

**Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw
Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej
Kraków**

§ 1

Zakres przedmiotowy

Załącznik reguluje zasady wynajmowania oraz gospodarowania lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanymi przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie zawartych z Towarzystwami Budownictwa Społecznego umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez Gminę Miejską Kraków osób do zawarcia umowy najmu.

§ 2

Definicje pojęć

Pojęcia użyte w niniejszym załączniku oznaczają:

- 1) lokal w TBS - lokal mieszkalny stanowiący własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowany przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie zawartych z Towarzystwami Budownictwa Społecznego umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zamian za prawo do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez Gminę Miejską Kraków osób do zawarcia umowy najmu;
- 2) ustawa - ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z 2016 r. poz. 195, 615, 1250);
- 3) uchwała – uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 3

Dochód

Za dochód kwalifikujący do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS uważa się średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie jest mniejszy niż 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym, 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym i 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

§ 4

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS

1. Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu w TBS są osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe.

2. Za osoby posiadające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, o których mowa w ust. 1 nie uznaje się osób posiadających jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków, stanowiących podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.
3. Osoby, o których mowa w ust. 1, są uprawnione do ubiegania się o najem lokalu w przypadku udokumentowania faktu osiągnięcia dochodu kwalifikującego do zawarcia umowy lokalu w TBS w rozumieniu niniejszego załącznika.

§ 5

Zasady kwalifikowania wniosków o wynajem lokalu w TBS

1. Weryfikacji mającej na celu sporządzenie ostatecznych list osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS podlegają wszystkie pozytywnie wstępnie zweryfikowane wnioski złożone do dnia 30 listopada roku, w którym przystąpiono do weryfikacji.
2. Umieszczenie wnioskodawcy na ostatecznej liście, o której mowa w ust. 1, jest równoznaczne z uprawnieniem danej osoby jako kandydata do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS.
3. Z tytułu uprawnienia, o którym mowa w ust. 2, osobie uprawnionej nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze za brak propozycji zawarcia umowy najmu w określonym przez tą osobę terminie.
4. Częstotliwość sporządzania ostatecznych list, o których mowa w ust. 1, jest uzależniona od ilości wolnych lokali w TBS, pozostających w dyspozycji właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa.
5. O przystąpieniu do sporządzenia list, o których mowa w ust. 1, decyduje Dyrektor właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa.
6. Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych odbywa się w oparciu o kwestionariusz kwalifikacji punktowej i obejmuje wszystkich wstępnie zakwalifikowanych wnioskodawców. Do oceny warunków socjalno-mieszkaniowych ma zastosowanie aktualnie obowiązujący druk kwestionariusza kwalifikacji punktowej, ustalony w uchwale.
7. Na podstawie przeprowadzonej kwalifikacji punktowej w ramach oceny warunków socjalno-mieszkaniowych tworzone są ostateczne listy osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS. Ostateczne listy, o których mowa w zdaniu poprzedzającym są jawne i podlegają publicznemu wywieszeniu w siedzibie Urzędu Miasta Krakowa oraz opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.

§ 6

Zasady realizacji ostatecznych list osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS

1. Realizacja ostatecznych list osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS następuje poprzez wskazanie danej osoby jako kandydata do zawarcia umowy najmu lokalu w TBS i odbywa się zgodnie z kolejnością ustaloną tą listą.
2. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych w najem gospodarstwom domowym o określonej liczbie osób wynosi:

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie
-------------------------------------	---

1	25 m ²
2	32 m ²
3	44 m ²
4	52 m ²
5	63 m ²
6 i więcej	69 m ²

Za zgodą Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które jest właścicielem lokalu istnieje możliwość wskazania wnioskodawcy lokalu, który nie spełnia powyższych wymogów.

3. Dwukrotna odmowa przyjęcia propozycji zawarcia umowy najmu lokalu w TBS skutkuje odstąpieniem od realizacji ostatecznej listy w stosunku do tej osoby.
4. Ostateczna ocena czy wskazany przez Gminę Miejską Kraków kandydat do zawarcia umowy najmu spełnia wymagania wynikające z ustawy dokonywana jest przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które jest właścicielem lokalu.

§ 7

Wnioski o wynajem lokalu w TBS

Rozpatrywanie i kwalifikowanie wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków obejmuje wyłącznie wnioski złożone od 1 października do 30 listopada danego roku.

§ 8

Zasady ogólne zamiany lokali w TBS

1. Lokale w TBS mogą podlegać zamianie:
 - 1) dobrowolnej;
 - 2) z urzędu – na inny lokal w TBS.
2. Dopuszcza się odmowę wyrażenia zgody na zamianę lokali, jeżeli jej dokonanie mogłoby naruszać zasady racjonalnego gospodarowania lokalami w TBS, w szczególności w przypadku, gdy:
 - 1) powierzchnia mieszkania objętego w wyniku zamiany byłaby mniejsza niż minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań określona w § 6 ust. 2,
 - 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) wystąpiłyby znaczne trudności w zasiedleniu lokalu uzyskanego w wyniku zamiany, z uwagi na jego powierzchnię, strukturę lub położenie,
 - 4) istnieje uzasadnione przypuszczenie, iż dotychczasowi najemcy lokalu podlegającego zamianie będą naruszać zasady współzycia społecznego w lokalu uzyskanym w wyniku zamiany.
3. Odmawia się wyrażenia zgody na zamianę lokali w przypadku występowania zaległości czynszowych związanych z zajmowanym lokalem, z zastrzeżeniem sytuacji gdy osoba zadłużona wnioskuje o dokonanie zamiany z urzędu na mniejszy lokal w TBS.

§ 9

Zamiana lokali w TBS z urzędu

1. Zamianie z urzędu podlegają wyłącznie lokale w TBS. Nie jest możliwe dokonanie zamiany z urzędu lokalu w TBS na lokal wchodzący w skład zasobu mieszkaniowego

Gminy Miejskiej Kraków, jak również na lokal stanowiący własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego wybudowany bez udziału finansowego Gminy Miejskiej Kraków.

2. Dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu z najemcą lokalu w TBS, ubiegającym się o zamianę z urzędu zajmowanego lokalu:
 - 1) na lokal w TBS o większej powierzchni pokoi,
 - 2) na inny równorzędny lokal w TBS lub na lokal w TBS o mniejszej powierzchni użytkowej lub strukturze – ze względu na sytuację rodzinną;
 - 3) na równorzędny lokal w TBS, 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. W ramach zamiany lokalu w TBS z urzędu wskazuje się wolne lokale w TBS, pozostające w dyspozycji właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa.
4. Ostateczna ocena czy osoba wskazana do zawarcia umowy najmu przez Gminę Miejską Kraków w ramach zamiany z urzędu spełnia wymagania wynikające z ustawy dokonywana jest przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które jest właścicielem lokalu.

§ 10

Zamiana dobrowolna lokali w TBS

1. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali w TBS wymagana jest zgoda właściwego do spraw mieszkaniowych wydziału Urzędu Miasta Krakowa, jeżeli co najmniej jeden z lokali stanowiących przedmiot zamiany jest lokalem w TBS.
2. Na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali w TBS wymagana jest również zgoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które jest właścicielem lokalu stanowiącego przedmiot najmu.
3. Zgoda na dokonanie dobrowolnej zamiany lokali jest udzielana w przypadku, gdy na zamianę wyrażają zgodę również dysponenti tych lokali, ich najemcy oraz wszystkie osoby pełnoletnie zameldowane na pobyt stały w tych lokalach.

§ 11

Przepisy końcowe

W sprawach nieuregulowanych przepisami niniejszego załącznika, odpowiednie zastosowanie mają przepisy dotyczące zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.