

ZARZĄDZENIE NR 685/2009
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2 kwietnia 2009 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków jako prawdopodobnie pierwsza gmina w Polsce uchwałą Nr XCIX/998/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie zmiany 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, wprowadziła fakultatywną pomoc mieszkaniową dla osób, które utraciły tytuł prawny wskutek tzw. trzyletniego wypowiedzenia.

W polskim systemie prawnym istnieje jednak ścisła zasada, iż zadanie własne gminy tj. obowiązek świadczenia pomocy mieszkaniowej osobie należącej do wspólnoty dotyczy wyłącznie osób osiągających niskie dochody. Określenie wysokości kryterium niskiego dochodu należy do kompetencji organu uchwałodawczego gminy. Aktualna wysokość kryterium w zakresie pomocy mieszkaniowej związanej z trzyletnim wypowiedzeniem umowy najmu wynosi:

Wielkość rodziny	Niski dochód (miesięcznie netto)
Gospodarstwo jednoosobowe	1.350,20 zł (200% najniższej emerytury)
Gospodarstwo wieloosobowe	1.012,65 zł (150% najniższej emerytury)

W toku realizacji przedmiotowej uchwały stwierdzono, iż istnieje pewna grupa osób, które:

- 1) posiadały tytuł prawny, którego pierwotną podstawą była tzw. decyzja przydziałowa sprzed 1994 roku lub skierowanie wydane przez Gminę Miejską Kraków;
- 2) budynek w którym zamieszkują stanowi własność osób fizycznych znanych z miejsca pobytu;
- 3) utraciły tytuł prawny wskutek upływu trzyletniego wypowiedzenia;
- 4) zamieszkują w budynkach położonych w centrum Krakowa w obrębie Dzielnic: I i II (Stare Miasto, Kazimierz), V (Krowodrza), VIII (Dębniki) oraz XIII (Podgórze);
- 5) osiągają dochód przekraczający w/w kryterium dochodowe.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami jakiegokolwiek przekroczenie kryterium dochodowego skutkuje odrzuceniem wniosku. Jednocześnie posiadanie dochodu przekraczającego w/w kryterium nie zawsze umożliwia takiej osobie (rodzinie) wynajęcie mieszkania na wolnym rynku, z uwagi na rosnące koszty najmu.

Znaczące podwyższenie kryterium dochodowego było również nierealne, z uwagi na fakt, iż Gmina Miejska Kraków posiada ogromny niedobór mieszkań, które mogą być przeznaczone na potrzeby pomocy mieszkaniowej.

W związku jednak z praktycznym sprawdzeniem funkcjonowania zasad dotyczących ograniczeń w dysponowaniu lokalami znajdującymi się w centrum Krakowa (tj. strefy wyłączanej z możliwości wynajmu wprowadzonej uchwałą Nr CXIX/1286/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r. w sprawie zmiany 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 oraz podtrzymanej uchwałą Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata

2007 - 2012”), powstała koncepcja przeznaczenia tego rodzaju lokali dla osób, które utraciły umowy najmu wskutek trzyletniego wypowiedzenia najmu a których dochód przekracza dotychczasowe kryteria dochodowe.

Okazało się bowiem, że żadnego z lokali położonych w w/w strefie nie udało się jak dotąd zamienić na inny lokal lub sprzedać.

Wynajem tego typu lokali dla osób z trzyletnim wypowiedzeniem odbywałby się na zasadach przetargu ograniczonego (obowiązywałoby ograniczenie podmiotowe – wyłącznie osoby z trzyletnim wypowiedzeniem) w trybie konkursu ofert. W podobnym trybie przeprowadzono już 4 edycje Programu zamian.

Z uwagi na wymogi wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów musiałoby obowiązywać ograniczenie dochodowe – jednak znacząco wyższe od dotychczasowego, tj.:

Wielkość rodziny	Niski dochód (miesięcznie netto)
Gospodarstwo jednoosobowe	2.362,85 zł (350 % najniższej emerytury)
Gospodarstwo wieloosobowe	1.687,75 zł (250 % najniższej emerytury)

Po przeanalizowaniu około 100 spraw z lat 2005-2009, w których odmówiono przyznania pomocy mieszkaniowej z uwagi na przekroczenie kryterium dochodowego stwierdzono, iż jedynie 7 osób (rodzin) posiadało wyższe dochody, przy czym były to już bardzo znaczne dochody (np. 3000-3500 zł/osobę miesięcznie w gospodarstwie jednoosobowym lub 3200-4000 zł/osobę w gospodarstwie wieloosobowym). Posiadanie wyższego dochodu niż w/w kryteria pozwala już bez wątpienia na samodzielny najem lokalu na wolnym rynku.

Lokale przeznaczone w tym trybie na wynajem byłyby oferowane:

- 1) do remontu we własnym zakresie i na własny koszt przyszłego najemcy, z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczeń wynikających z poniesionych nakładów;
- 2) na zasadach czynszu wolnego, ustalonego w trybie konkursu ofert (wygrywa najwyższa oferta), gdzie stawką minimalną będzie najwyższy czynsz komunalny (aktualnie 7,87 zł/m²);
- 3) wynajmowane na czas nieoznaczony;
- 4) bez możliwości wykupu z bonifikatą (z uwagi na zasadę wynajmu wg czynszu wolnego – zgodnie z właściwymi przepisami prawa miejscowego).

Podstawowe korzyści wynikające z wprowadzenia tego rodzaju systemu:

- 1) udzielenie pomocy mieszkaniowej dla większej liczby osób będących w trudnej sytuacji mieszkaniowej;
- 2) potencjalne, znaczące zmniejszenie kosztów związanych z utrzymaniem wolnego zasobu mieszkaniowego, poprzez:
 - zasiedlenie pustostanów (aktualnie jest to ponad 100 mieszkań położonych w centrum Krakowa, za których utrzymanie płaci Gmina Miejska Kraków);
 - przeprowadzenie remontów lokali przez przyszłych najemców.
- 3) potencjalne, znaczące zwiększenie wpływów czynszowych związanych z wynajmem na zasadach czynszu wolnego;

- 4) wprowadzenie do mieszkań w centrum miasta osób posiadających stosunkowo wysokie dochody, a co za tym idzie osób które stać na opłacenie wyższego czynszu, utrzymanie mieszkania i dbanie o nie.
- 5) brak zmniejszenia zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków (lokalu nie będzie można wykupić z bonifikatą).

Powyższa oferta będzie najbardziej atrakcyjna dla osób mieszkających dotychczas w centrum miasta, które nie chcą się przeprowadzać w dalsze części miasta, z uwagi na wieloletnie przywiązanie się do miejsca (okolicy) zamieszkania. Zaspokoi to również roszczenia osób uważających, iż Gmina Miejska Kraków jest bezpośrednio zobowiązana do pomocy wszystkim osobom skierowanym przed 1994 rokiem do zasobu prywatnego w ramach decyzji administracyjnych.

Drugą najważniejszą kwestią są zmiany wprowadzone w zasadach dotyczących zamian lokali. Obejmuje to w szczególności:

- 1) Deregulacje zamian przeprowadzanych w ramach Urzędu Miasta Krakowa na lokale większe (w celu odzyskiwania małych mieszkań), poprzez:
 - brak kryterium dochodowego uprawniającego do takiej zamiany;
 - brak kryterium zaludnienia uprawniającego do dokonania zmiany;
 - wprowadzenie wyłącznie kryterium pozwalającego na ocenę możliwości zapłaty przez najemcę wyższego czynszu (np. czynsz plus media za większe mieszkanie nie może przekroczyć 50 % dochodów danej rodziny);Zamianie będą podlegać lokale do 80 metrów.

2) Zamiany dobrowolne:

- Działania na rzecz zwiększenia atrakcyjności zamian dobrowolnych w celu ograniczenia liczby zadłużonych lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Miejskiej Kraków:
 - a. przywrócenie kont depozytowych przy spłacie zaległości czynszowych przez kontrahenta (w przypadku gdy nie został wypowiedziany najem). Aktualnie funkcjonują konta stałe, gdzie wpłacający nie ma pewności, czy w razie wycofania się z zamiany kontrahenta (dłużnika) lub negatywnej oceny wniosków przez Wydział Mieszkalnictwa będzie mógł bez problemu wycofać wcześniej wpłacone pieniądze. Obecnie w celu zmniejszenia zagrożenia związanego z negatywną oceną wniosku, w trakcie pierwszego kontaktu z kontrahentem proponowane jest wypełnienie wniosków, uzupełnienie dokumentów i dopiero po sprawdzeniu wniosków pod kątem spełniania wymaganych kryteriów w uchwale Rady Miasta Krakowa kontrahent jest zobowiązany do wpłacenia zaległości czynszowych.
 - b. możliwość spłaty długu w systemie ratalnym po dokonaniu zamiany. Jest to odpowiedź na częste pytania stron (chętnych do spłaty zadłużenia) o możliwość przejęcia długu, ale w systemie ratalnym.
 - c. spłata należności czynszowych po wypowiedzianej dłużnikowi umowie najmu w ramach przywrócenia tytułu prawnego w celu dokonania dobrowolnej zamiany.

Generalnie taka zamiana stanowi ryzyko dla kontrahenta zamiany chętnego do uregulowania zaległości czynszowych za dłużnika, gdyż zgodnie z dotychczasowymi założeniami uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. - aby przywrócić najem osobie zadłużonej, wpłacającym zaległość jest dłużnik mimo, że pieniądze pochodzą od drugiego kontrahenta zamiany. Ta sytuacja i brak pewności powodzenia zamiany powoduje aktualnie w 95 % rezygnacją z zamiany.

- Działania na rzecz zwiększenia ilości zamian dobrowolnych w celu ograniczenia liczby zadłużonych lokali mieszkalnych w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, poprzez pisemne wystąpienia do dłużników ze wskazaniem możliwości zamiany dobrowolnej za ewentualną spłatę zaległości przez innych oferentów wraz z uzyskaniem zgody na publikację wysokości istniejącego zadłużenia.

Pozostałe zaproponowane zmiany mają charakter techniczny oraz redakcyjny.

Uchwała potencjalnie może zwiększyć dochody budżetu Miasta Krakowa oraz zmniejszyć wydatki związane z utrzymaniem istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków. Jednak nawet szacunkowe określenie zwiększonych dochodów i zmniejszonych wydatków nie jest możliwe, bowiem nie można przewidzieć skali:

- zainteresowania wynajem lokali w centrum Krakowa;
- zainteresowania zamianami dobrowolnymi w zamian za spłatę istniejącego zadłużenia.

Dodatkowo, uchwała:

- 1) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- 2) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- 3) nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem,

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 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 art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1

W uchwale nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wprowadza się następujące zmiany:

1) § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4
Niski dochód

1. Za niskie dochody – uważa się:

- 1) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem pkt 2-4;
- 2) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;
- 3) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z powodu utraty tytułu prawnego do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy w trybie konkursu ofert – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 350% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 250 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym;

- 4) dla osób ubiegających się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu – średni miesięczny dochód na członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Za dochód uprawniający do ponownego zawarcia umowy najmu lokalu położonego na terenie gminnej placówki oświatowej uważa się średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie przekracza 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 250 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym.”

- 2) § 6 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku wystąpienia zbiegu tytułów uprawniających do starania się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków, gdy jeden z tych tytułów stanowi prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna nakazujące Gminie dostarczenie lokalu, sprawa będzie rozpatrywana wyłącznie na podstawie orzeczenia sądowego lub decyzji administracyjnej, z zastrzeżeniem § 11 ust. 6 i § 13 ust. 6 uchwały.”

- 3) § 8 ust. 1 pkt 2) otrzymuje brzmienie:

„2) Realizacja wyroków dotyczących osób eksmitowanych z przyczyn określonych w art. 11 ust. 5 i 7 ustawy do lokali określonych w pkt 5 następuje w pierwszej kolejności o ile zostali wcześniej wstępnie, pozytywnie zweryfikowani w oparciu o § 13.”

- 4) § 8 ust. 1 pkt 4) otrzymuje brzmienie:

„4) Wnioskodawcy, nie wymienieni w pkt 3, posiadający prawo wynajmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego, są uprawnieni do zawarcia umowy najmu lokalu, który może być o obniżonym standardzie lub pozyskanym przez Gminę w wyniku adaptacji budynków.”

- 5) § 8 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Najemcy wskazani w § 8 ust. 1 pkt 3 w przypadku, gdy w okresie co najmniej trzech lat od objęcia lokalu nie naruszali zasad współżycia społecznego i spełniają kryteria dochodowe, określone w § 4 ust.1 pkt 2 uchwały mogą być kierowani do lokali rozproszonych o wyższym standardzie, pozyskanych w istniejącym wyremontowanym zasobie Gminy.”

- 6) W § 13 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Osoby, o których mowa w ust. 1, które spełniają kryterium niskiego dochodu określone w § 4 ust. 1 pkt 3) są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w trybie konkursu ofert, zgodnie z właściwymi przepisami dotyczącymi wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określi Prezydent Miasta Krakowa.”

7) § 26 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Osoby objęte ostateczną listą mieszkaniową są uprawnione wyłącznie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, z zastrzeżeniem lokali uzyskanych w trybie zamiany oraz w trybie określonym w § 13 ust. 6 i § 36 ust. 2 pkt 2).”

8) W § 31 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przez sytuację uzasadniającą zawarcie umowy, o której mowa w ustępie poprzedzającym należy rozumieć sytuację, gdy wnioskodawca nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu oraz osiąga niskie dochody określone w § 4 ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem przepisu § 30 ust. 8.”

9) § 33 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Umowa najmu lokalu położonego na terenie gminnych placówek oświatowych może zostać przedłużona na kolejny okres pod warunkiem, iż nie występuje konieczność zmiany sposobu użytkowania przedmiotowego lokalu w związku z planowanym powiększeniem powierzchni placówki oświatowej na cele dydaktyczne. W przypadku, gdy wystąpi konieczność zmiany sposobu użytkowania lokalu, dopuszcza się możliwość przedłużenia umowy najmu na inny lokal położony na terenie gminnej placówki oświatowej.”

10) § 42 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku uregulowania zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu i kosztów sądowych:

- 1) dopuszcza się ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z przyczyn wymienionych w art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, jeżeli osoba ta nadal zajmuje przedmiotowy lokal;
- 2) jeżeli osoba uprawniona do ponownego zawarcia umowy najmu zmarła, dopuszcza się zawarcie umowy najmu z osobami wskazanymi w art. 691 Kodeksu cywilnego, jeżeli stale zamieszkiwały z osobą wymienioną w ust 1 pkt 1 przez okres nie krótszy niż pięć lat do ustania stosunku najmu i nadal zajmują przedmiotowy lokal, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Gminie Miejskiej Kraków lub w pobliskiej miejscowości oraz udokumentują niemożność zapłaty czynszu i innych opłat za zajmowanie lokalu zgodnie z art. 688¹ Kodeksu cywilnego.”

11) § 42 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W przypadku wniosków o dokonanie dobrowolnej zamiany lokali dopuszcza się, po uregulowaniu zadłużenia związanego z korzystaniem z lokalu i kosztów sądowych, zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, o której mowa w ust. 1 na rzecz kontrahenta zamiany. Zdanie poprzedzające stosuje się również w przypadku uregulowania zaległości wraz z wnioskiem o umorzenie odsetek związanych z zaległościami. Osoba, o której mowa w ust. 1 jest

uprawniona do zawarcia umowy najmu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany. Przepisy § 45 i 47 stosuje się odpowiednio.”

12) §§ 45 – 48 otrzymują brzmienie:

„Dział IX
Zamiana lokali

§ 45
Zasady ogólne

1. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy, w szczególności w przypadku, gdy:
 - 1) w lokalu objętym w wyniku zamiany zaistniałoby nadmierne zaludnienie,
 - 2) powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekraczałaby zwiększoną o 50 % normatywną powierzchnię użytkową lokalu przyjętą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
 - 3) powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany przekraczałaby 80 m²;
 - 4) nie byłoby możliwe ponowne zasiedlenie uzyskanego w wyniku zamiany lokalu, z uwagi na zasady określone odrębnymi przepisami,
 - 5) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
 - 6) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współżycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.
2. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku występowania zaległości czynszowych związanych z zajmowanym lokalem, z zastrzeżeniem § 46 ust. 6 i § 47 ust. 4.
3. Lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe nie podlegają zamianie.
4. Dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków. Wybór osób, które będą najemcami nowych lokali odbywa się w drodze konkursu ofert. Regulamin konkursu ofert oraz powołania komisji do wyboru ofert na najem lokali określi Prezydent Miasta Krakowa.

§ 46

Wynajem lokali w trybie zamiany z urzędu

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale stanowiące zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków.
2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:
 - 1) na lokal o większej powierzchni pokoi;
 - 2) na inny lokal - ze względu na wiek lub stan zdrowia;
 - 3) na lokal o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;

- 4) na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji – ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę, udokumentowane zaświadczeniem lekarskim potwierdzającym potrzebę dokonania zamiany.
3. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 1 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku objęcia ostateczną listą mieszkaniową. Dopuszcza się odmowę dokonania zamiany w przypadku, gdy przeprowadzona weryfikacja wykaże, iż czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu uzyskanego w wyniku zamiany przekroczyłyby 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy;
4. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania faktu spełnienia kryterium niskich dochodów określonego w § 4 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały oraz objęcia ostateczną listą mieszkaniową.
5. Osoby wymienione w ust. 2 pkt 2 i 4 są uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w przypadku udokumentowania stanu zdrowia uzasadniającego dokonanie zamiany poprzez dostarczenie odpowiedniego zaświadczenia wydanego przez lekarza specjalistę.
6. W stosunku do osób wymienionych w ust. 2 pkt 3 dopuszcza się możliwość dokonania zamiany w przypadku występowania zaległości czynszowych i udzielenia ulgi w spłacie zadłużenia, pod warunkiem realizacji przez te osoby warunków porozumienia.

§ 47

Wynajem lokali w trybie dobrowolnej zamiany

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali wymagana jest zgoda właściwego ds. mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem wchodzącym do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
2. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.
3. Jeżeli jeden z lokali podlegających zamianie nie jest lokalem, o którym mowa w ust. 1, właściciel lub najemca tego lokalu powinien legitymować się co najmniej trzyletnim zameldowaniem na pobyt stały w tym lokalu przed dniem złożenia wniosku o zamianę.
4. Warunkiem dokonania dobrowolnej zamiany jest uregulowana sytuacja prawna lokali stanowiących przedmiot zamiany oraz brak zaległości czynszowych w stosunku do lokalu, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 42 ust. 4. Poprzez brak zaległości czynszowych rozumie się również:
 - 1) dokonanie wpłaty równowartości istniejących zaległości czynszowych, zaległości związanych z innymi opłatami za korzystanie z lokalu oraz kosztów sądowych na konto depozytowe w celu dokonania dobrowolnej zamiany,
 - 2) zawarcie przez kontrahenta zamiany umowy cesji wierzytelności wraz z porozumieniem w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu zaległości za lokal stanowiący przedmiot zamiany na raty.
5. Odmawia się dokonania zamiany lokali w przypadku posiadania przez osobę obejmującą lokal, o którym mowa w ust. 1, tytułu prawnego do lokalu, budynku lub innej nieruchomości stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

§ 48
Bank zamian

1. Właściwy w sprawach mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa prowadzi bank zamian, umożliwiając rozpowszechnianie ofert zamian lokali mieszkalnych.
2. Oferty zamian udostępniane są w siedzibie właściwego w sprawach mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Krakowa.
3. Oferta zamiany zawiera oświadczenie oferenta o zgodzie na udostępnienie danych osobowych zawartych w ofercie. Informacja dotycząca istniejącego zadłużenia czynszowego, innego zadłużenia za korzystanie z lokalu oraz kosztów sądowych, może być również udostępniana po uzyskaniu stosownej zgody oferenta na udostępnienie tego rodzaju danych.
4. Bank zamian nie pobiera opłat za umieszczone w nim ogłoszenia.
5. Ogłoszenia umieszczone w banku zamian są udostępniane przez jeden rok od daty ich wpływu.”

§2
Przepisy przejściowe

1. Wnioski osób, które nie zostały objęte ostatecznymi listami osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu oraz wnioski osób, które nie otrzymały skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu są rozpatrywane według zasad wprowadzonych niniejszą uchwałą.
2. Realizacja list mieszkaniowych odbywa się zgodnie z zasadami wprowadzonymi niniejszą uchwałą.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Prezydent Miasta Krakowa
/ - /