

Załącznik Nr 6

do uchwały Nr Rady Miasta Krakowa z dnia 2015 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń

REGULAMIN

określający tryb wyłonienia najemców lokali o powierzchni przekraczającej 80 m²

§ 1.

Warunki ogólne

1. Organizatorem przetargu – zwanym dalej organizatorem – jest Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.
2. O najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą starać się pełnoletnie osoby fizyczne, osiągające dochód w rozumieniu § 3 ust. 3 niniejszej uchwały, w okresie, o którym mowa w ust. 4, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.
3. O najem lokali, o których mowa w ust. 2 nie mogą starać się osoby, które:
 - a) posiadają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w lokalu wchodzącym w skład zasobu lub w lokalu mieszkalnym stanowiącym własność Skarbu Państwa, w stosunku do którego organizator pełni rolę wynajmującego;
 - b) są dłużnikami gminy lub Skarbu Państwa (urzędu skarbowego), a dodatkowo w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą posiadających zaległości względem ZUS, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta.
 - c) prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, chyba że lokal ma służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oferenta.
4. Oferent winien osiągać miesięczny dochód w wysokości pozwalającej na utrzymanie lokalu. Miesięczny czynsz wraz z innymi, planowanymi na dzień przetargu, przyszłymi opłatami za używanie lokalu, na który została złożona oferta nie może przekroczyć 50% miesięcznego dochodu netto oferenta. Miesięczny dochód netto oferenta jest wyliczany za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających datę ogłoszenia przetargu.
5. W przypadku, gdy w lokalu, na który została złożona oferta oprócz oferenta mają zamieszkać inne osoby wylicza się miesięczny dochód oferenta i wszystkich pełnoletnich osób mających zamieszkać w lokalu. Ust. 4 stosuje się odpowiednio.
6. Lokale, o których mowa w ust. 2, nie mogą być wykorzystywane na cele inne niż mieszkalne oraz nie mogą być przedmiotem zamiany.
7. Warunkiem udziału w przetargu jest wpłata przez oferenta wadium, którego wysokość ustala organizator. Wadium zalicza się na poczet kaucji.
8. Warunkiem udziału w przetargu jest złożenie przez oferenta oświadczenia o wykonaniu wymaganych prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku we własnym zakresie i na własny koszt oraz oświadczenia o rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.
9. Kryterium wyboru najlepszej oferty jest wysokość zaoferowanej stawki czynszu.

§ 2.

Lokale przeznaczone do wynajęcia, zasady wynajmu

1. W ramach przetargu przeznacza się do wynajęcia lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², które:
 - a) stanowią opróżnione pustostany;
 - b) wymagają przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku;
 - c) wchodziły w skład zasobu i zostały przeznaczone na wynajem w ramach przetargu.
2. W celu przeprowadzenia prac remontowych celem przystosowania lokalu do umówionego użytku z oferentem, który wygrał przetarg będzie zawierana przedwstępna umowa najmu na okres 6 miesięcy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest przedłużenie okresu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym o kolejny okres do 3 miesięcy.
3. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach wpisanych do rejestru zabytków możliwe jest stosowne przedłużenie terminów zawartych w ust. 2.
4. Oferent, który wygrał przetarg zobowiązany jest zawrzeć przedwstępną umowę najmu z przyszłym wynajmującym. Przedwstępną umowę najmu zawiera się w terminie 14 dni roboczych od dnia pisemnego, skutecznego powiadomienia o wygraniu przetargu. W przypadku, gdy przedwstępna umowa najmu nie zostanie zawarta z winy oferenta wadium zostaje zatrzymane.
5. Warunkiem zawarcia przedwstępnej umowy najmu jest wpłata przez oferenta, który wygrał przetarg na dany lokal kaucji w wysokości czterokrotności czynszu obliczonego według zaoferowanej stawki czynszu.
6. W przypadku śmierci przyszłego najemcy w czasie wykonywania przedwstępnej umowy najmu dopuszcza się możliwość zawarcia przedwstępnej umowy najmu z inną, pełnoletnią osobą objętą ofertą, na jej pisemny wniosek, zgłoszony osobiście w siedzibie organizatora w terminie 14 dni roboczych od dnia śmierci oferenta, po spełnieniu przez tę osobę warunków ogólnych. Do wyznaczenia okresu, na jaki zostanie zawarta nowa przedwstępna umowa najmu stosuje się zasady wynikające z ust. 2 i 3, po odjęciu okresu jaki upłynął od momentu zawarcia pierwotnej przedwstępnej umowy najmu. Zdanie pierwsze stosuje się odpowiednio w przypadku śmierci przyszłego najemcy, który uzyskał prawo do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu lecz jej nie zawarł.
7. W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu, oferent, który wygrał przetarg będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na ten lokal, jakie ponosi Gmina – członek danej wspólnoty mieszkaniowej lub Gmina – właściciel danej nieruchomości oraz opłat niezależnych od właściciela w wysokości podanej przez organizatora.
8. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta w terminie 5 dni roboczych od dnia podpisania protokołu odbioru prac remontowych i realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu. Jeżeli przyrzeczona umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z winy oferenta kaucja zostaje zatrzymana.
9. Lokale mieszkalne w ramach przyrzeczonej umowy najmu będą wynajmowane na czas nieoznaczony.