

**ZARZĄDZENIE NR 275/2004  
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA  
Z DNIA 27.02.2004 r.**

**w sprawie ustalenia regulaminu postępowania na oddanie w najem lokali  
mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 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 § 21 ust. 2 pkt. 5 uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 6 listopada 2003 r. nr 382 poz. 4016) - zarządza się, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się regulamin postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Uchyla się uchwałę nr 367/95 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 11 maja 1995 r. w sprawie ustalenia regulaminu przetargu na najem lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego oraz uchwałę nr 1262/2000 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 5 października 2000 r. zmieniającą uchwałę nr 367/95 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 11 maja 1995 r. w sprawie ustalenia regulaminu przetargu na najem lokalu mieszkalnego za zapłatą czynszu wolnego.

§ 3.

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Magistratu.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

## U Z A S A D N I E N I E

Stosownie do treści art. 21 ust. 3 pkt. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miasta Krakowa w § 12 uchwały nr XXVIII/239/03 z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa, przyjęła ogólne zasady oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, upoważniając w § 21 ust. 2 pkt 5 Prezydenta Miasta Krakowa do określenia regulaminu postępowania na oddanie w najem tych lokali.

Niniejsze zarządzenie stanowi realizację powyżej wskazanych zapisów uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa.

## **Regulamin postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>**

### **Rozdział I Przepisy ogólne**

#### § 1

1. Zarząd Budynków Komunalnych, zwany dalej "organizatorem", organizuje postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, o których mowa w § 12 uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
2. Kryterium wyboru oferty jest wysokość miesięcznej stawki czynszowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

#### § 2

1. Organizator przeprowadza postępowanie w formie aukcji lub przetargu.
2. Postępowanie przeprowadza się w miejscu i terminie ustalonym przez organizatora.
3. Organizator ustala wysokość wadium, które nie może być mniejsze niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert. Wartość odtworzeniową lokalu wyznacza iloczyn jego powierzchni użytkowej i aktualnego wskaźnika przeliczeniowego 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ustalonego przez Wojewodę Małopolskiego.
4. Listę lokali przeznaczonych do wynajęcia wraz z informacją o wysokości wadium oraz zasadach przeprowadzania postępowania podaje się do publicznej wiadomości poprzez jej wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach Urzędu Miasta Krakowa w Krakowie przy Placu Wszystkich Św. 3/4 i przy ul. Wielopole 17a oraz Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie przy ul. Wielopole 17a na okres 21 dni przed dniem aukcji lub przetargu.  
W wyżej wymienionej liście należy ująć następujące dane:
  - 1) oznaczenie lokalu,
  - 2) powierzchnię lokalu,
  - 3) opis lokalu,
  - 4) określenie minimalnej wysokości stawki czynszu z tytułu najmu ,
  - 5) terminy wnoszenia opłat,
  - 6) zasady aktualizacji opłat,
  - 7) informację o przeznaczeniu lokalu do oddania w najem na czas nieoznaczony.
5. Organizator może odstąpić od przeprowadzenia postępowania w całości lub na poszczególne lokale bez podania przyczyn.

#### § 3

Administrator /zarządca/ lokali, w godzinach swej pracy, obowiązany jest udostępnić zainteresowanym lokale objęte postępowaniem celem umożliwienia im zapoznania się z ich stanem technicznym oraz udzielać wszelkich informacji o lokalach.

#### § 4

Postępowanie ma na celu uzyskanie najwyższej wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 5

1. W postępowaniu mogą brać udział osoby fizyczne.
2. Warunkiem przystąpienia do postępowania jest uiszczenie wadium, które należy wpłacić gotówką w kasie Zarządu Budynków Komunalnych do godziny 9.30 dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia postępowania.
3. W postępowaniu nie mogą brać udziału osoby, które złożyły oświadczenia, iż są dłużnikami gminy lub urzędu skarbowego, właściwych ze względu na miejsce zamieszkania oferenta.

#### § 6

1. Pisemne oferty przyjmowane są przez organizatora w okresie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazów lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, nie później jednak niż do godziny 10.00 dnia roboczego poprzedzającego dzień przeprowadzenia postępowania.

Oferta winna zawierać:

- 1) imię, nazwisko i adres oferenta,
- 2) oznaczenie lokalu,
- 3) deklarowaną wysokość stawki czynszowej za najem lokalu, która nie może być niższa od 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
- 4) oświadczenie o nie zaleganiu (zaleganiu) z zapłatą należności wobec urzędu skarbowego oraz gminy, właściwych dla miejsca zamieszkania, jak również wobec jednostek (osób) administrujących (zarządzających) mieniem gminy,
- 5) oświadczenie o powzięciu wiadomości, iż nie dostarczenie wynajmującemu, przed zawarciem umowy najmu, zaświadczeń wydanych przez urząd gminy (urząd skarbowy), lub stwierdzenie przez organizatora nieprawdziwości oświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat), spowoduje zatrzymanie wpłaconego wadium (w całości) oraz odmowę wynajmującego zawarcia umowy najmu, jeżeli prawo takie zostanie nabyte,
- 6) oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu oraz o gotowości zawarcia umowy najmu lokalu w stanie technicznym opisanym w ofercie (listy lokali przeznaczonych do wynajęcia) i przystosowania lokalu we własnym zakresie i na swój koszt do umówionego użytku, bez możliwości rozliczenia nakładów poniesionych na jego ulepszenie zarówno w okresie najmu jak i po rozwiązaniu umowy najmu,
- 7) oświadczenie o zapoznaniu się z obowiązującym wzorem umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz zarządzeniem nr (...) Prezydenta Miasta Krakowa z dnia (...) w sprawie ustalenia regulaminu postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.

Do oferty należy dołączyć dowód wpłaty wadium.

2. Na dowodzie wpłaty wadium osoba przyjmująca wpłatę musi podać adres lokalu mieszkalnego oraz nazwisko i imię oferenta.

3. Osobom, których oferta nie została wybrana, wadium jest zwracane niezwłocznie po zakończeniu postępowania, w miejscu dokonania wpłat.
4. Wadium nie podlega zwrotowi osobom, których oferta została wybrana, a nie przystąpiły do zawarcia umowy w terminie określonym w § 8 ust. 1 z przyczyn nie leżących po stronie organizatora.
5. Wadium zwraca się w pełnej wysokości w przypadkach, gdy organizator odstąpił od przeprowadzenia postępowania. Wadium w pełnej wysokości jest zwracane również osobie, której oferta została wybrana ale nie zawarła umowy najmu z przyczyn za które odpowiada organizator.
6. W przypadku odstąpienia przez organizatora od przeprowadzenia postępowania po terminie wpłacenia wadium, oferent na ten lokal może przystąpić do postępowania na inny lokal, który wskaże z listy lokali przeznaczonych do wynajęcia lub uzyskuje zwrot pełnej kwoty wadium.

#### § 7

1. Przed podpisaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego osoba, której oferta została wybrana obowiązana jest dokonać wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal oraz dostarczyć wynajmującemu zaświadczenia o nie zaleganiu z zapłatą podatków (opłat) na rzecz gminy lub urzędu skarbowego, właściwych dla miejsca zamieszkania.  
Kaucję należy wpłacić gotówką w kasie administratora lokalu.
2. Kaucja w pierwszej kolejności służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez najemcę. Wynajmujący może potrącić z kaucji nie uiszczony przez najemcę czynsz.
3. O ile nie występują okoliczności wymienione w ust. 2, kaucja podlega zwrotowi w dniu rozwiązania umowy najmu w wysokości 12-krotności stawki czynszowej zwaloryzowanej zgodnie z § 10 ust. 4.
4. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony.
5. Nie dostarczenie zaświadczeń określonych w ust. 1, skutkuje odstąpieniem wynajmującego od zawarcia umowy najmu i zatrzymaniem wpłaconego wadium.

#### § 8

1. Osoba, której oferta została wybrana zobowiązana jest zawrzeć umowę najmu z wynajmującym w siedzibie administratora lokalu w terminie czternastu dni od daty ogłoszenia wyników postępowania lub otrzymania zawiadomienia o rozstrzygnięciu postępowania, pod rygorem zatrzymania wadium i utraty prawa zawarcia umowy najmu lokalu.
2. Wynajmującym jest Gmina Miejska Kraków, którą reprezentuje zarządca.
3. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy w terminie wymienionym w ust. 1, wynajmujący może zawrzeć umowę najmu na dany lokal mieszkalny z oferentem, który zaproponował drugą co do wielkości stawkę, o ile spełnia ona warunek określony w § 10 ust. 1. Termin zawarcia umowy z takim oferentem upływa w 14 dniu licząc od daty doręczenia zawiadomienia o możliwości zawarcia umowy najmu.

#### § 9

Inne zasady dotyczące postępowania nie ujęte niniejszym regulaminem, określa organizator.

## Rozdział II

## Aukcja

### § 10

1. Aukcja na dany lokal rozpoczyna się od podania zasad aukcji, ogłoszenia osób dopuszczonych do aukcji oraz ogłoszenia stawki wyjściowej czynszu. Stawkę wyjściową czynszu stanowi najwyższa ze zgłoszonych ofert, przy czym spełniony musi być warunek, że czynsz roczny obliczony w oparciu o stawkę wyjściową nie może być niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.
2. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 0,50 zł.
3. Osoba prowadząca aukcję uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyżej z oferowanych kwot dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte. Następnie po trzecim wołaniu tej kwoty zamyka aukcję dokonując przybicia i ogłasza imię i nazwisko osoby, która wygrała aukcję oraz wysokość wylicytowanej miesięcznej stawki czynszowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Wylicytowana stawka czynszu ulega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Pierwsza waloryzacja odnosi się do lokali wynajętych przed dniem 1 lipca roku poprzedzającego waloryzację. Czynsz najmu nie może być podwyższony do końca roku kalendarzowego, w trakcie którego doszło do zawarcia umowy najmu lokalu.  
Podstawą waloryzacji w latach następnych jest stawka zwaloryzowana w poprzednim roku.

### § 11

Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się aukcja. Oferentowi może towarzyszyć nie więcej niż jedna osoba.

### § 12

1. Aukcję przeprowadza Komisja powołana przez organizatora.
2. W skład Komisji wchodzi: pracownicy Zarządu Budynków Komunalnych i Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
3. Komisja sporządza protokół z aukcji, w którym określa:
  - a. termin i miejsce aukcji,
  - b. oznaczenie lokalu, na który była przeprowadzona aukcja,
  - c. liczbę osób dopuszczonych do aukcji,
  - d. imię, nazwisko i adres dwóch pierwszych osób w kolejności wylicytowanych najwyższych stawek wraz z podaniem kwot osiągniętych w aukcji.

### § 13

1. Aukcja jest ważna choćby zgłosił się jeden oferent, pod warunkiem podjęcia przez niego licytacji i wykonania minimum 1 postąpienia.
2. Lokal może zostać wystawiony do ponownej aukcji w przypadku, gdy aukcja na najem lokalu nie doszła do skutku, lub jeżeli umowa najmu nie została zawarta zgodnie z § 8 ust. 1 i ust. 3 regulaminu.
3. W przypadku, gdy przeprowadzenie drugiej aukcji na określone lokale nie doprowadzi do pozytywnego rezultatu, wówczas organizator może przeprowadzić przetarg na te lokale.

### **Rozdział III**

#### **Przetarg**

##### § 14

Postanowienia § 10 ust. 4, § 12, § 13 ust.1 i 2 stosuje się odpowiednio.

##### § 15

1. Komisja, po sprawdzeniu czy oferta została złożona w terminie, dopuszcza do przetargu oferentów spełniających warunki określone w § 6 ust. 1 i 2.
2. Przy równych deklarowanych stawkach czynszowych o ostatecznej ocenie ofert i wyborze oferty Komisja decyduje po przeprowadzeniu negocjacji, do których mają zastosowanie odpowiednio zasady obowiązujące przy przeprowadzeniu aukcji. W tym przypadku Komisja zawiadamia pisemnie oferentów o terminie i miejscu aukcji.
3. Brak rozstrzygnięcia powoduje unieważnienie przetargu.