

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

Tryb załatwiania wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu

§ 1.

Sporządzanie list mieszkaniowych

1. Pozytywna wstępna weryfikacja wniosku 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.
3. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany.
4. Z tytułu uprawnienia do zawarcia umowy najmu wynikającego z faktu objęcia ostateczną listą mieszkaniową osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tę osobę terminie.
5. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych jest uzależniona od ilości wolnych lokali wchodzących w skład zasobu, pozostających w dyspozycji Wydziału. Dopuszcza się, iż w danym roku listy mieszkaniowe nie będą obejmować wszystkich tytułów pomocy mieszkaniowej.

§ 2.

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;
 - 3) ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych na realizację zamian z urzędu.
3. O przystąpieniu do sporządzenia list mieszkaniowych zawiadamia się wszystkich wnioskodawców, którzy zostali wstępnie pozytywnie zweryfikowani.
4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 3 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 § 6 ust. 1 załącznika Nr 1 do 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.

§ 3.

Zasady oceny warunków socjalno-mieszkaniowych

1. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały i obejmuje wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców, z zastrzeżeniem § 2 ust. 5 i 6.
2. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu 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 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.
7. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych wymaga zbadania sytuacji każdego ze współmałżonków oraz wszystkich osób objętych wnioskiem. Warunki socjalno-mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób objętych wnioskiem oceniane są na podstawie informacji posiadanych przez Urząd Miasta Krakowa, dostarczonej dokumentacji i ustaleń dokonanych podczas wizji lokalowej przeprowadzonej w miejscu zameldowania, zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy
8. Ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu istniejąca w danym lokalu, który stanowi podstawę do naliczenia punktacji ustala się na dzień 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych, z wyłączeniem sytuacji:
 - a) śmierci osoby zamieszkującej z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu,

- b) narodzin osoby, która zamieszkała z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu od urodzenia,
 - c) osób, które przestały zamieszkiwać z zamiarem pobytu stałego w danym lokalu po dniu 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych.
- W powyższych sytuacjach ilość osób zamieszkujących z zamiarem stałego pobytu w danym lokalu ustala się na dzień oceny warunków socjalno-mieszkaniowych dokonanej w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej.
9. Kwotę nieuregulowanych należności za używanie lokalu wchodzącego w skład zasobu ustala się według stanu na 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych.
 10. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową liczy się od dnia złożenia wniosku wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, który został pozytywnie wstępnie zweryfikowany lub od dnia spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów uprawniających do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków. Okres oczekiwania na pomoc mieszkaniową oraz okres posiadania centrum życiowego na terenie Gminy Miejskiej Kraków liczy się do dnia 30 kwietnia roku przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych
 11. Wniosek, który w wyniku oceny warunków socjalno-mieszkaniowych dokonanej w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej uzyskał 0 punktów, nie może zostać objęty listą mieszkaniową.
 12. Wydział przekazuje do wiadomości Rad Dzielnic wykazy osób, w stosunku do których zostanie sporządzona ocena warunków socjalno-mieszkaniowych. Na wniosek osoby zainteresowanej lub przedstawiciela Rady Dzielnicy, w ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych mogą uczestniczyć przedstawiciele Rad Dzielnic. Brak uczestniczenia w wizji przedstawiciela Rady Dzielnicy nie wstrzymuje dokonania kwalifikacji. Termin oceny warunków socjalno-mieszkaniowych jest wyznaczany przez Wydział.
 13. W przypadku, gdy wnioskodawcy w wyniku przeprowadzonej oceny warunków socjalno-mieszkaniowych otrzymają tę samą ilość punktów, na projekcie listy umieszcza się na wyższej pozycji wnioskodawców, którzy:
 - a) wcześniej złożyli pozytywnie wstępnie zweryfikowany wniosek wraz z kompletem wymaganej dokumentacji, lub
 - b) wcześniej spełnili kryteria uprawniające do ubiegania się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków.

§ 4.

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 § 2 ust. 2.
3. Projekty list mieszkaniowych przyjęte są zarządzeniem 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 jako akt z zakresu administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

§ 5.

Zasady realizacji ostatecznych list mieszkaniowych

1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z wyjątkiem lokali uzyskanych w trybie zamiany oraz w trybie określonym w § 8 ust. 2, § 11 ust. 6-9 oraz § 12 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 zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowych miejscach zamieszkania lub pobytu;
 - 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 zamieszkania lub pobytu tych osób oraz informacji uzyskanych z właściwej Rady Dzielnicy, Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej zostanie stwierdzony brak zachowań, które w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowych miejscach zamieszkania

lub pobytu, mogą być uprawnione do zawarcia umowy najmu lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym 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 § 6 ust. 2 pkt 1 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;
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 § 11 ust. 3 pkt 2) 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.

§ 6.

Propozycja zawarcia umowy najmu

1. Realizacja ostatecznych list mieszkaniowych poprzez przedstawienie propozycji zawarcia umowy najmu lokalu odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną tą listą.
2. Lokal, stanowiący przedmiot propozycji zawarcia umowy najmu powinien być dostosowany do ilości osób w rodzinie wnioskodawcy oraz znajdować się na odpowiedniej kondygnacji z uwagi na występujące schorzenia narządów ruchu oraz inne choroby.
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 § 5 ust. 5.
 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.