budynków, którym wysokość odszkodowania lub wartość zbywanej nieruchomości – w ramach rozliczenia finansowego z Gminą - uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, a także z użytkownikami, dożywotnikami oraz osobami na rzecz których ustanowiona została służebność mieszkania.

4. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu 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 – 3.

5. W przypadkach określonych w ust. 2 – 4 decyzję o wykwaterowaniu najemców z budynku lub lokalu, przy uwzględnieniu ich woli, podejmuje Prezydent Miasta Krakowa.

6. W przypadku określonym w ust. 2 pkt 2 odpowiednie zastosowanie mają przepisy § 47 ust. 2 i ust. 5-7, § 50 ust. 9, § 51 ust. 1, ust. 5 i ust. 7-8, § 52 ust. 2-8 oraz § 53 niniejszej uchwały.

7. W przypadku dwukrotnej odmowy propozycji zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego dopuszcza się, po uzyskaniu wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, możliwość wydania kolejnego skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu i przekazania sprawy do komornika sądowego.

§ 11. Zwrot kosztów przeprowadzki

Gmina pokrywa koszty przeprowadzki do lokalu zamiennego w przypadkach określonych w § 10 ust. 1, § 10 ust. 2 pkt 1, § 10 ust. 3 pkt 1, § 10 ust. 4, § 24 ust. 2 i 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

§ 12. Zastępcze pomieszczenia mieszkalne

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego są osoby, które nie wstąpiły w stosunek najmu zajmowanego lokalu na podstawie art. 30 ustawy i jednocześnie:

- 1) sąd prawomocnie orzekł w stosunku do nich eksmisję z lokalu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r., Nr 120 poz. 787 z późn. zm.) lub
- 2) są objęte prawomocną decyzją administracyjną nakazującą opuszczenie oraz opróżnienie z rzeczy lokalu mieszkalnego wydaną przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

2. Umowę najmu zastępczego pomieszczenia mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.

3. Standard zastępczego pomieszczenia mieszkalnego wynika z definicji lokalu socjalnego określonej w ustawie.

Rozdział 5.

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

§ 13. Zasady ogólne

1. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku spełnienia kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz udokumentowania faktu osiągania niskich dochodów w rozumieniu niniejszej uchwały.

2. Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny udokumentować również fakt posiadania centrum życiowego w Gminie. W przypadku pozytywnej, wstępnej weryfikacji, posiadanie centrum życiowego w Gminie należy udokumentować także w późniejszym okresie, do czasu objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. Brak posiadania centrum życiowego w Gminie lub jego utrata skutkuje odrzuceniem wniosku.

§ 14. Warunki niemieszkalne

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność Gminy oraz najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę.

3. Warunki techniczne stanowiące podstawę weryfikacji wniosku, oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji oraz podczas wizji lokalowej dokonanej przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane. Na wniosek najemcy lub przedstawiciela Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej.

4. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób:

- a) w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą;
- b) które zamieszkują w części lokalu niesamodzielnego, na podstawie tytułu prawnego określonego w ust. 2, obejmującego wyłącznie część tego lokalu.

§ 15. Nadmierne zaludnienie

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które nie zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, w którym są zameldowane na pobyt stały oraz osób, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

3. Do obliczenia zaludnienia w lokalu, bierze się pod uwagę wyłącznie osoby zameldowane na pobyt stały przez okres co najmniej trzech lat przed złożeniem wniosku. Obowiązek zameldowania przez okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie dotyczy małżonka oraz dzieci osób zameldowanych i zamieszkujących w tym lokalu, które są zameldowane w lokalu od urodzenia. Powyższy przepis stosuje się odpowiednio w stosunku do dzieci przysposobionych od momentu przysposobienia.

4. Do obliczenia zaludnienia w lokalu wchodzącym w skład zasobu nie bierze się pod uwagę osób zamieszkujących w lokalu bez zgody wynajmującego z wyłączeniem małżonka, wstępnych i zstępnych osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu oraz ich małżonków.

5. Podstawę obliczenia zaludnienia w lokalu stanowi liczba osób zamieszkujących i zameldowanych na pobyt stały ustalona w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, w szczególności w oparciu o aktualne naliczenie czynszowe. W przypadku zaistnienia wątpliwości co do stanu zaludnienia lub wielkości lokalu przeprowadzana jest wizja lokalowa, mająca na celu ustalenie ilości osób rzeczywiście zamieszkujących w lokalu. Na wniosek wnioskodawcy lub przedstawiciela Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, jest równoznaczne z rezygnacją z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

6. W przypadku, gdy małżonek wnioskodawcy zamieszkuje w innym niż wnioskodawca lokalu, wniosek podlega odrzuceniu w przypadku, gdy lokal w którym zamieszkuje małżonek wnioskodawcy, nie stanowi lokalu o nadmiernym zaludnieniu. Do obliczania zaludnienia w lokalu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, bierze się pod uwagę osoby zameldowane tam na pobyt stały i zamieszkujące oraz osoby objęte wnioskiem.

§ 16. Usamodzielnienie wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz wychowanków rodzin zastępczych

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych znajdujących się na terenie Gminy lub wychowankowie rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie osób przebywających w placówce lub rodzinie przez okres co najmniej pięciu lat lub przez okres krótszy, w sytuacji, gdy przyczyną opuszczenia miejsca stałego pobytu była śmierć obojga rodziców lub pozbawienie obojga rodziców praw rodzicielskich.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób umieszczonych w placówkach opiekuńczo-wychowawczych z uwagi na zachowanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w przypadku gdy w trakcie pobytu w placówce opiekuńczo-wychowawczej lub po osiągnięciu przez te osoby pełnoletności uzyskano informację o dalszym zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego.

4. Wniosek o pomoc mieszkaniową powinien zostać złożony przed upływem dwóch lat od osiągnięcia przez wychowanka pełnoletności, a w przypadku, gdy po uzyskaniu pełnoletności, wychowanek pozostaje nadal w placówce opiekuńczo-wychowawczej, nie później niż w okresie dwóch lat od jej opuszczenia.

5. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku uprawdopodobnienia braku możliwości zamieszkania w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje tytuł prawny rodzicom biologicznym lub osobom pełniącym funkcję spokrewnionej rodziny zastępczej.

6. W przypadku, gdy z prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu również osobie, o której mowa w ust. 1, sprawa może być rozpatrywana z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w sytuacji, gdy wnioskodawca nie zamieszkiwał w lokalu objętym orzeczeniem sądowym lub decyzją administracyjną w momencie ich wydania. Zasada określona w zdaniu poprzedzającym dotyczy również sytuacji, gdy prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna, z których wynika obowiązek zapewnienia przez Gminę lokalu zostały już zrealizowane.

§ 17. Względy społeczne

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

2. Przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie następujące sytuacje:

- a) występowanie przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- b) orzeczenie eksmisji z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną, z zastrzeżeniem § 12 niniejszej uchwały;
- c) zamieszkiwanie w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które wstąpiły w stosunek najmu na podstawie ustawy.

4. Wnioski osób ubiegających się o najem lokalu w związku z orzeczoną eksmisją bez uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego powinny obejmować wszystkie osoby ujęte w wyroku, w stosunku do których sąd orzekł o braku tego uprawnienia.

5. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są również osoby bezdomne.

§ 18. Utrata tytułu prawnego wskutek upływu trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców lokali stanowiących własność osób fizycznych, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę.

3. Wypowiedzenie umowy najmu stanowiące podstawę do ubiegania się o najem lokalu, powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy oraz innych przepisów prawa. Brak spełnienia wymogów dotyczących wypowiedzenia umowy najmu stanowi podstawę do odrzucenia wniosku. Ocenę spełniania wymogów przewidzianych przepisami prawa dokonuje Wydział.

4. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób:

- a) w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą;
- b) które zamieszkują w części lokalu niesamodzielnego, na podstawie tytułu prawnego określonego w ust. 2, obejmującego wyłącznie część tego lokalu.

5. Wnioskodawca powinien udokumentować również fakt, iż wypowiedzenia dokonała osoba uprawniona, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak takiej możliwości jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

§ 19. Utrata tytułu prawnego wskutek upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie najemców lokali, na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością, która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku oraz w oparciu o skierowanie do zawarcia umowy najmu wydane przez organ reprezentujący Gminę, z wyłączeniem najemców lokali wchodzących w skład zasobu.

3. Wypowiedzenie umowy najmu stanowiące podstawę do ubiegania się o najem lokalu, powinno spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy oraz innych przepisów prawa. Brak spełnienia wymogów dotyczących wypowiedzenia umowy najmu stanowi podstawę do odrzucenia wniosku. Ocenę spełniania wymogów przewidzianych przepisami prawa dokonuje Wydział.

4. Wnioskodawca powinien udokumentować również fakt, iż wypowiedzenia dokonała osoba uprawniona, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak takiej możliwości jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

5. Wnioski osób wymienionych w ust. 1 muszą obejmować wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały i zamieszkujące wspólnie z wnioskodawcą. Nie dotyczy to osób:

- a) w stosunku do których została orzeczona eksmisja z lokalu i które nie mieszkają wspólnie z wnioskodawcą;
- b) które zamieszkują w części lokalu niesamodzielnego, na podstawie tytułu prawnego określonego w ust. 2, obejmującego wyłącznie część tego lokalu.

6. Osoby, o których mowa w ust. 1, są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych wyłącznie w sytuacji, gdy łącznie spełnione są następujące przesłanki:

- a) kwota czynszu i innych opłat za używanie lokalu, których zwłoka w uregulowaniu stanowiła podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, przekraczała w momencie otrzymania wypowiedzenia 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;

b) stawka czynszu za używanie lokalu, którego zwłoka w uregulowaniu stanowiła podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku obowiązującej w momencie otrzymania wypowiedzenia. Zdanie poprzedzające nie ma zastosowania do osób zamieszkujących w lokalach, których powierzchnia lokalu przekracza zwiększoną o 50 % normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 734 z późn. zm.)

§ 20. Program Pomocy Lokatorom

1. Osoby:

- a) o których mowa w §§ 14-19, które spełniają kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały;
- b) o których mowa w §§ 18 i 19 niniejszej uchwały, względem których zapadł wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, które spełniają kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały;

mogą się ubiegać o najem lokali, o których mowa w odpowiednich przepisach dotyczących wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w trybie konkursu ofert.

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, w stosunku do których:

- a) została orzeczona eksmisja z lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy ze względu na nieuregulowanie należności;
- b) zostały stwierdzone zachowania niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

3. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określa Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

Rozdział 6.

Wynajem lokali w trybie szczególnym

§ 21. Tryb szczególny, pierwszeństwo zawarcia umowy najmu

1. Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu lokalu w trybie odrębnych zasad niż przyjęte w uchwale są osoby:

- 1) zakwalifikowane przed wejściem w życie niniejszej uchwały do dokonania we własnym zakresie adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o dotychczasowej funkcji innej niż mieszkalna,
- 2) repatriowane z terenów byłego ZSRR i zaproszone uchwałą Rady Miasta Krakowa w celu osiedlenia się na stałe na terenie Gminy.

2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 8 ust. 1 niniejszej uchwały przysługuje osobom, posiadającym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w rozumieniu niniejszej uchwały i osiągającym niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały, w stosunku do których stwierdzono występowanie co najmniej jednej z następującej okoliczności:

- 1) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy i samodzielnej egzystencji;
- 2) Wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 3) Wnioskodawca jest osobą samotnie wychowującą, w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych, powyżej 4 własnych lub przysposobionych nieletnich dzieci;
- 4) Osoby represjonowane, posiadające zaświadczenie Urzędu ds. Kombatantów i Osób Represjonowanych lub legitymację osoby represjonowanej wydaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, lub inny stosowny dokument świadczący o represjach i prześladowaniach wnioskodawcy

po otrzymaniu pozytywnych opinii komisji Rady Miasta, stosownych w sprawach mieszkaniowych i w sprawach społecznych.

3. W zakresie trybu rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali określonych w ust. 2 odpowiednie zastosowanie będą miały zasady dotyczące sporządzania list mieszkaniowych, określone w §§ 47 - 53 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem:

- 1) Lista mieszkaniowa określająca osoby uprawnione do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu będzie tworzona jeden raz w danym roku kalendarzowym;
- 2) Liczba lokali przeznaczonych na realizację uprawnienia do pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu wynosi nie więcej niż 5 lokali rocznie.

Rozdział 7.

Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 22. Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

1. Wolne lokale będące własnością Gminy, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m² mogą być oddawane w najem w drodze przetargu.
2. Lokale, o których mowa w ust. 1, nie mogą być wykorzystywane przez najemcę na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany i podnajmu.
3. Regulamin przetargu na najem lokali, o których mowa w ust. 1, określa Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.
4. W przetargu, o którym mowa w niniejszym paragrafie, nie może uczestniczyć osoba posiadająca zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w zasobie.

Rozdział 8.

Tymczasowe pomieszczenia

§ 23. Tymczasowe pomieszczenia oraz zasady ich przyznawania

1. Umowy najmu tymczasowego pomieszczenia zawierane są z osobami, którym sąd w prawomocnym orzeczeniu nakazał opróżnienie lokalu nie przyznając uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.
2. Tymczasowe pomieszczenia są wynajmowane na okres od jednego miesiąca do sześciu miesięcy.
3. Realizacja wyroków, w którym nie przyznano osobom eksmitowanym prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego, następuje poprzez wskazanie tymczasowego pomieszczenia, przy zastosowaniu zasad racjonalnego gospodarowania zasobem i powierzonymi środkami finansowymi.

Rozdział 9.

Regulacja tytułu prawnego do lokalu, oraz likwidacja lokali niesamodzielnych

§ 24. Wynajem lokali niesamodzielnych

1. W celu usamodzielnienia lokali lub pomieszczeń niesamodzielnych dopuszcza się możliwość zawarcia umów najmu lokalu lub jego części (pomieszczenia) na czas nieoznaczony:
 - 1) z najemcami, których skierowano do zawarcia umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego:
 - a) w przypadku zajmowania lokalu przez dwóch najemców skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje pozostałemu najemcy;
 - b) w przypadku zajmowania lokalu przez więcej niż dwóch najemców i opróżnienia części lokalu przez jednego z nich, skierowanie do zawarcia umowy najmu zwolnionej części lokalu przysługuje w pierwszej kolejności najemcy zajmującemu w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego mniejszą łączną powierzchnię pokoi;
 - 2) z najemcami lokalu pozostającego w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji); koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas najemcę i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot;
 - 3) z właścicielami lokalu ubiegającymi się dodatkowo o najem innego lokalu lub pomieszczenia niespełniającego warunków technicznych do wynajęcia jako lokal samodzielny (w szczególności: brak dostępu do wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, brak możliwości zapewnienia źródła ogrzewania lub znaczne koszty modernizacji) celem połączenia z lokalem własnościowym, pod warunkiem uzyskania koniecznych dokumentów dopuszczających techniczną możliwość połączenia lokali; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas właściciela i nie przysługuje mu roszczenie o ich zwrot;

4) z współnajemcami lokalu lub spokrewnionymi z najemcą osobami zajmującymi lokal, zameldowanymi w nim na pobyt stały, którzy dokonali podziału zajmowanego lokalu na dwie samodzielne jednostki mieszkalne – na podstawie dokumentów dopuszczających techniczną możliwość podziału; koszty przebudowy lokalu obciążają wówczas wnioskodawców, którzy staną się najemcami mieszkań powstałych w wyniku podziału i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot; w przypadku wnuków i dalszych zstępnych warunkiem udzielenia zgody na przebudowę lokalu i zawarcie umowy najmu mieszkania powstałego w wyniku jego podziału jest zamieszkiwanie z najemcą przez okres nie krótszy niż lat pięć do chwili złożenia wniosków o podział zajmowanego lokalu;

5) z najemcami lub właścicielami lokalu, którzy dokonali przebudowy zajmowanego lokalu (w tym również poprzez przyłączenie pomieszczenia nie służącego wcześniej do celów mieszkalnych), jeżeli nie utrudni to korzystania z lokali przez innych najemców lub właścicieli oraz o ile przebudowa ta jest zgodna z przepisami prawa budowlanego i zasadami sztuki budowlanej; koszty modernizacji lokalu obciążają wówczas najemcę lub właściciela i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot.

2. W przypadku niewyrażenia przez najemcę zgody na zawarcie umowy najmu opróżnionej części lokalu wspólnego lub w sytuacji, gdy wniosek o przydział dodatkowej powierzchni nie został złożony a powierzchnia całego lokalu przekracza normę wskazaną w ust. 3 najemcy pozostającemu w lokalu wspólnym, którego część została opróżniona proponuje się objęcie samodzielnego lokalu o powierzchni takiej, do jakiej posiada tytuł prawny.

3. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zwolnionej części lokalu niesamodzielnego, w przypadku, gdy powierzchnia mieszkania po objęciu zwolnionej części lokalu przekraczałaby o 50 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych; w tym przypadku przysługuje prawo do lokalu o powierzchni takiej do jakiej posiada tytuł prawny. Powierzchnię normatywną lokalu ustala się dla najemcy oraz małżonka nie będącego współnajemcą lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, jeżeli osoby te nieprzerwanie zamieszkują i są zameldowane wraz z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat przed zwolnieniem części lokalu niesamodzielnego; okres ten nie dotyczy dzieci zameldowanych w lokalu od urodzenia, małżonka od daty zawarcia związku małżeńskiego oraz dzieci przysposobionych od chwili przysposobienia jeżeli nieprzerwanie zamieszkują w przedmiotowym lokalu od chwili wystąpienia tych zdarzeń.

4. W celu poprawy struktury lokali niesamodzielných lub częściowo usamodzielnionych dopuszcza się zamianę pomieszczeń objętych tytułem prawnym do lokalu, której celem będzie ograniczenie korzystania z części wspólnych lub ich całkowite usamodzielnienie; koszty przebudowy lokali powstałych po dokonaniu zamiany obciążają ich najemców lub właścicieli. Wymagane jest również złożenie przez osoby, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, oświadczenia o rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi w ten sposób nakładami, które obciążają wówczas najemcę lub właściciela i nie przysługuje im roszczenie o ich zwrot.

5. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę pomieszczeń wskazanych w ust. 4 z uwagi na przyczyny określone w § 35 ust. 1 pkt 1 – 4 niniejszej uchwały.

6. Przepisów ust. 1-4 nie stosuje się w przypadku posiadania przez najemcę umowy najmu lokalu zawartej na czas oznaczony bądź w przypadku zalegania z należnościami w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności.

§ 25. Potwierdzenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

Uprawnionymi do potwierdzenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu są osoby:

1) posiadające prawo do najmu zajmowanego lokalu, w szczególności na podstawie przepisów: art. 30, art. 31 i art. 33 ustawy oraz art. 680¹, art. 691, art. 659 i art. 674 Kodeksu cywilnego, a także obowiązujących uprzednio ustaw: art. 17 ustawy z dnia 30 stycznia 1959 roku – Prawo lokalowe (Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227), art. 691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu sprzed 12 listopada 1994 roku w związku z art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe, art. 10 ust. 3, art. 57 i art. 57^a ust. 4 i 5 ustawy – Prawo lokalowe z 1974 roku, art. 7, art. 8, art. 56 ust. 1 i art. 58 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,

2) zajmujące lokal położony w budynku, przejętym do zasobu w przypadku legitymowania się umową najmu lokalu zawartą przez poprzedniego wynajmującego na czas nieoznaczony.

§ 26. Nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

1. Dopuszcza się nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy przez osoby:

- 1) które pozostały w lokalu po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: małżonków niebędących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą);
- 2) które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i nie wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z najemcą przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu (dotyczy to: zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie);
- 3) zajmujące lokal położony w budynku hotelowym, przejętym do zasobu, w przypadku udokumentowania zgody poprzedniego wynajmującego na zamieszkiwanie w nim przez okres co najmniej dwóch lat przed przejęciem.

2. Warunkiem nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w przypadkach określonych w ust. 1 jest uregulowanie należności oraz nieposiadanie przez wnioskodawcę lub jego małżonka tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części położonej na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Osoby ubiegające się o regulację tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w tych przypadkach muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały obliczonego za rok poprzedzający rozwiązanie umowy najmu z poprzednim najemcą; w przypadku gdy zdarzenie mające wpływ na określenie okresu, za który obliczany jest dochód nastąpiło wcześniej niż 5 lat przed złożeniem wniosku weryfikacja i rozliczanie dochodu następuje zgodnie z zasadą określoną w § 46 ust. 6-8 niniejszej uchwały.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:

- 1) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych; § 24 ust. 3 zdanie drugie niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio;
- 2) lokal położony jest w strefie określonej uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w której lokale odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie nie są przeznaczone na wynajem związany z realizacją pomocy mieszkaniowej Gminy;
- 3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu;
- 4) w okresie wymaganych 5 lat wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą wnioskodawca lub jego małżonek zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostali uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą;
- 5) wnioskodawca albo jego małżonek po dniu 3 października 2003 roku:
 - a) zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - b) zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - c) przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, która mogła im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej;
- 6) wnioskodawcy będący zstępными (za wyjątkiem dzieci) i powinowatymi w wymaganym okresie zamieszkiwania z najemcą byli niepełnoletni.

4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy sytuacji, w której ustanie stosunku najmu nastąpiło z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2-4 oraz art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy, z zastrzeżeniem § 28 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały.

5. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy ponownego zawarcia umowy najmu jest sytuacja określona w ust. 3 pkt 1 lub 2 przysługuje prawo do innego lokalu o powierzchni nieprzekraczającej normy, o której mowa w ust 3 pkt 1; § 51 ust. 5 stosuje się odpowiednio.

§ 27. Czynsz w lokalach przejętych do zasobu

W przypadkach określonych w § 25 pkt 2 oraz w § 26 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały najemcy lokali przejętych do zasobu opłacają czynsz według stawek określonych we właściwych przepisach regulujących zasady ustalania czynszu za lokale wchodzące w jego skład.

§ 28. Przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

1. W przypadku uregulowania należności, dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osób:

- 1) wobec których z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoby te nadal zajmują przedmiotowy lokal;
- 2) które pozostały w lokalu po śmierci lub po opuszczeniu go i wymeldowaniu się byłego najemcy pod warunkiem, że stale zamieszkiwały z nim przez okres nie krótszy niż pięć lat do jego śmierci lub wyprowadzenia się (dotyczy to: małżonków niebędących współnajemcami lokalu, zstępnych, wstępnych, rodzeństwa, powinowatych w linii prostej, osób przysposobionych lub przysposabiających, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą).

2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 ma zastosowanie w przypadku, gdy przywrócenie tytułu prawnego do lokalu jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania zasobem a także w sytuacji, gdy wnioskodawcy lub jego małżonkowi nie przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogący stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Osoby ubiegające się o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 muszą spełniać kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały obliczonego za rok poprzedzający rozwiązanie umowy najmu z poprzednim najemcą; w przypadku gdy zdarzenie mające wpływ na określenie okresu, za który obliczany jest dochód nastąpiło wcześniej niż 5 lat przed złożeniem wniosku weryfikacja i rozliczanie dochodu następuje zgodnie z zasadą określoną w § 46 ust. 6-8 niniejszej uchwały.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu zajmowanego lokalu w szczególności, gdy:

- 1) powierzchnia lokalu przekracza normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych; § 24 ust. 3 zdanie drugie niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio;
- 2) lokal położony jest w strefie określonej uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, w której lokale odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie nie są przeznaczone na wynajem związany z realizacją pomocy mieszkaniowej Gminy;
- 3) osoby pozostające w lokalu naruszają zasady współżycia społecznego, w takim przypadku podejmuje się działania mające na celu odzyskanie lokalu;
- 4) w okresie wymaganych 5 lat wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą wnioskodawca lub jego małżonek zawarli umowę najmu innego lokalu mieszkalnego lub zostali uprawnieni do wspólnego zamieszkiwania w nim z najemcą;
- 5) po wypowiedzeniu stosunku najmu ze względu na nieuregulowane należności zaistniała przesłanka do jego rozwiązania z innego tytułu;
- 6) wnioskodawca albo jego małżonek po dniu 3 października 2003 roku:
 - a) zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu albo budynku mieszkalnego przysługujący im w całości bądź w części i pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;

- b) zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - c) przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, która mogła im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej,
- 7) wnioskodawcy będący zstępными (za wyjątkiem dzieci) i powinowatymi w wymaganym okresie zamieszkiwania z najemcą byli niepełnoletni;
- 8) wnioskodawca objęty jest wyrokiem eksmisyjnym bez prawa do lokalu socjalnego lub ostateczną decyzją administracyjną, z zastrzeżeniem § 12 niniejszej uchwały.

4. W przypadkach, kiedy wyłączną przyczyną odmowy ponownego zawarcia umowy najmu jest sytuacja określona w ust. 3 pkt 1 lub 2 przysługuje prawo do innego lokalu o powierzchni nieprzekraczającej normy, o której mowa w ust. 3 pkt 1; § 51 ust 5 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku, gdy wyrok eksmisyjny obejmuje osoby stosujące przemoc w rodzinie udokumentowaną prawomocnym orzeczeniem sądowym i zostaną one eksmitowane wobec pozostałej części rodziny może mieć zastosowanie ust 1.

§ 29. Regulacja tytułu prawnego wraz z jednoczesną dobrowolną zamianą lokalu

W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu wszelkich należności, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w § 25, § 26 ust.1 oraz § 28 ust. 1 niniejszej uchwały, na rzecz kontrahenta zamiany. Osoba, o której mowa w § 25, § 26 ust. 1 oraz § 28 ust.1 niniejszej uchwały jest uprawniona do nabycia tytułu prawnego do lokalu lub innych nieruchomości uzyskanych w wyniku zamiany, pod warunkiem spełnienia kryteriów określonych odpowiednio w § 26 ust. 2 – 4 lub § 28 ust. 2 – 5 niniejszej uchwały. Przepisy § 35 i § 37 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

Rozdział 10.

Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony

§ 30. Zasady ogólne

1. Umowę najmu lokalu, po upływie oznaczonego w niej czasu przedłuża się na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie umowy.

2. Przez sytuację uzasadniającą zawarcie umowy, o której mowa w ust. 1 należy rozumieć sytuację, gdy wnioskodawca, jego małżonek oraz osoby objęte wnioskiem i ich małżonkowie nie są osobami o zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych w rozumieniu § 54, z zastrzeżeniem ust. 7 oraz § 31 ust. 1 niniejszej uchwały.

3. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu jest uregulowanie należności. Dopuszcza się z zastrzeżeniem § 31 ust. 2 niniejszej uchwały możliwość przedłużenia umowy najmu w stosunku do osób, które:

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

4. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się lokal, z zastrzeżeniem § 33 ust. 5 niniejszej uchwały. W przypadku lokali położonych poza terytorium Gminy, ponowne zawarcie umowy najmu opiniowane jest przez Radę Dzielnicy, której granica znajduje się najbliżej miejsca położenia lokalu.

5. Rada Dzielnicy opiniuje ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w oparciu o protokół z wizji przeprowadzonej przez przedstawicieli Dzielnicy, posiadane dokumenty oraz informacje dotyczące osób zamieszkujących w lokalu, przede wszystkim w przedmiocie zachowania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego.

6. Negatywna opinia Rady Dzielnicy uniemożliwia przedłużenie umowy najmu lokalu.

7. Dopuszcza się odmowę zawarcia ponownej umowy najmu:

1) w sytuacji, gdy wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem, po dniu 3 października 2003 roku:

a) zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;

b) przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości która mogłaby im umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej;

2) z uwagi na racjonalne gospodarowanie zasobem, a w szczególności gdy:

a) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie przestrzegali zasad współżycia społecznego w związku z zajmowaniem lokalu;

b) w lokalu socjalnym zamieszkuje zbyt mała ilość osób w stosunku do powierzchni tego lokalu. W sytuacji określonej w zdaniu poprzedzającym odpowiednie zastosowanie ma § 31 ust. 3 niniejszej uchwały.

Powyższe zasady stosuje się odpowiednio do sytuacji określonej w § 8 ust. 1 pkt 1, § 10 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały.

8. Uprawnionymi do nabycia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu w ramach uprawnień przysługujących poprzedniemu najemcy są osoby:

1) które były uprawnione do otrzymania lokalu z zasobu lub były uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu w ramach uprawnień przysługujących najemcy na podstawie orzeczenia sądowego, objęcia ostateczną listą mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów lub w oparciu o inny tytuł stanowiący podstawę przyznania lokalu;

2) określone w § 26 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały;

3) które wstąpiły w stosunek najmu w trybie art. 691 Kodeksu cywilnego.

Powyższe zasady stosuje się również w przypadku śmierci byłego najemcy po wygaśnięciu umowy najmu lokalu.

9. W przypadku jedno i dwuosobowych gospodarstw domowych, umowa najmu może zostać przedłużona na okres do 8 lat pod warunkiem, że wszyscy członkowie gospodarstwa domowego przekroczyli 75 rok życia.

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

1. Osoby wnioskujące o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu są zobowiązane do udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów określonych w § 4 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały.

2. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu lokalu socjalnego są uregulowane należności, od momentu zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W przypadku posiadania nieuregulowanych należności sprzed okresu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przez osoby, którym wskazano dotychczas zajmowany lokal w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego z zasobu Gminy, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu w przypadku zadeklarowania woli spłaty pozostałych nieuregulowanych należności lub ich części.

3. W uzasadnionych przypadkach, ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego może dotyczyć innego lokalu socjalnego.

4. Osoby eksmitowane z uwagi na naruszanie zasad współżycia społecznego w przypadku, gdy w okresie co najmniej trzech lat od objęcia lokalu nie naruszały zasad współżycia społecznego, mogą być kierowane do innych lokali rozproszonych o wyższym standardzie.

5. Wnioski o wynajęcie innego lokalu socjalnego, o których mowa w ust. 4, są realizowane po uprzednim uzyskaniu opinii organów Policji, Straży Miejskiej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, administratorów budynków potwierdzających nienaganne zachowanie wnioskodawcy i jego rodziny przez okres co najmniej trzech lat zamieszkiwania w tym lokalu.

6. Przedłużenie umowy najmu, o którym mowa w ust. 3 i 4 jest uzależnione od wykonania remontu wskazanego lokalu socjalnego przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu we własnym zakresie oraz na własny koszt wraz z jednoczesną rezygnacją z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi w ten sposób nakładami, z zastrzeżeniem sytuacji gdy wskazanie innego lokalu socjalnego jest spowodowane:

- 1) niespełnianiem przez zajmowany lokal socjalny warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) nie jest możliwe ponowne zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, z uwagi na zbyt małą liczbę osób w nim zamieszkujących w porównaniu do jego powierzchni mieszkalnej;
- 3) sytuacją prawną nieruchomości w której znajduje się lokal socjalny, która uniemożliwia przedłużenie umowy najmu w dotychczasowym lokalu.

§ 32. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu przyznanego z tytułu zdarzeń losowych

1. Warunkiem zawarcia ponownej umowy najmu lokalu przyznanego z tytułu zdarzeń losowych jest brak wyremontowania zniszczonego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Brak wyremontowania lokalu powinien zostać stwierdzony przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane. Na wniosek osoby, której został przyznany lokal z tytułu zdarzeń losowych lub Rady Dzielnic, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnic, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, zostanie uznane za rezygnację z udzielenia pomocy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

3. W przypadku, gdy zniszczony lokal został wyremontowany i ponownie zasiedlony z naruszeniem uprawnień przysługujących osobie, która otrzymała lokal socjalny przyznany z tytułu zdarzeń losowych, umowa najmu zajmowanego lokalu socjalnego może zostać ponownie zawarta przy łącznym spełnieniu następujących przesłanek:

- 1) prowadzone przez Policję lub Straż Pożarną postępowanie wyjaśniające wykaże, iż do zniszczenia lokalu stanowiącego podstawę przyznania lokalu socjalnego nie przyczynił się wnioskodawca lub osoba z nim zamieszkująca;
- 2) wnioskodawca i osoby objęte wnioskiem osiągają niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

4. W przypadku, gdy łączny okres obowiązywania umów najmu lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych przekroczy trzy lata, umowa najmu zajmowanego lokalu socjalnego może zostać ponownie zawarta przy łącznym spełnieniu następujących przesłanek:

- 1) prowadzone przez Policję lub Straż Pożarną postępowanie wyjaśniające wykaże, iż do zniszczenia lokalu stanowiącego podstawę przyznania lokalu socjalnego nie przyczynił się wnioskodawca lub osoba z nim zamieszkująca;
- 2) brak wyremontowania zniszczonego lokalu jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy;
- 3) osiągają niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

5. W przypadku lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych z uwagi na zniszczenie lokalu wchodzącego w skład zasobu, umowa najmu zajmowanego lokalu socjalnego może zostać ponownie zawarta z osobami, które łącznie spełniają następujące przesłanki:

- 1) prowadzone przez Policję lub Straż Pożarną postępowanie wyjaśniające wykaże, iż do zniszczenia lokalu stanowiącego podstawę przyznania lokalu socjalnego nie przyczynił się wnioskodawca lub osoba z nim zamieszkująca;
- 2) nie posiadają tytułu prawnego do zniszczonego lokalu;
- 3) osiągają niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały.

6. Umowę najmu lokalu socjalnego przyznanego z tytułu zdarzeń losowych zawiera się ponownie na okres nie dłuższy niż jeden rok. Przepisu § 41 ust. 3 niniejszej uchwały nie stosuje się. Zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, w przypadku określonym w ust. 3-5, następuje według zasad określonych w §§ 30 – 31, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 3 i ust. 5 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 33. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy

1. Umowa najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy może zostać przedłużona na kolejny okres pod warunkiem, iż nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele 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) posiadać niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, w rozumieniu § 54 niniejszej uchwały;
- 2) udokumentować niski dochód uprawniający do zawarcia umowy najmu lokalu położonego na terenie placówki oświatowej stanowiącej własność Gminy;
- 3) przedłożyć pozytywną opinię o pracy zawodowej, wystawioną przez dyrektora placówki, w której wnioskodawca jest zatrudniony;
- 4) przedłożyć zaświadczenie o braku konieczności powiększenia powierzchni placówki na cele związane z realizacją zadań Gminy, wystawione przez dyrektora placówki, w której znajduje się przedmiotowy lokal.

5. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu nie jest poprzedzone uzyskaniem opinii Rady Dzielnicy.

6. Ponowne zawarcie umowy najmu lokalu położonego na terenie placówek oświatowych stanowiących własność Gminy następuje na okres do trzech lat, z zastrzeżeniem ust. 3 i 7.

7. 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.

§ 34. Ponowne zawarcie umowy najmu tymczasowych pomieszczeń

1. Do ponownego zawarcia umowy najmu tymczasowych pomieszczeń stosuje się odpowiednio przepisy §§ 30 – 31, z zastrzeżeniem ust. 2 – 4 niniejszej uchwały.

2. Jeżeli najemca tymczasowego pomieszczenia przez okres co najmniej pięciu lat spełnia warunki określone w ust. 1 dopuszcza się możliwość zawarcia z nim umowy najmu innego tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład zasobu.

3. Ponowne zawarcie umowy najmu tymczasowego pomieszczenia następuje na okres od jednego miesiąca do sześciu miesięcy.

4. Pozytywna opinia Rady Dzielnicy w sprawie ponownego zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia jest ważna przez dwa okresy, o których mowa w ust. 3.

Rozdział 11. Zamiana lokali

§ 35. Zasady ogólne

1. Dopuszcza się odmowę 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 zaistniałoby nadmierne zaludnienie;
- 2) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50 % normatywną powierzchnię użytkową przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych;
- 3) powierzchnia lokalu objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80 m²;
- 4) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami;

- 5) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie;
- 6) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.

2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku nieuregulowania należności, z zastrzeżeniem § 36 ust. 6 i § 37 ust. 4 niniejszej uchwały.

3. Lokale wynajmowane jako lokale socjalne lub tymczasowe pomieszczenia nie podlegają zamianie.

4. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę. Wybór osób, które będą najemcami nowych lokali odbywa się w drodze konkursu ofert. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określa Prezydent Miasta Krakowa.

§ 36. Wynajem lokali w trybie zamiany z urzędu

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale wchodzące w skład zasobu.

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

- 1) na lokal o większej powierzchni pokoi;
- 2) na lokal równorzędny - ze względu na wiek lub stan zdrowia;
- 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę.

3. Osoby ubiegające się o zamianę z urzędu z przyczyn wskazanych w ust. 2 pkt 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia ostateczną listą mieszkaniową. Dopuszcza się odmowę dokonania zamiany w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów rodziny wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;

4. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia ostateczną listą mieszkaniową.

5. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 i 4 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania stanu zdrowia uzasadniającego dokonanie zamiany poprzez dostarczenie odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę.

6. W stosunku do osób wymienionych w ust. 2 pkt 3 dopuszcza się możliwość dokonania zamiany w przypadku występowania nieuregulowanych należności i udzielenia ulgi w ich spłacie, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia lub ugody i uiszczenia bieżących należności w pełnej wysokości.

§ 37. Wynajem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda Wydziału, 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 dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.

3. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie jest lokalem, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub najemca tego lokalu powinien legitymować się przed dniem złożenia wniosku o zamianę co najmniej trzyletnim zameldowaniem na pobyt stały 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, z zastrzeżeniem § 29 niniejszej uchwały. Poprzez uregulowanie należności rozumie się również dokonanie wpłaty równowartości należności na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany.

5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości, która mogłaby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 38. Bank zamian

1. Wydział prowadzi bank zamian, umożliwiający rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.
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 banku zamian ogłoszenia nie pobiera się opłat.
5. Ogłoszenia umieszczone w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.

DZIAŁ III.

Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Rozdział 1.

Wniosek, weryfikacja wniosku

§ 39. Zasady ogólne

1. Wnioski o wynajem lokalu z zasobu przyjmuje i weryfikuje Wydział.
2. Wstępna weryfikacja wniosku następuje w ciągu 30 dni od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji.
3. W uzasadnionych przypadkach, okres weryfikacji może być przedłużony o kolejne 30 dni. O przedłużeniu okresu weryfikacji należy zawiadomić wnioskodawcę wraz z podaniem terminu załatwienia sprawy oraz przyczyny zwłoki.
4. Wnioskodawcy są zobowiązani do poinformowania Wydziału o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania obowiązku o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, uważa się za doręczoną.
5. Konsekwencje niespełnienia wymogów dotyczących złożenia wniosku, dokumentacji oraz wezwań nie obejmują spraw dotyczących przyznania lokalu w wyniku realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych lub przyznania lokalu zamiennego.

§ 40. Wnioski z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów

1. Wniosek z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz niskich dochodów powinien obejmować małżonka oraz wszystkie małoletnie dzieci wnioskodawcy pozostające pod władzą rodzicielską wnioskodawcy lub jego małżonka, jak również małoletnich przysposobionych przez wnioskodawcę oraz małoletnich, dla których wnioskodawca stanowi rodzinę zastępczą, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również osobę pozostającą z wnioskodawcą w faktycznym, wspólnym pożyciu i jego zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, powinowatych oraz osoby przysposabiające.
3. Prawomocne orzeczenie separacji wyłącza obowiązek objęcia wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 małżonka.
4. Wniosek jest oceniany według miejsca zameldowania wnioskodawcy oraz jego małżonka lub w przypadku braku miejsca zameldowania, według miejsca zamieszkiwania lub pobytu tych osób. Ocena sytuacji mieszkaniowej obejmuje również ocenę sytuacji mieszkaniowej małżonka.
5. Wniosek jest sprawdzany w zakresie tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości, w których wnioskodawca był zameldowany w latach poprzednich oraz tytułów prawnych do lokali mieszkalnych lub innych nieruchomości przysługujących zstępnym, wstępnym i rodzeństwu wnioskodawcy oraz jego małżonka.

§ 41. Wnioski w ramach postępowania w związku z wygaśnięciem umowy najmu zawartej na czas oznaczony

1. Wniosek o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu w związku z wygaśnięciem umowy zawartej na czas oznaczony, należy złożyć nie wcześniej niż trzy miesiące i nie później niż miesiąc przed dniem wygaśnięcia umowy.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien obejmować wszystkie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkiwania na podstawie dotychczasowej umowy, z wyłączeniem osób, które złożyły oświadczenie o zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu i braku roszczeń w stosunku do lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 może obejmować również zstępnych oraz rodzeństwo wnioskodawcy i ich małżonków. Jeżeli w wyniku objęcia umową najmu kolejnych osób, powierzchnia mieszkalna w lokalu stanowiącym przedmiot najmu wyniesie poniżej 5 m² na osobę, przedłużenie umowy uzależnione jest od złożenia przez wszystkie pełnoletnie zamieszkujące w nim osoby oświadczenia w sprawie wyrażenia zgody na zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu.

§ 42. Wniosek

1. Podstawą rozpatrzenia sprawy jest złożony przez osobę zainteresowaną wniosek wraz z pełną dokumentacją, niezbędną do stwierdzenia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

2. Wniosek powinien zostać złożony na stosownym druku.

3. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez stosowną komórkę organizacyjną właściwej gminy w zakresie zameldowania lub braku zameldowania wszystkich osób objętych wnioskiem.

4. Wniosek powinien zostać potwierdzony przez administrację budynku miejsca zameldowania lub zamieszkiwania wnioskodawcy w zakresie struktury, powierzchni użytkowej i mieszkalnej, rzutu mieszkania, wyposażenia technicznego, warunków niemieszkalnych, zachowania osób zamieszkujących w danym lokalu i istniejących należności oraz wniosków o eksmisję. W przypadku uprawdopodobnienia sytuacji braku kontaktu lub konfliktu z administracją budynku, warunki techniczne w danym lokalu zostaną potwierdzone przez komisję, w skład której wejdzie co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca uprawnienia budowlane. Na wniosek wnioskodawcy lub Rady Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której jest położony przedmiotowy lokal.

5. Niezbędnym elementem wniosku jest złożenie przez wnioskodawcę oraz wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem oświadczenia o:

- 1) stanie cywilnym oraz liczbie małoletnich dzieci, jak również małoletnich przysposobionych przez daną osobę oraz małoletnich, dla których dana osoba stanowi rodzinę zastępczą;
- 2) posiadaniu lub braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości. Oświadczenie zostaje złożone pod sankcją odpowiedzialności karnej wynikającej ze stosownych przepisów Kodeksu karnego;
- 3) zgodzie na przetwarzanie danych osobowych oraz pozyskiwania wszelkich informacji i dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia postępowania przez Wydział. Obejmuje to w szczególności informacje z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej o braku zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy i pozostałych osób objętych wnioskiem, jak również informacje o sytuacji rodzinnej i socjalnej wnioskodawcy uzyskiwanej od administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci wnioskodawcy;
- 4) innych informacjach niezbędnych dla prawidłowego rozpatrzenia sprawy, których złożenie jest przewidziane w druku wniosku, o którym mowa w ust 2.

§ 43. Środki służące weryfikacji wniosku

1. W przypadku złożenia wniosku, który nie spełnia wymogów formalnych wskazanych w § 42 niniejszej uchwały, Wydział wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia.

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

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

§ 44. Wezwania

1. Wezwanie powinno określać przedmiot i termin wezwania, liczony od dnia jego doręczenia, wraz z pouczeniem, że nie usunięcie braków formalnych lub nieusprawiedliwione bądź nieterminowe niezastosowanie się do treści skutecznie doręzonego wezwania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania, z zastrzeżeniem dodatkowych skutków, o których mowa w ust. 2 i 3.

2. W stosunku do osoby objętej ostateczną listą mieszkaniową nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, jest równoznaczne z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową. § 51 ust. 7 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

3. W stosunku do osoby, która posiada uprawnienie do nabycia lub przywrócenia tytułu prawnego do zajmowanego lokalu nieuczynienie zadość wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, skutkuje utratą możliwości zastosowania przepisów określonych w § 26 i § 28 niniejszej uchwały.

4. Osoba wezwana może w uzasadnionych przypadkach, zwrócić się o przedłużenie lub o przywrócenie terminu wezwania.

§ 45. Wstępna merytoryczna weryfikacja

1. Wstępna merytoryczna weryfikacja wniosku oparta jest o całokształt informacji oraz dokumentacji pozostającej w dyspozycji Wydziału.

2. Weryfikacja wniosku oparta jest również o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub starostw powiatów graniczących z Gminą, w szczególności dane dotyczące ewidencji ludności i dane dotyczące właścicieli nieruchomości oraz płatników podatku od nieruchomości na terenie Gminy.

3. Wstępna merytoryczna weryfikacja polega na stwierdzeniu czy wnioskodawca spełnia kryteria określone niniejszą uchwałą.

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

5. W przypadku stwierdzenia przez Wydział braku spełnienia kryteriów udzielenia pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wynikających z niniejszej uchwały, wnioskodawca jest o tym pisemnie zawiadamiany wraz z informacją o możliwości złożenia skargi na akt z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 270)

§ 46. Weryfikacja dochodu

1. Weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje dochody wszystkich osób objętych wnioskiem z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Przy wstępnej weryfikacji wniosku, podstawą weryfikacji dochodu są dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, które umożliwiają określenie dochodu wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody powinny być wykazane ze wszystkich źródeł ich uzyskiwania i udokumentowane w szczególności przez pracodawcę, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Grodzki Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Ośrodki Pomocy Społecznej, Urząd Miasta Krakowa.

3. W przypadkach określonych w § 26 i § 28, § 31 - 33 niniejszej uchwały weryfikacja i rozliczenie dochodu obejmuje również małżonków osób objętych wnioskiem, chociażby nie byli zameldowani lub nie zamieszkiwali w lokalu, którego dotyczy wniosek. W przypadku występowania przemocy w rodzinie udokumentowanej prawomocnym wyrokiem sądowym lub w przypadku istnienia rozdzielnosci majątkowej i niezamieszkiwania w lokalu odstępuje się od obliczania dochodu tego małżonka. Przy rozliczeniu dochodu uwzględnia się również dzieci pozostające na utrzymaniu małżonków.

4. Przy weryfikacji wniosku zmierzającej do stworzenia ostatecznych list mieszkaniowych lub wydania skierowania, podstawą weryfikacji dochodu są zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego, określające dochód wszystkich pełnoletnich osób objętych wnioskiem. Dochody nie podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych ustala się na podstawie zaświadczenia podmiotu wypłacającego dane świadczenie lub zaświadczenia o braku dochodów z tego tytułu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3-6 niniejszej uchwały.

5. Brak dochodu osoby małoletniej może zostać potwierdzony przez oświadczenie przedstawiciela ustawowego tej osoby.

6. W przypadku braku możliwości uzyskania zaświadczenia z właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego z uwagi na przepisy powszechnie obowiązujące, dochód ustala się na podstawie innych dokumentów lub oświadczenia, pod warunkiem przedstawienia odmownego orzeczenia Urzędu Skarbowego w tej sprawie.

7. Weryfikacja i rozliczenie dochodu dokonywane od czerwca do grudnia danego roku kalendarzowego obejmuje dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok weryfikacji, z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 i § 28 ust. 2 niniejszej uchwały.

8. Weryfikacja i rozliczenie dochodu dokonywane od stycznia do maja danego roku kalendarzowego obejmuje dochód osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, o którym mowa w ust. 7 z zastrzeżeniem § 26 ust. 2 i § 28 ust. 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Sporządzanie list mieszkaniowych

§ 47. Zasady ogólne

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

2. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie list mieszkaniowych podlegają wszystkie pozytywnie wstępnie zweryfikowane wnioski złożone do dnia 30 kwietnia roku, w którym przystąpiono do weryfikacji. W sytuacji określonej w ust. 9 istnieje możliwość ustalenia innego terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

3. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany lub od dnia złożenia wniosku, który nie został pozytywnie wstępnie zweryfikowany z uwzględnieniem ujemnych punktów za okres nie spełnienia kryteriów wynikających ze stosownych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu.

4. Umieszczenie wnioskodawcy na ostatecznej liście mieszkaniowej jest równoznaczne z uprawnieniem danej osoby do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu, z zastrzeżeniem zasad określonych w § 6 ust. 2 oraz § 51-53 niniejszej uchwały.

5. Z tytułu uprawnienia, o którym mowa w ust. 4 osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tą osobę terminie.

6. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu, pozostających w dyspozycji Wydziału.

7. Przyjmuje się następujące zasady podziału lokali pozostających w dyspozycji Wydziału na poszczególne tytuły pomocy mieszkaniowej:

- 1) warunki niemieszkalne - 15 %;
- 2) nadmierne zaludnienie - 15 %;
- 3) usamodzielnienie wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych - 20 %;
- 4) względy społeczne - 15 %;
- 5) utrata tytułu prawnego wskutek upływu trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu - 20 %;
- 6) utrata tytułu prawnego wskutek upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu - 15 %.

8. W przypadku, gdy w wyniku przeprowadzonej weryfikacji wniosków okaże się, iż liczba wnioskodawców z danego tytułu jest mniejsza niż liczba lokali przeznaczonych na ten tytuł pomocy mieszkaniowej, wolne lokale są przeznaczane na pomoc mieszkaniową z innego tytułu, z uwzględnieniem następującej kolejności:

- 1) usamodzielnienie wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych oraz rodzin zastępczych;
- 2) utrata tytułu prawnego wskutek upływu trzyletniego terminu wypowiedzenia umowy najmu;
- 3) utrata tytułu prawnego wskutek upływu terminu wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na zwłokę z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu;
- 4) warunki niemieszkalne;

5) nadmierne zaludnienie;

6) względy społeczne.

9. Dopuszcza się, iż w danym roku listy mieszkaniowe nie będą obejmować wszystkich tytułów pomocy mieszkaniowej. Przy podziale wolnej puli lokali stosuje się zasady wynikające z ust. 7 - 8.

§ 48. Przystąpienie do sporządzenia list mieszkaniowych

1. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych decyduje Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia.

2. Zarządzenie w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych określa również:

- 1) ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych na rezerwę – 5 % lokali pozostających w dyspozycji Wydziału;
- 2) ilość lokali pozostających w dyspozycji Wydziału, przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w danym okresie wraz z ilością lokali przeznaczonych na realizację poszczególnych tytułów pomocy mieszkaniowej, ustaloną zgodnie z zasadami określonymi w § 47 ust. 7-9 niniejszej uchwały;
- 3) zasady systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych z uwzględnieniem ujemnych punktów w sytuacji, gdy:
 - a) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem zbyli lub utracili tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości w całości bądź w części, uzyskując w zamian ekwiwalent umożliwiający samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych;
 - b) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem przekazali nieodpłatnie w całości lub w części tytuł prawny do lokalu, budynku mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógłby umożliwić samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rzecz osoby, która wobec nich posiada potencjalny obowiązek alimentacyjny, osoby spokrewnionej albo powinowatej;
 - c) uzyskano wiarygodną informację o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego wnioskodawcy, jego małżonka albo osoby objętej wnioskiem;
 - d) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład zasobu, w stosunku do którego istnieją nieuregulowane należności, w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności, z wyłączeniem spraw, o których mowa w § 16 i § 36 ust. 6 niniejszej uchwały. Zdanie poprzedzające stosuje się odpowiednio do lokali w budynkach stanowiących własność osób fizycznych, pozostającymi w zarządzie Gminy;
 - e) wnioskodawca, jego małżonek albo osoba objęta wnioskiem nie wykazują posiadania co najmniej 5 letniego centrum życiowego na terenie Gminy.
- 4) wzory kwestionariuszy kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych;
- 5) zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych.

3. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, którzy zostali wstępnie zakwalifikowani, z zastrzeżeniem § 47 ust. 2 niniejszej uchwały.

4. Zawiadomienie, o którym mowa w ustępie poprzedzającym obejmuje również wezwanie w sprawie aktualizacji wniosku wraz z terminem jej dokonania.

5. Nieusprawiedliwiony brak aktualizacji wniosku w określonym terminie, w przypadku skutecznego dostarczenia wezwania uważany będzie za rezygnację z ubiegania się o pomoc mieszkaniową. Przepis § 44 ust. 1 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

6. Zaktualizowany wniosek jest ponownie weryfikowany przed przystąpieniem do oceny warunków socjalno-mieszkaniowych. Wniosek podlega odrzuceniu w przypadku zmiany sytuacji wnioskodawcy lub osób objętych wnioskiem skutkującej brakiem spełniania kryteriów określonych niniejszą uchwałą.

§ 49. Zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych

1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej i obejmuje wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców, z zastrzeżeniem § 47 ust. 2 oraz § 48 niniejszej uchwały.

2. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zameldowania, zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy.

3. Wizja lokalowa, o której mowa w ustępie poprzedzającym jest przeprowadzona przez komisję, w skład której wchodzi co najmniej dwóch pracowników Urzędu Miasta Krakowa. Na wniosek osoby zainteresowanej lub Rady Dzielnicy, wizja lokalowa może być przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Rady Dzielnicy, na terenie której znajduje się przedmiotowy lokal. Uniemożliwienie przez wnioskodawcę dokonania wizji w całości lub w części lokalu, jest równoznaczne z odstąpieniem od dokonania oceny warunków socjalno-mieszkaniowych, z zastrzeżeniem, gdy brak możliwości przeprowadzenia wizji jest spowodowany przez okoliczność niezależną od wnioskodawcy.

4. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się podczas wizji lokalowej w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka. Dokonana ocena wymaga złożenia podpisu przez wnioskodawcę lub jego małżonka. Odmowa złożenia podpisu jest równoznaczna z rezygnacją z ubiegania się o pomoc mieszkaniową.

5. W przypadku, gdy w wyniku wizji lokalowej zostanie stwierdzone, iż wniosek nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, wniosek podlega odrzuceniu.

6. W przypadku, gdy wniosek czasowo nie spełnia kryteriów określonych niniejszą uchwałą, istnieje możliwość zaliczenia dotychczasowego okresu oczekiwania na pomoc mieszkaniową przy jednoczesnym naliczeniu ujemnych punktów w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych.

7. W przypadku, gdy wnioskodawca przebywa w noclegowni lub w innym miejscu czasowego pobytu, co uniemożliwia przeprowadzenie wizji w godzinach pracy Urzędu Miasta Krakowa, ocena warunków socjalno-mieszkaniowych zostanie dokonana w siedzibie Wydziału na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miasta Krakowa oraz dostarczonej dokumentacji. Zdanie poprzedzające stosuje się również w sytuacji, gdy kwestionariusz kwalifikacji punktowej nie przewiduje naliczenia punktacji za stan techniczny lokalu, w którym zamieszkuje osoba podlegająca ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio.

§ 50. Projekty list mieszkaniowych, zastrzeżenia, ostateczne listy mieszkaniowe

1. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych tworzone są projekty list mieszkaniowych.

2. Projektem list mieszkaniowych są objęte osoby, które w wyniku dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych uzyskały największą ilość punktów. Ilość osób objętych projektem list mieszkaniowych nie może być większa od limitu określonego w zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa wydanego na podstawie § 48 ust. 1 niniejszej uchwały.

3. Projekty list mieszkaniowych przyjęte są w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

4. Projekty list mieszkaniowych są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

5. Osoby, które z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych nie zostały objęte projektem list mieszkaniowych są o tym pisemnie zawiadamiane wraz z informacją o terminie i miejscu składania zastrzeżeń do przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych.

6. Wnioskodawcom przysługuje uprawnienie do wniesienia zastrzeżenia do przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych w terminie 30 dni od dnia publicznego wywieszenia projektów list mieszkaniowych. Zastrzeżenie powinno obejmować całość dokumentacji na podstawie której wnioskodawca żąda zmiany naliczonej punktacji.

7. Zastrzeżenia dotyczące przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych podlegają rozpatrzeniu przez Dyrektora Wydziału przy udziale przedstawicieli właściwych Rad Dzielnic.

8. Po rozpatrzeniu zastrzeżeń, Prezydent Miasta Krakowa ustala w drodze zarządzenia ostateczne listy mieszkaniowe.

9. Ostateczne listy mieszkaniowe są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

10. Osoby, które z uwagi na uzyskanie zbyt małej ilości punktów w ramach dokonanej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi są o tym pisemnie zawiadamiane wraz z:

- 1) podaniem ilości punktów uzyskanych w wyniku kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych;
- 2) informacją o możliwości złożenia skargi na przeprowadzoną kwalifikację punktową w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych jako akt z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Rozdział 3.

Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

§ 51. Zasady ogólne

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem lokali uzyskanych w trybie zamiany oraz w trybie określonym w § 10 ust. 2 pkt 2 i § 20 niniejszej uchwały.

2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą zostać uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu położonego w budynku pozyskanym przez Gminę po 1990 roku w przypadku, gdy:

- 1) na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zameldowania, zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego;
- 2) osiągają dochód umożliwiający samodzielne utrzymanie lokalu o pełnym standardzie.

3. Osoby, o których mowa w ust. 1 w przypadku, gdy na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji w miejscu zameldowania, zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań niezgodnych z zasadami współżycia społecznego, mogą być uprawnione do zawarcia umowy najmu lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym, wyremontowanym zasobie.

4. Osoby, o których mowa w ust. 1, przed wydaniem skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są zobowiązane do ponownego udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonych niniejszą uchwałą.

5. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej w stosunku do tej osoby. Dotyczy to także osób, które zostały zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu bez konieczności objęcia wniosku ostateczną listą mieszkaniową. W przypadkach określonych w § 8 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały przedstawia się jedną propozycję zawarcia umowy najmu lokalu.

6. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje w szczególności w przypadku:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) następczego braku spełniania kryteriów stanowiących podstawę umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej;
- 3) uzyskania informacji o zachowaniu niezgodnym z zasadami współżycia społecznego osób objętych wnioskiem.

7. Odstąpienie od realizacji ostatecznej listy mieszkaniowej następuje poprzez skreślenie z listy w drodze stosownej zmiany zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

8. W przypadku orzeczenia rozvodu lub separacji małżonków umieszczonych na ostatecznej liście mieszkaniowej, lokal mieszkalny będzie wskazany im obojgu, chyba że jeden z nich złoży oświadczenie, że rezygnuje z prawa do lokalu.

9. W przypadku umieszczenia na ostatecznej liście mieszkaniowej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu z przyczyn określonych w § 15 niniejszej uchwały więcej niż jednej rodziny zamieszkującej w tym samym lokalu, lista jest realizowana do momentu, gdy w lokalu przestaje występować nadmierne zaludnienie. W pierwszej kolejności propozycje mieszkaniowe są przedstawiane rodzinie, która uzyskała największą ilość punktów. W przypadku takiej samej ilości punktów decydować będzie data złożenia wniosku. W przypadku, gdy nie jest możliwe zastosowanie wskazanych wyżej kryteriów dopuszcza się realizację takich wniosków w inny sposób, określony zgodnie z propozycją zaakceptowaną przez wszystkich wnioskodawców.

§ 52. Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Realizacja ostatecznych list mieszkaniowych poprzez przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną tą listą, z zastrzeżeniem sytuacji, w której osoba objęta ostateczną listą mieszkaniową zadeklaruje wykonanie remontu zaproponowanego lokalu we własnym zakresie oraz na własny koszt wraz z jednoczesną rezygnacją z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi w ten sposób nakładami.

2. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby. Przepis § 8 ust. 6 niniejszej uchwały stosuje się odpowiednio.

3. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu może zostać dostosowany do lokalizacji preferowanej przez wnioskodawcę. W przypadku, gdy wśród pustostanów znajdujących się w dyspozycji Wydziału w momencie przedstawiania propozycji nie ma lokalu w preferowanej lokalizacji, przedstawiona propozycja pociąga za sobą konsekwencje określone w następnych ustępach.

4. Każda propozycja zawarcia umowy najmu lokalu jest rejestrowana. Wydział prowadzi rejestr propozycji.

5. Odmowa przyjęcia propozycji najmu lokalu następuje poprzez:

- 1) złożenie stosownego, pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub jego małżonka;
- 2) notatkę służbową spisana przez co najmniej dwóch pracowników Wydziału znajdujących się w obecności wnioskodawcy lub jego małżonka - w przypadku odmowy złożenia oświadczenia na piśmie;
- 3) upływ terminu przedstawionej propozycji;
- 4) upływ terminu oznaczonego w wezwaniu dotyczącym przedstawionej propozycji. Wezwanie powinno zawierać pouczenie o konsekwencjach nieusprawiedliwionego braku reakcji.

6. Przed przedstawieniem drugiej propozycji zawarcia umowy najmu należy pouczyć wnioskodawcę o konsekwencjach odmowy, określonych w § 51 ust. 5 niniejszej uchwały.

7. Przyjęcie propozycji następuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia przez wnioskodawcę lub małżonka.

8. W przypadku, gdy lokal przeznaczony jest do remontu przeprowadzonego na koszt przyszłego najemcy, należy zapoznać go z zakresem wymaganego remontu. Przyszły najemca powinien złożyć dodatkowo oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

§ 53. Skierowanie do zawarcia umowy najmu

1. Skierowanie wskazuje osoby będące najemcami lokalu oraz osoby uprawnione do zamieszkiwania w tym lokalu.

2. W przypadku, gdy jeden z małżonków jest wnioskodawcą, małżonkowie objęci skierowaniem są wskazani jako najemcy lokalu.

DZIAŁ IV.

Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe

§ 54. Wyłączenia podmiotowe

1. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych nie są uznawane:

- 1) osoby posiadające jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- 2) osoby pozbawione wolności w związku z odbywaniem kary pozbawienia wolności lub zastosowaniem środka zabezpieczającego z zastrzeżeniem § 30-34 niniejszej uchwały;
- 3) osoby, które są niezdolne do samodzielnej egzystencji oraz przebywają w placówce zapewniającej całodobową opiekę;
- 4) osoby, które już uzyskały pomoc mieszkaniową z Gminy z wyłączeniem zamian;
- 5) osoby, które samowolnie zajęły pustostan wchodzący w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;

- 6) osoby, które na podstawie złożonego oświadczenia woli zrezygnowały z udzielenia pomocy mieszkaniowej przez Gminę;
- 7) osoby, które zamieszkują w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, objętego w wyniku dokonanego zmniejszenia powierzchni mieszkalnej lub objętego na podstawie złożonego oświadczenia woli w tym zakresie.

2. Wyłączenia określone w ust. 1 pkt 2 – 6 mają również zastosowanie do nabycia tytułów prawnych do zajmowanych lokali, o których mowa w § 26 niniejszej uchwały.

§ 55. Przepisy uzupełniające

Prezydent Miasta Krakowa określi w drodze zarządzenia:

- 1) szczegółowe zasady rozpatrywania, kwalifikacji i weryfikacji wniosków o pomoc mieszkaniową;
- 2) szczegółowe zasady postępowania po wygaśnięciu umowy najmu na czas oznaczony;
- 3) zasady wyznaczania terminu obowiązywania umów najmu zawartych na czas oznaczony;
- 4) przypadki ponownego zawarcia umowy najmu innego lokalu niż lokal stanowiący przedmiot dotychczasowej umowy;
- 5) zakres wykwaterowań w ramach inwestycji Gminy;
- 6) regulamin przetargu na najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
- 7) regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach pozyskanych przez Gminę, o którym mowa w § 35 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 8) zasady udzielania zgody na oddanie w podnajem lub bezpłatne używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy;
- 9) regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali w trybie, o którym mowa w § 20 niniejszej uchwały.

§ 56. Przepisy przejściowe

1. Osoby objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi, sporządzonymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Osoby, które zostały zakwalifikowane do zamiany lokalu bez konieczności objęcia ostatecznymi listami mieszkaniowymi według dotychczasowych przepisów, zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu. Realizacja tego rodzaju zamian odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

3. Osoby, które uzyskały w trybie odrębnych przepisów pozwolenia na nadbudowę, rozbudowę lub przebudowę pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w obiektach wchodzących w skład zasobu, zachowują prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

4. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami mieszkaniowymi oraz wnioski osób, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.

5. Osoby, których wnioski o zawarcie umowy najmu poza ogólnymi zasadami zostały na wniosek Prezydenta Miasta Krakowa pozytywnie zaopiniowane przez właściwą komisję Rady Miasta Krakowa zachowują uprawnienie do zawarcia umowy najmu lokalu pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- a) braku posiadania jakiegokolwiek tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, który mógłby stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
- b) osiągania niskich dochodów określonych w § 4 ust. 1 pkt 3 niniejszej uchwały.

§ 57. Wprowadza się Spis treści stanowiący Załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 58. Traci moc:

1. Uchwała Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

2. Uchwała Nr LXII/804/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 stycznia 2009 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

3. Uchwała Nr LXXIV/938/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 roku w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

4. Uchwała Nr LXXXVII/1159/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 grudnia 2009 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 59. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Józef Pilch

Załącznik do Uchwały Nr LVIII/795/12
 Rady Miasta Krakowa
 z dnia 10 października 2012 r.

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

Spis treści

Dział I Przepisy ogólne (§§ 1-4)

Dział II Wynajem lokali wchodzących w skład zasobu

Rozdział 1 Zasady ogólne (§§ 5-7)

Rozdział 2 Lokale socjalne (§§ 8-9)

Rozdział 3 Lokale zamienne oraz zwrot kosztów przeprowadzki do tych lokali (§§ 10-11)

Rozdział 4 Zastępcze pomieszczenia mieszkalne (§ 12)

Rozdział 5 Wynajem lokali w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (§§ 13-20)

Rozdział 6 Wynajem lokali w trybie szczególnym (§ 21)

Rozdział 7 Wynajem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² (§ 22)

Rozdział 8 Tymczasowe pomieszczenia (§ 23)

Rozdział 9 Regulacja tytułu prawnego do lokalu oraz likwidacja lokali niesamodzielnych (§§ 24-29)

Rozdział 10 Ponowne zawarcie umowy najmu na czas oznaczony (§ 30-34)

Rozdział 11 Zamiana lokali (§§ 35-38)

Dział III Zasady weryfikacji i kwalifikowania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

Rozdział 1 Wniosek, weryfikacja wniosku (§§ 39-46)

Rozdział 2 Sporządzanie list mieszkaniowych (§§ 47-50)

Rozdział 3 Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych (§§ 51-53)

Dział IV Przepisy uzupełniające, przejściowe i końcowe (§§ 54-60)