

REGULAMIN

przeprowadzenia Programu Zamian

§ 1

Program zamian

1. Program Zamian jest to konkurs ofert, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie najemcy samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących w całości zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków na podstawie umów najmu zawartych na czas nieoznaczony, którzy:
 - a) nie posiadali zaległości w należnościach z tytułu najmu lokalu w wysokości przekraczającej jeden pełny okres płatności w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty,
 - b) posiadają pozytywną opinię administratora odnośnie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - c) osiągnęli średni miesięczny dochód w rozumieniu przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków przekraczający w przeliczeniu na osobę 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym,
 - d) zaoferują zapłatę stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości wyższej niż najwyższa stawka czynszu wynikająca z tabeli stawek czynszowych dla komunalnych lokali mieszkalnych, określonych w obowiązującym w dacie ogłoszenia konkursu zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa,
 - e) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu lub nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w rozumieniu przepisów dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków. Zdanie poprzedzające stosuje się odpowiednio w stosunku do małżonka najemcy oraz osób objętych ofertą.
2. Do konkursu ofert nie są dopuszczeni najemcy lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków, które:
 - a) są położone w budynkach placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej;
 - b) zostały wybudowane, nabyte lub wyremontowane za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1998 r.;
 - c) stanowią własność spółek z udziałem gminy;
 - d) pozostają w dyspozycji innych jednostek organizacyjnych;
 - e) zostały wynajęte z zastosowaniem stawki czynszu wolnego;
 - f) znajdują się w posiadaniu samoistnym, ale nie stanowią własności Gminy Miejskiej Kraków;
 - g) są położone w budynkach wyłączonych z możliwości ponownego ich zasiedlenia przez Gminę Miejską Kraków, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami.

3. Dopuszcza się odmowę przyjęcia oferty w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku konkursu ofert przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów rodziny oferenta.
4. W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego zarządzenia, odpowiednie zastosowanie mają przepisy 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 9 listopada 2012 r., poz. 5817).

§ 2

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach konkursu ofert, do wynajęcia przeznacza się lokale mieszkalne w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków.
2. O wyborze lokali, o których mowa w ust. 1, przeznaczonych do konkursu ofert decyduje Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa.
3. 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 m² – dla 2 osób,
 - c) 67,5 m² – dla 3 osób.
4. Oferenci mogą składać oferty dotyczące maksymalnie 5 różnych lokali mieszkalnych.
5. Jeden oferent może zawrzeć umowę najmu tylko jednego lokalu mieszkalnego.
6. Lokale przystosowane dla osób niepełnosprawnych stanowią odrębną kategorię mieszkań podlegających zamianie. Oferenci starający się o zawarcie umowy najmu takiego lokalu, winni dodatkowo dołączyć do oferty dokument, o którym mowa w § 3 ust. 9 lit. c) niniejszego regulaminu. Pozostałe warunki przystąpienia do konkursu ofert oraz zasady postępowania w sprawie wyłonienia najemców tych lokali są analogiczne jak w przypadku pozostałych mieszkań.
7. Osoba, której oferta została wybrana, zobowiązana jest zawrzeć umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora. 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. Warunkiem zawarcia umowy najmu, o której mowa w ust. 7 jest:
 - a) rozwiązanie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu,
 - b) wymeldowanie wszystkich osób zameldowanych w tym lokalu,
 - c) zwrot opłaty remontowej,
 - d) podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
9. Opłata remontowa o której mowa w ust. 8 lit. c) jest to zwrot wartości 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.
10. Opłata remontowa ustalana jest ryczałtowo jako średni koszt wykonania tego rodzaju prac w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Ewentualna korekta

wysokości opłaty remontowej jest możliwa jedynie do dnia zakończenia prac przez Komisję, o której mowa w § 4 ust. 1 i sporządzenia protokołu końcowego.

11. Opłata remontowa podlega zwrotowi w formie bezgotówkowej, przed podpisaniem umowy najmu lokalu uzyskanego w drodze konkursu ofert, na numer rachunku bankowego Gminy Miejskiej Kraków wskazany w wydany skierowaniu.
12. Lokale mieszkalne w ramach konkursu ofert będą wynajmowane na czas nieoznaczony, na zasadach czynszu wolnego, według najwyższej zaoferowanej stawki czynszu za dany lokal.
13. Ustalone w konkursie stawki czynszu będą podlegały podwyżkom w terminach i na zasadach, które zostaną określone w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.

§ 3 Konkurs ofert

1. Organizatorem konkursu ofert jest Wydział Mieszkalnictwa.
2. Konkurs ofert przeprowadzany jest w ramach poszczególnych Edycji konkursu ofert.
3. O przeprowadzeniu Edycji konkursu ofert decyduje Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa.
4. Ogłoszenie Wydziału Mieszkalnictwa w sprawie Edycji konkursu ofert w ramach Programu Zamian będzie opublikowane:
 - a) w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa,
 - b) w prasie lokalnej;a także wywieszone przez okres co najmniej 14 dni na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4. Dopuszcza się również inne formy poinformowania mieszkańców Krakowa o Edycji konkursu ofert.
5. Ogłoszenie o Edycji konkursu ofert powinno zawierać informacje dotyczące:
 - a) adresów lokali, które są przeznaczone na wynajem w drodze konkursu ofert,
 - b) struktury i powierzchni lokali, przeznaczonych na wynajem w drodze konkursu ofert,
 - c) możliwości zapoznania się ze strukturą lokalu, jego rozkładem i wyposażeniem,
 - d) warunków przystąpienia do konkursu ofert,
 - e) miejsca pobrania druku oferty,
 - f) wykazu dokumentów, które winny być dołączone do oferty,
 - g) wskazania wyjściowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (w złotych),
 - h) sposobu wyboru ofert i zawierania umów najmu,
 - i) terminu składania ofert.
6. Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa jest upoważniony do wycofania lokali mieszkalnych z konkursu ofert, do dnia otwarcia ofert, bez podania przyczyny wycofania. Oferty złożone na wycofane lokale traktuje się jako bezprzedmiotowe.
7. Wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
8. Ofertą muszą zostać objęte wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz małżonek najemcy lokalu (w przypadku gdy jest zameldowany na pobyt stały w innym lokalu).
9. Oferent składający ofertę powinien dołączyć do niej w szczególności następujące dokumenty:
 - a) zaświadczenie o osiągniętych dochodach wszystkich pełnoletnich osób objętych ofertą,
 - b) tytuł prawny do lokalu (kopia umowy najmu lokalu oraz kopia decyzji lub skierowania),

- c) orzeczenie właściwego organu potwierdzające schorzenie narządu ruchu co najmniej jednego z członków gospodarstwa domowego (w przypadku starania się o lokal mieszkalny przystosowany dla osób niepełnosprawnych).
10. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość żądania dodatkowych dokumentów.
11. W przypadku, gdy wymagane dokumenty znajdują się już w aktach sprawy prowadzonej przez Wydział Mieszkalnictwa, nie istnieje konieczność ponownego ich składania, z wyłączeniem sytuacji, gdy zaistnieje potrzeba zaktualizowania tych dokumentów.
12. Oferty składane są przez oferentów w zamkniętych kopertach oznaczonych „Konkurs ofert – Program zamian” w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a, w Punkcie Obsługi Mieszkańców lub za pośrednictwem poczty na ten sam adres, w terminie określonym w ogłoszeniu.

§ 4

Komisja ds. rozpatrywania ofert

1. Oferty są rozpatrywane przez komisję ds. rozpatrywania ofert w ramach Programu Zamian, zwaną dalej Komisją.
2. Komisja powołana jest zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.
3. Do podejmowania decyzji przez Komisję niezbędny jest udział w posiedzeniu co najmniej 4 członków, w tym Przewodniczącego Komisji lub Zastępcy Przewodniczącego.
4. Oferty osób nie spełniających wszystkich warunków określonych w niniejszym regulaminie lub złożone po upływie terminu składania ofert podlegają odrzuceniu.
5. W celu oceny stanu technicznego lokalu oraz spełnienia warunków wynikających z niniejszego Regulaminu zostanie przeprowadzona wizja w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1.
6. Dopuszcza się odrzucenie przez Komisję oferty w przypadku, gdy zamiana lokalu dotychczas zajmowanego przez oferenta nie leży w interesie Gminy Miejskiej Kraków, w szczególności ze względu na stan techniczny lokalu zajmowanego przez najemcę. O odrzuceniu oferty i przyczynie odrzucenia, oferent zostanie pisemnie poinformowany.
7. W stosunku do każdej oferty sporządzany jest protokół z kwalifikacji oferty w ramach Programu Zamian, którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.
8. W wyniku rozpatrzenia ofert, Komisja utworzy wykaz lokali mieszkalnych, które zostaną wynajęte w ramach Programu Zamian wraz z wyszczególnieniem osób, które zaoferowały stawki czynszu za dany lokal. Lokale mieszkalne zostaną wynajęte tym oferentom, którzy zaoferują najwyższą stawkę czynszu.
9. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta na ten sam lokal mieszkalny, zostanie wybrana oferta z najwyższą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
10. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta na ten sam lokal mieszkalny z taką samą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu będą one traktowane jako jedna oferta.
11. W przypadku złożenia 6 lub więcej ofert przez jednego oferenta, zostanie wybrane 5 ofert z najwyższymi stawkami czynszu. W przypadku równej stawki czynszu zostaną wybrane oferty na największe lokale mieszkalne.
12. W przypadku zaproponowania takiej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego oferenta, o wyborze przyszłego najemcy decyduje większa powierzchnia lokalu

komunalnego przekazywanego przez oferenta do dyspozycji Gminy.

13. W przypadku, gdy oferent którego oferta zostanie wybrana nie zawrze umowy najmu i skierowanie do zawarcia umowy najmu utraci ważność, dopuszcza się skierowanie do zawarcia umowy najmu osoby, której oferta była druga w kolejności, pod warunkiem spełnienia przez ofertę kryteriów określonych w niniejszym regulaminie.
14. W przypadku, gdy oferent którego oferta zostanie wybrana nie może zawrzeć umowy najmu wskutek okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności, dopuszcza się wydanie skierowania na lokal, który został objęty jego ofertą w dalszej kolejności, pod warunkiem, iż:
 - a) oferta na dany lokal spełnia kryteria określone w niniejszym regulaminie;
 - b) oferent złoży stosowne oświadczenie.
15. Wykaz, o którym mowa w ust. 8 zostanie wywieszony na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, a także opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.
16. Komisja sporządza końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji Konkursu ofert.
17. Końcowy protokół z przeprowadzonej Edycji Konkursu ofert podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.