

REGULAMIN

przeprowadzania konkursu ofert na najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

1. Organizatorem konkursu ofert na najem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków jest Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.
2. Ogłoszenie Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa w sprawie naboru kandydatów na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków będzie opublikowane w prasie lokalnej oraz Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa, a także wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4.
3. Ogłoszenie winno zawierać w szczególności informacje dotyczące:
 - a) adresu budynku, w którym usytuowane są lokale przeznaczone na wynajem w drodze konkursu ofert,
 - b) liczby lokali według ich struktury i powierzchni, 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) wskazanie wyjściowej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (w złotych),
 - h) sposobu wyboru ofert i zawierania umów najmu
 - i) terminu składania ofert.
4. W konkursie ofert na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach mogą wziąć udział najemcy lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, którzy:
 - a) posiadają tytuł prawny do lokalu i umowę najmu na czas nieoznaczony, zawartą przed dniem 1 stycznia 2003 r.,
 - b) nie posiadali zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty,
 - c) posiadają pozytywną opinię administratora odnośnie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - d) osiągnęli średni miesięczny dochód przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia oferty,
 - e) zaoferują zapłatę stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości wyższej niż najwyższa stawka czynszu z tabeli stawek czynszowych

- dla komunalnych lokali mieszkalnych, określonych w obowiązującym w dacie ogłoszenia konkursu zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa,
- f) nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Krakowa lub miejscowości pobliskiej.
5. Do konkursu ofert nie mogą przystąpić najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa położonych w budynkach:
- a) placówek oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia i pomocy społecznej, najemcy lokali stanowiących własność spółek z udziałem gminy oraz lokali komunalnych pozostających w dyspozycji innych jednostek organizacyjnych,
- b) wybudowanych, nabytych lub wyremontowanych za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r.
6. Najemcy przystępujący do konkursu ofert będą zobowiązani do zwrotu 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, ustalonej ryczałtowo jako średni koszt wykonania takich prac w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków.
7. Wzór oferty stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
8. Oferent składający ofertę winien dołączyć do niej następujące dokumenty:
- a) zaświadczenie o osiągniętych dochodach w okresie pełnych 6 miesięcy przed datą złożenia oferty (jeżeli nie są wyszczególnione na druku oferty),
- b) uwierzytelniony przez administratora budynku odpis tytułu prawnego do lokalu oraz umowy najmu lokalu,
- c) oświadczenie o akceptacji płacenia zadeklarowanej stawki czynszu za lokal komunalny (załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu),
- d) oświadczenie o akceptacji warunków konkursu ofert (załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu),
- e) 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),
- f) uwierzytelniony przez administratora tytuł prawny do lokalu, w którym jest zameldowany małżonek wnioskodawcy (w przypadku małżeństw rozdzielonych),
- g) oświadczenie o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu/budynku mieszkalnego (załącznik nr 4 do niniejszego regulaminu).
9. Komisja może dokonać w ofercie korekty wyliczenia kwoty średniego miesięcznego dochodu brutto przypadającej na jednego członka gospodarstwa domowego, w przypadku błędnego obliczenia tej kwoty przez oferenta.
10. Oferty składane są przez oferentów w zamkniętych kopertach oznaczonych „Konkurs ofert – zamiana lokali” w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a, w Punkcie Obsługi Mieszkańców lub za pośrednictwem poczty, w terminie określonym w ogłoszeniu.

11. Oferty osób nie spełniających wszystkich warunków określonych w niniejszym regulaminie lub złożone po upływie terminu składania ofert podlegają odrzuceniu przez Komisję.
12. 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. W celu oceny stanu technicznego lokalu zostanie przeprowadzona wizja w lokalu, która będzie podstawą do ostatecznej decyzji o przyjęciu oferty. O odrzuceniu oferty i przyczynie odrzucenia, oferent zostanie pisemnie poinformowany.
13. Do podejmowania decyzji przez Komisję niezbędny jest udział w posiedzeniu co najmniej 4 członków, w tym Przewodniczącego Komisji lub Zastępcy Przewodniczącego.
14. W wyniku rozpatrzenia ofert utworzona zostanie lista kandydatów na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, według wysokości zaoferowanych stawek czynszu, dla każdej struktury lokalu oddzielnie.
15. W przypadku złożenia 2 lub więcej ofert przez jednego oferenta na lokal o tej samej strukturze wybrana zostanie oferta z wyższą stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
16. W przypadku zaproponowania takiej samej stawki czynszu przez więcej niż jednego oferenta na lokal o tej samej strukturze, o kolejności umieszczenia na liście decyduje większa powierzchnia lokalu komunalnego przekazywanego przez oferenta do dyspozycji Gminy.
17. Listy kandydatów do zawarcia umowy najmu, po zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa, zostaną wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17a oraz przy pl. Wszystkich Świętych 3-4, a także opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.
18. Kandydaci objęci listą będą zapraszani do wyboru lokalu, który ma stanowić przedmiot najmu zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście. Kandydaci dokonują wyboru lokalu na podstawie stosownego upoważnienia i wyrażają zgodę na zawarcie umowy najmu danego lokalu w terminie 5 dni roboczych od jego otrzymania. W przypadku bezskutecznego upływu terminu wskazania lokalu lub nie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu, kandydat jest skreślany z listy.
19. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa bez zbędnej zwłoki wydaje skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu, na podstawie którego następuje podpisanie umowy najmu lokalu. Warunkiem podpisania umowy najmu jest rozwiązanie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu i podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego. Skierowanie pozostaje ważne przez okres 30 dni od daty jego otrzymania przez przyszłego najemcę. Jeżeli umowa najmu nie zostanie zawarta w tym terminie z przyczyn nieuzasadnionych, leżących po stronie osoby uprawnionej do zawarcia umowy najmu, skierowanie traci ważność.

20. Wartość prac obciążających najemcę, o których mowa w pkt. 6 regulaminu podlega zwrotowi w formie gotówkowej, przed podpisaniem umowy najmu lokalu uzyskanego w drodze konkursu ofert.
21. 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 pkt. 8 ppkt. e) niniejszego regulaminu. Pozostałe warunki przystąpienia do konkursu ofert oraz tok postępowania w sprawie wyłonienia najemców tych lokali jest analogiczny jak w przypadku pozostałych mieszkań.
22. Ustalone w konkursie stawki czynszu będą podlegały podwyżkom w terminach i na zasadach, które zostaną określone w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.
23. Komisja sporządza końcowy protokół z przeprowadzonego konkursu ofert po zaproponowaniu objęcia lokali wszystkim kandydatom umieszczonym na listach lub w przypadku objęcia wszystkich lokali przeznaczonych do zamiany w danym konkursie ofert.
24. Końcowy protokół z przeprowadzonego konkursu podlega zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Krakowa.