

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

REGULAMIN

określający tryb wyłonienia najemców lokali w ramach
Programu Pomocy Lokatorom

§ 1.

Program Pomocy Lokatorom

1. W Programie Pomocy Lokatorom mogą uczestniczyć wyłącznie osoby, które:
 - a) zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu położonym w Gminie, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
 - b) posiadają prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
 - c) posiadają prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
 - d) zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
 - e) zamieszkują w lokalu lub jego części nie wchodzącym w skład zasobu, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
 - upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
 - f) są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej;
 - g) utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, tj. w terminie trzyletnim;
 - h) utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2) ustawy, tj. z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu;
 - i) są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

- j) utraciły tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego;
 - k) są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy osób, które:
 - a) zamieszkują w lokalu wchodzącym w skład zasobu, z którego została orzeczona eksmisja;
 - b) w sposób rażący lub uporczywy wykraczały przeciwko porządkowi domowemu w miejscach zamieszkiwania.
 3. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 litera g) h) i i) 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.
 4. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 litera g) i h) dotyczy również osób w stosunku do których zapadł wyrok orzekający eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem ust. 3.
 5. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1 następuje przy uwzględnieniu zasad wynikających z uchwały.
 6. Spełnienie kryteriów określonych w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5 powinno nastąpić do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc otwarcia ofert.
 7. Do Programu Pomocy Lokatorom dopuszcza się również osoby, spełniające kryteria określone w ust. 1, które otrzymały lokal mieszkalny z zasobu Gminy, w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek:
 - a) rozwiązania umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu;
 - b) wymeldowania wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu;
 - c) wykonania prac obciążających najemcę, w związku z opuszczeniem dotychczas zajmowanego lokalu, określonych w art. 6e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - d) uregulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do Gminy;
 - e) podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.
 8. Dopuszcza się odmowę przyjęcia oferty w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku Programu Pomocy Lokatorom przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów rodziny oferenta lub uzyskano informacje o wykraczaniu w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu w dotychczasowych miejscach zamieszkania lub pobytu oferenta oraz osób objętych ofertą.
 9. W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego załącznika, odpowiednie zastosowanie mają przepisy uchwały.

§ 2.

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach Programu Pomocy Lokatorom, do wynajęcia przeznacza się lokale mieszkalne,

które:

- a) stanowią opróżnione pustostany;
 - b) wymagają przeprowadzenia prac przystosowawczych do umówionego użytku;
 - c) wchodzi w skład części zasobu mieszkaniowego Gminy wyodrębnionej ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta, o których mowa w uchwale w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń;
 - d) są położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i właścicieli lokali wyodrębnionych (wspólnota mieszkaniowa);
 - e) o powierzchni użytkowej do 80 m².
2. Oferenci mogą składać oferty na wynajem lokalu mieszkalnego, w którym powierzchnia nie przekracza zwiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, tj.:
 - a) 52,5 m² – dla 1 osoby;
 - b) 60,0 m² – dla 2 osób;
 - c) 67,5 m² – dla 3 osób.
 3. Oferenci mogą składać oferty dotyczące maksymalnie 5 różnych lokali mieszkalnych.
 4. Jeden oferent może zawrzeć umowę najmu tylko jednego lokalu mieszkalnego.
 5. W celu przystosowania lokalu do umówionego użytku, lokale mieszkalne będą wynajmowane na podstawie umowy przedwstępnej, na okres do 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym o kolejny okres do 3 miesięcy.
 6. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków możliwe jest stosowne przedłużenie terminów określonych w ust. 5.
 7. Osoba, której oferta została wybrana, zobowiązana jest zawrzeć przedwstępną umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora. Przedwstępną umowę najmu lokalu zawiera się w terminie 45 dni od dnia doręczenia skierowania. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.
 8. W przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu w trakcie trwania tej umowy, dopuszcza się zawarcie przedwstępnej umowy najmu z inną osobą objętą ofertą. Do wyznaczenia okresu, na jaki zostanie zawarta nowa przedwstępna umowa najmu stosuje się zasady wynikające z ust. 5 i 6, po odjęciu okresu jaki upłynął od momentu zawarcia pierwotnej przedwstępnej umowy najmu. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci osoby, która zawarła przedwstępną umowę najmu i zmarła po wykonaniu remontu, a przed zawarciem przyrzeczonej umowy najmu.
 9. W przypadku braku przystosowania lokalu do umówionego użytku w okresie na jaki została zawarta umowa przedwstępna uznaje się złożoną ofertę za bezprzedmiotową. W takim przypadku oferentowi nie przysługuje zwrot ewentualnych, poniesionych kosztów.
 10. W czasie trwania umowy przedwstępnej, osoba której oferta została wybrana będzie zobowiązana do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na ten lokal jakie ponosi Gmina – członek danej wspólnoty mieszkaniowej, tj. miesięcznych opłat:
 - a) na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej;
 - b) na pokrycie opłat dostawy zimnej wody i odbioru nieczystości płynnych, wywozu nieczystości stałych, w formie ryczałtu, w wysokości ustalonej przez Zarząd Budynków

Komunalnych;

- c) na pokrycie opłat za centralne ogrzewanie, w formie zaliczki, w wysokości ustalonej przez daną wspólnotę mieszkaniową, które podlegają rozliczeniu wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku.
- 11. Skierowanie do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu zostanie wydane po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, potwierdzonych przez administratora lokalu.
- 12. Lokale mieszkalne w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony.