

**UCHWAŁA NR LIV/1486/21
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 24 marca 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, Dz. U. z 2021 r., poz. 11), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Cele szczegółowe, planowane środki finansowe związane z programem stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchyla się uchwałę nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018 – 2023.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Sławomir Pietrzyk

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LIV/1486/21
Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW
ORAZ ZASOBEM
TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ
NA LATA 2021-2025**

Słownik pojęć

Wprowadzenie

Rozdział I Diagnoza obszaru objętego programem

Dział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach

Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Rozdział II Cele i działania

Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń i planowa sprzedaż lokali w kolejnych latach

Dział II Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach

Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

Rozdział III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Rozdział IV Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Rozdział V Harmonogram działań

Rozdział VI Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

Rozdział VII Sposób sprawozdawania

Rozdział VIII Podmiot koordynujący i realizujący program

Słownik pojęć:

Gmina – Gmina Miejska Kraków

Miasto – Miasto Kraków

Wieloletni program – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 - 2025

ustawa – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Polityka – Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków przyjęta w formie właściwej uchwały Rady Miasta Krakowa

zasób- mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy

Prezydent – Prezydent Miasta Krakowa

Zarząd – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy, jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Jednocześnie z przepisu art. 20 ust. 2a ustawy wynika, że w celu wykonania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może wynajmować także lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie nie pogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń jest programem sektorowym wdrażającym Cel strategiczny II Polityki, tj. zapewnienie pomocy mieszkaniowej

mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W ramach realizacji nadal obowiązującej, przyjętej w 2018 r. Strategii Rozwoju Krakowa, Wieloletni program będzie służyć realizacji Celu Strategicznego IV: Kraków – Miasto przyjazne do życia oraz Celu Operacyjnego IV.2: Zrewitalizowane obszary miejskie i V.3 Spójność społeczna.

W Polityce przyjęto zasadę, iż mieszkanie z zasobu nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym podczas usamodzielniania się związanego z zakładaniem nowego, odrębnego gospodarstwa domowego. W przypadku osób, które z powodu swojej sytuacji finansowej czy zdrowotnej nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy Miejskiej Kraków, wsparcie w postaci najmu socjalnego lokalu będzie kontynuowane tak długo, jak spełniać one będą warunki określone w odpowiedniej uchwale Rady Miasta Krakowa.

Konieczne jest także dysponowanie zasobem w sposób umożliwiający zapewnienie integracji społecznej poprzez kierowanie do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości budynkowej lub osiedla, mieszkańców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z różnych tytułów oraz zróżnicowanych pod względem szeroko rozumianego statusu społecznego i majątkowego.

W ramach ww. Celu strategicznego II Polityki przyjęto priorytet II.1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków, tak aby ograniczać liczbę osób oczekujących na lokal z zasobu i doprowadzić do docelowego stanu, iż to mieszkanie będzie „oczekiwało” w stanie wolnym i nadającym się do zasiedlenia przez zgłaszającą się osobę zainteresowaną pomocą mieszkaniową ze strony Gminy, która spełnia wymogi do otrzymania pomocy mieszkaniowej. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności:

- bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej;
- stopniowe ograniczanie, a w efekcie zlikwidowanie obciążenia Gminy roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niewywiązywania się z obowiązku zrealizowania uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia.

Dla realizacji priorytetu dotyczącego zasobu przewidziano następujące działania:

1. Powiększanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
2. Utrzymywanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym;
3. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych;
4. Zaprzestanie zmniejszania zasobu;
5. Urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowanie systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów;
6. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
7. Racjonalne zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie, wprowadzono do uchwały także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

Rozdział I **Diagnoza obszaru objętego programem**

Dział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach

Wprowadzenie

Na koniec 2019 r. w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wchodziło 15 043 lokale.

W Gminie na koniec 2019 roku liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynosiła 4 147 lokali.

Ponadto Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem.

W Gminie na koniec 2019 roku było 115 tymczasowych pomieszczeń.

Oddział I Prognoza dotycząca wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. Zarząd pełnił rolę wynajmującego w stosunku do:

1. 2 803 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Gminy;
2. 249 lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy;
3. 60 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu;
4. 11 931 lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących poza zarządem Zarządu.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2019 r. w zarządzie placówek oświatowych pozostawało 90 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego, a w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 27 oraz 1 lokal w dyspozycji żłobka. Jednoosobowe spółki z udziałem Gminy były właścicielami 45 lokali.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2020-2025

	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	15 186	14 966	14 782	14 532	14 272	14 022

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Założenia:

- stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na 31 grudnia 2019 r. – 15 043;
- wskaźnik sprzedaży: w 2020 r. przyjęto sprzedaż 200 lokali w następnych latach zgodnie z tabelą nr 17;
- liczba pozyskiwanych lokali zgodnie z tabelą nr 15;

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca liczby tymczasowych pomieszczeń na lata 2020-2025

	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025rok
Liczba tymczasowych pomieszczeń	130	145	160	175	190	205

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Założenia:

- stan wyjściowy: tymczasowych pomieszczeń na 31 grudnia 2019 r. – 115;
- corocznie będzie utworzonych co najmniej 15 tymczasowych pomieszczeń.
- odzyskane tymczasowe pomieszczenia będą ponownie wykorzystywane do realizacji wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu

Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

1. Zły stan - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;
2. Średni stan - w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków;
3. Dobry stan - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. (w %)

Ocena stanu technicznego		
Zły	Średni	Dobry
13,54	51,09	35,37

Źródło: dane własne Zarządu

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w średnim stanie technicznym.

Tabela nr 4. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd na lata 2020-2025 w %

	2020 rok	2021 rok	2022rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
zły	12,00	11,00	10,00	9,00	9,00	9,00
średni	50,00	50,00	50,00	49,00	48,00	47,00
dobry	38,00	39,00	40,00	42,00	43,00	44,00

Źródło: dane własne Zarządu

Założenie: Prognoza sporządzona przy założeniu pozyskania przez Zarząd środków finansowych na remonty w wysokościach określonych w tabeli nr 10.

Oddział III Prognoza potrzeb mieszkaniowych

Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, tj. do zapewnienia lokali w ramach najmu socjalnego, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r., aby zrealizować pomoc obowiązkową związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 914 lokali w ramach najmu socjalnego (w tym 480 z zasobu i 434 z zasobu prywatnego).

W 2019 roku w Gminie zostało zarejestrowanych 119 wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (w tym 94 z zasobu i 25 z zasobu prywatnego).

Gmina powinna także zrealizować 4 wnioski o przydział lokali zamiennych na podstawie art. 10 ust. 4, art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy.

Tabela nr 5. Rzeczywista i prognozowana liczba zarejestrowanych wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym

Rok	Łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	Liczba wyroków orzekających eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	Liczba wyroków orzekających eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS	Liczba wyroków orzekających eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu
2014	416	264	43	109	
2015	297	198	16	83	.....
2016	219	149	10	60	.....
2017	193	118	11	64	.....
2018	148	103	11	34	.....
2019	144	94	5	45	.....
2020	.....	.....	.....	.....	140
2021	.....	.....	.....	.....	130
2022	.....	.....	.....	.....	120
2023	.....	.....	.....	.....	120
2024	.....	.....	.....	.....	110
2025	.....	.....	.....	.....	100

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Tabela nr 6. Rzeczywista i prognozowana liczba zarejestrowanych wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w danym roku kalendarzowym

Rok	Łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu - pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu
2014	274	203	16	55	.....
2015	206	147	23	36	.....
2016	156	101	21	34	.....
2017	120	91	6	23	.....
2018	124	90	10	24	.....
2019	119	94	2	23	.....
2020	.....	.....	.....	.....	120
2021	.....	.....	.....	.....	120
2022	.....	.....	.....	.....	110
2023	.....	.....	.....	.....	110
2024	.....	.....	.....	.....	100
2025	.....	.....	.....	.....	100

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

W ramach zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, Gmina jest także zobowiązana do udzielania pomocy fakultatywnej.

Tabela nr 7. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową (w danym roku) w latach 2015-2019

	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Liczba	604	675	818	769	747

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Tabela nr 8. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową wstępnie pozytywnie zweryfikowanych (w danym roku) w latach 2015-2019

Stan na dzień:	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych	121	177	180	196	106

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Powyższe dane wskazują na tendencję wzrostową liczby osób spełniających kryteria, które oczekują na fakultatywną pomoc mieszkaniową Gminy. Listy mieszkaniowe będą tworzone raz w danym roku kalendarzowym.

Tabela nr 9. Stan realizacji list mieszkaniowych (dot. osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z list mieszkaniowych)

Stan na dzień:	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku	31 grudnia 2018 roku	31 grudnia 2019 roku
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi	1918	2204	2229	2521	2627
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski zostały zrealizowane	1722	1804	1979	2451	2452
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski oczekują na realizację	196	400	250	70	175
Procent realizacji list mieszkaniowych	89,78	81,85	88,78	97,22	93,34

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa,

Poziom realizacji list mieszkaniowych w wysokości 90 % został osiągnięty w 2018 roku i będzie nadal utrzymywany.

Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata

Wprowadzenie

Według założeń Polityki, w celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym bezpieczne korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem. Nastąpiła jednak zmiana w podejściu do polityki remontowej prowadzonej przez Gminę Miejską Kraków, obecnie preferowane jest wykonywanie remontów lokali zwracanych do zasobu przez najemców opróżniających lokal oraz przeprowadzanie przez nich remontów lokali proponowanych do zawarcia umowy najmu w ramach Programu Zamian, co stanowi wykonanie obowiązku wynikającego z art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu.

Zgodnie z Uchwałą Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków z późn. zm., Zarząd opracowuje corocznie na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy – do realizacji w danym roku budżetowym.

Tabela nr 10. Potrzeby remontowe budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd (w mln zł) 2020-2025

Lp.	Rodzaj prac	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1	Remonty kominów i wentylacji (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi)	0,10	0,24	0,24	0,15	0,15	0,12
2	Remonty dachów	0,29	0,60	0,50	0,45	0,35	0,35
3	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	0,45	0,65	0,53	0,45	0,43	0,33
4	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej	0,30	0,28	0,25	0,25	0,22	0,20
5	Remont/wymiana instalacji c.o.	0,54	0,54	0,54	0,54	0,50	0,50

6	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	1,35	1,45	1,45	1,10	1,10	1,00
7	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	0,50	2,58	2,80	2,00	2,00	2,00
8	Malowanie klatek schodowych	0,30	0,39	0,45	0,45	0,50	0,50
9	Remonty lub wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	0,32	0,30	0,25	0,22	0,20	0,16
10	Rozbiórki budynków gminnych	0,18	0,15	0,04	0,04	0,02	0,01
11	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie	0,32	0,32	0,26	0,21	0,20	0,20
	Razem	4,65	7,50	7,31	5,86	5,67	5,37

Źródło danych: Zarząd wg stanu na 31 grudnia 2019 r.

Tabela nr 11. Potrzeby remontowe w zakresie remontów lokali i tymczasowych pomieszczeń w zarządzanych budynkach oraz w stosunku do których Zarząd pełni rolę wynajmującego (w mln zł)

Lp.	Rodzaj prac	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
2	Roboty ogólnobudowlane	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
3	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mikologicznymi	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
4	Wymiana/remonty podłóg	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
5	Wymiana/remonty/naprawa instalacji	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
6	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzenie ekspertyz, opinii	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
7	Remonty pustostanów	14,00	14,00	9,00	9,00	9,00	9,00
	Razem	16,02	16,02	11,02	11,02	11,02	11,02

Źródło danych: Zarząd wg stanu na 31 grudnia 2019 r.

Uwaga: Wzrost potrzeb remontowych w zakresie lokali wynika z konieczności wyremontowania znacznie większej ilości lokali mieszkalnych, niż zakładano w poprzednim Wieloletnim Programie Gospodarowania (...).

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w szczególności w przypadku braku osób uprawnionych do wejścia w stosunek najmu. Działania w tym zakresie będą kontynuowane. Tymczasowe pomieszczenia będą przeznaczane do ponownego zasiedlenia po ich opróżnieniu.

Ponadto, w dalszym ciągu będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych polegające w szczególności na:

1. Kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji;
2. Kontynuowanie działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych.

Tabela nr 12. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia po przeprowadzeniu remontów pustostanów w latach 2015-2019

Rok	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za środki Gminy	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za inne środki niż Gminy (dot. remontów własnych lokatorów, remontów wierzycieli oraz Programu Pomocy Lokatorom)	Suma
2015	178	168	346
2016	300	126	426
2017	298	117	415
2018	271	76	347
2019	351	59	410
suma:	1398	546	1944

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarządu

Zakłada się, iż w latach 2020-2025 Gmina będzie odzyskiwała ok. 350 lokali mieszkalnych oraz 5-10 tymczasowych pomieszczeń w skali roku.

Oddział III Postanowienia szczegółowe

Przeprowadzane remonty lokali wchodzących w skład zasobu będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób starszych lub niepełnosprawnych.

W przypadku złożenia przez wierzyciela wyroku lub właściciela/współwłaściciela lokalu, z którego została orzeczona eksmisja z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu wchodzącego w skład zasobu, z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu roszczenia odszkodowawczego za niedostarczenie lokalu spełniającego ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, dopuszcza się możliwość zawarcia z nim porozumienia na wykonanie przez niego remontu co najmniej jednego lokalu wskazanego przez Gminę, z których jeden będzie przeznaczony dla osoby uprawnionej lub osób uprawnionych z tego wyroku do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, z pominięciem kolejności.

Rozdział II Cele i działania

Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń i planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

I. 1. Dotychczasowe działania

Liczbę lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2015 - 2019 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2015-2019 przedstawia tabela nr 13

	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	Łącznie w latach 2015-2019
Liczba pozyskanych lokali mieszkalnych	73	125	34	11	208	451

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, Zarządu Inwestycji Miejskich, Biura Przejmowania Mienia i Rewindykacji, Zarządu.

I.2. Planowane działania

W celu powiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

1. Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
2. Pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
3. Pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
4. Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
5. Adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
6. Przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
7. Pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
8. Podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości;
9. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Niektóre z powyższych działań będą podejmowane odpowiednio w celu powiększenia zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Podejmowanie działań związanych z pozyskiwaniem lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych, uzależnione jest od wielkości środków finansowych przeznaczanych corocznie w budżecie Miasta na ten cel i zapisanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

W Wieloletnich Prognozach Finansowych Miasta Krakowa na realizację Programu pozyskiwania mieszkań przeznaczone są środki wskazane w tabeli nr 14.

Tabela nr 14. Środki finansowe na realizację w latach 2020-2025 Programu pozyskiwania mieszkań przewidziane w Wieloletnich Prognozach Finansowych Miasta Krakowa

Program pozyskiwania mieszkań		Planowane limity wydatków w latach (w zł)					
		2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
ZIM/M1.5/16	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. J.K. Przyzby i ul. Zalesie	9 500 000					
ZIM/M1.7/14	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. M. Wańkowicza	8 300 000					
ZIM/M1.4/14	Przygotowanie i realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Fredry	3 500 000	6 500 000	1 700 000			
Łącznie		21 300 000	6 500 000	1 700 000			

Źródło: dane z uchwały Nr XXXII/804/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2019 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa (z późn. zm.). W Uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa na lata 2021 -2044 nie zostały przewidziane środki na budownictwo mieszkaniowe, jednak co roku uchwała jest nowelizowana.

Przeznaczenie powyższych środków na realizację Programu pozyskiwania mieszkań pozwoli na pozyskanie następującej liczby lokali mieszkalnych wskazanych w tabeli nr 15.

Tabela nr 15. Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych w latach 2020-2025

Program pozyskania mieszkań		Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych					
		2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1.	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. J.K. Przyzby i ul. Zalesie	178					
2.	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. M. Wańkowicza	165					
3.	Przygotowanie i realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Fredry			46			
Łącznie		343		46			

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Oddział II Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zgodnie z założeniami Polityki, Gmina zaprzestała sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy na rzecz najemców odbywa się na podstawie wniosków złożonych przed upływem terminu (2016 rok) oraz na podstawie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa .

Prywatyzacja jest dopuszczalna jedynie wyjątkowo, w wypadku zaistnienia konieczności zapewnienia racjonalnego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu, w szczególności w przypadku wysokich kosztów utrzymania albo braku zapotrzebowania na lokale o dużych metrażach.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobem.

Liczbę lokali sprzedanych w latach 2015 - 2019 zawiera tabela nr 16.

Tabela nr 16. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu sprzedane w latach 2015-2019

	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok	Łącznie w latach 2015-2019
Liczba sprzedanych lokali tryb bezprzetargowy	637	554	527	335	73	2 126
Liczba sprzedanych lokali tryb przetargowy	25	30	22	36	12	125

Źródło: dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa

W latach 2020 - 2025 prognozuje się sprzedaż lokali zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 17.

Tabela nr 17. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2020-2025

	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023rok	2024rok	2025rok
Liczba lokali	200	220	230	250	260	250

Źródło: dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa

Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Oddział I Zasady ogólne

Stawki czynszu określa Prezydent.

Należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Od ustalonej stawki czynszu najmu lokalu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, w celu kształtowania wysokości czynszu w sposób adekwatny do dochodów osiąganych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

Każdorazowo Prezydent informuje Radę Miasta Krakowa w przedmiocie aktualizacji stawek czynszu do 14 dni przed planowanym terminem podpisania zarządzenia, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu spełniającego ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawki czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali, w lokalach, wchodzących w skład zasobu, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań, w których regulamin został określony załącznikami do stosownej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta, nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu, określonej we właściwym załączniku do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, stosuje się stawki czynszu zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednim zarządzeniu, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany w szczególnym trybie najmu obowiązującym do dnia 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania przez Gminę lub orzeczenia sądu;
- lokale mieszkalne znajdują się w zakładowym budynku mieszkalnym przekazanym Gminie przez przedsiębiorstwo państwowe;
- lokale są położone w budynku hotelowym, pod warunkiem, iż są one zajmowane zgodnie z wolą poprzedniego wynajmującego przez okres co najmniej dwóch lat.

Stawki czynszu w odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej we właściwym załączniku do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

Zasady polityki czynszowej, w tym zasady naliczania stawek czynszowych i ich aktualizacji, oraz regulacje odnoszące się do odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego dotyczą również lokali wchodzących w skład zasobu pozostających w dyspozycji gminnych osób prawnych.

Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

1. Położenia budynku;
2. Położenia lokalu w budynku;
3. Wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu;
4. Ogólnego stanu technicznego budynku.

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu pod następującymi warunkami:

1. Złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;
2. Nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń;
3. Braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;
4. Ustalenia, iż stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

Obniżka czynszu udzielana jest na okres dwunastomiesięczny.

Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę.

Obniżki nie znajdują zastosowania w stosunku do czynszu ustalonego dla lokali wynajętych w wyniku postępowań, których regulamin został określony załącznikami do stosownej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta, oraz umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń.

Na podstawie i w granicach określonych w przepisach prawa, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie oraz miejskim jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielanie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z używaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie określonej w stosownej uchwale.

Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowanych należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Kaucje pobierane są w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali zamiennych, lokali przyznawanych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzeczonych przed dniem 12 listopada 1994 r., lokali przeznaczonych na wynajem dla osób repatriowanych z krajów byłego ZSRR na podstawie zaproszenia Rady Miasta Krakowa, lokali uzyskanych w drodze zamiany.

Kaucję ustala się w wysokości czterokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

Oddział III Zasady windykacji

Gmina będzie prowadziła intensywne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Trudności w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z lokali, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa, są zjawiskiem nieuniknionym.

Pomimo, iż windykacja należności w zakresie lokali mieszkalnych, z uwagi na wielkość całego zasobu jak i profil przeciętnego dłużnika, jest zadaniem trudnym, to procedura windykacyjna nakierowana jest w znacznej części na przedsądowe czynności windykacyjne, zmierzające do polubownego odzyskania należności, przy minimalizacji kosztów oraz jak najmniejszej uciążliwości dla każdej ze stron.

Stosowane przez Zarząd narzędzia, mające na celu udzielenie pomocy użytkownikom w regulowaniu bieżących opłat za korzystanie z lokali, są integralną częścią procedury windykacyjnej.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jeden z priorytetów działania Zarządu.

Działania windykacyjne polegają w szczególności na:

- podejmowaniu czynności przedsądowych zmierzających do odzyskania wierzytelności, poprzez kierowanie do dłużników monitów i wezwań do zapłaty oraz poprzez kontakty telefoniczne.

Na tym etapie, w celu polubownego załatwienia sprawy, w wielu przypadkach, dochodzi do zawierania porozumień w sprawie udzielenia pomocy, na podstawie i w granicach określonych w przepisach, w tym prawa miejscowego, określających zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie, a także wskazania organów do tego uprawnionych. Po spełnieniu przesłanek ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego wierzyciel dopuszcza możliwość rozłożenia spłaty istniejącego zadłużenia lub odroczenia terminu spłaty, nawet na okres 72 miesięcy.

Rozłożenie należności na raty jest narzędziem windykacyjnym, pozwalającym dłużnikowi na spłatę zadłużenia uwzględniającą jego miesięczne możliwości płatnicze, a wierzycielowi na odzyskanie swoich należności. Co więcej, w przypadku odroczenia terminu spłaty lub rozłożenia długu na raty, udzielana jest dłużnikowi pomoc (ulga) w formie naliczonych do dnia spłaty długu, preferencyjnych odsetek, które stanowią 50 % odsetek ustawowych za opóźnienie.

Ponadto, w przypadku spełnienia przesłanek ważnego interesu dłużnika lub interesu publicznego oraz w przypadku spłacenia co najmniej 70 % należności głównej wraz z pozostałymi wymaganymi kwotami, istnieje możliwość umorzenia zobowiązań wobec Gminy, powstałych z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego.

- podejmowanie czynności związanych ze skierowaniem spraw na drogę sądową i egzekucyjną, w sytuacji kiedy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą efektów.

W celu wprowadzenia alternatywnej formy pomocy w zakresie wyżej opisanych działań, Zarząd podjął współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie oraz Grodzkim Urzędem Pracy, w efekcie której, od 6 lutego 2013 r. realizuje „Program Oddłużenie”. Stworzony Program jest nastawiony zarówno na wynik finansowy, jak również na osiągnięcie wyznaczonych celów w zakresie polityki społecznej prowadzonej przez Miasto, zakładającej aktywizację zawodową dłużników, co w dalszej perspektywie może pozwolić na uzyskanie zatrudnienia na rynku pracy i będzie mieć odzwierciedlenie w regulowaniu opłat za użytkowanie mieszkania. Osoby posiadające zadłużenie z tytułu korzystania z lokali, mogą wziąć udział w „Programie Oddłużenie” w ramach, którego będą odpracowywać swoje zobowiązania względem Gminy.

W „Programie Oddłużenie”, w ramach którego można odpracować swoje zobowiązania względem Gminy, mogą wziąć udział osoby bezrobotne, emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z lokali.

Powyższy system windykacji stosowany w Zarządzie, stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości w opłatach osób korzystających z lokali.

Wyżej wymienione działania będą również stosowane w stosunku do użytkowników tymczasowych pomieszczeń.

Odstępuje się od podjęcia procedury eksmisyjnej względem osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości oraz otrzymała ulgę w spłacie zadłużenia w formie rozłożenia długu na raty. Odstąpienie jest możliwe do momentu wniesienia pozwu o eksmisję.

Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach

Zasobem oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń będzie zarządzała własnymi siłami miejska jednostka organizacyjna – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, bądź powołana w tym celu przez Gminę Miejską Kraków wyspecjalizowana spółka handlowa.

W sytuacjach wyjątkowych, przy uwzględnieniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszczalne jest powierzanie poszczególnych czynności zarządcom lub przedsiębiorcom wyłanianym zgodnie z przepisami regulującymi udzielanie zamówień publicznych.

Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

Oddział I Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali

Liczbę przekwaterowań do lokali zamiennych w związku z koniecznością remontów budynków lub naprawą lokali w latach 2015 - 2019 przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18. Przekwaterowania do lokali zamiennych w związku z koniecznością remontów budynków lub naprawą lokali w latach 2015-2019

Podstawa wykwaterowania	2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Konieczność remontu budynku	1	1	2	7	1
Naprawa lokalu	1	1	3	2	2

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

W latach 2020 – 2025, ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali, planuje się przyznanie około 5 lokali rocznie ze względu na konieczność remontów budynków i naprawą lokalu.

W Gminie szczegółowe zasady przyznawania lokali zamiennych związanych z koniecznością remontu budynku są określone w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Ponadto, Gmina może kierować najemców lokali wchodzących w skład zasobu do innych lokali, w ramach działań podejmowanych w celu usamodzielnienia lokali mieszkalnych oraz zasadności wykwaterowań, w związku z racjonalnym gospodarowaniem zasobem.

Oddział II Inne działania

II.1. Regulacje tytułów prawnych

Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po zgonie najemcy innych niż wynikający z art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny został wskazany w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

W uchwale tej wskazane są kryteria ograniczające nabycie przez te osoby tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, w szczególności:

1. Powierzchnia lokalu przewyższająca normę ustaloną dla danej liczby osób;
2. Posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości położonej na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie lub zbycie tej nieruchomości w okresie po 3 października 2003 r.;
3. Dochód przekraczający ustalone kryterium.

W celu sprawdzenia prawdziwości złożenia przez wnioskodawców oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innej nieruchomości nawiązano współpracę ze starostwami wielickim, krakowskim i proszowickim.

II.2. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem

Zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określają:

- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Szczegółowe zasady reprezentowania interesów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy we własności nieruchomości, w tym zasady adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości zostały uregulowane w drodze stosownych zarządzeń Prezydenta.

Zgodnie z art. 4 ustawy o własności lokali, Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków. Gmina nie ma żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli.

Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał.

Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa podpisując uchwały wspólnot mieszkaniowych działają zawsze wyłącznie w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, mając na względzie obowiązujące przepisy prawa, zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, interes Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz interes społeczny.

Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest ograniczony do wysokości posiadanego udziału. We wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności

nieruchomości decydujące dla działań podejmowanych przez wspólnotę jest stanowisko większości pozostałych właścicieli.

Przedstawiciele Gminy poprzez swoje działania we wspólnotach mieszkaniowych powinni dążyć do racjonalizacji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W tym celu badaniu będzie podlegać zasadność podnoszenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, zasadność i koszty wykonania remontów, jak również zasadność obciążania Gminy dodatkową opłatą z tytułu uciążliwości związanych z gminnymi lokalami użytkowymi.

Gmina jest zobowiązana do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanym udziałem oraz ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali będących jej własnością.

Gmina kontroluje rozliczenie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz opłat niezależnych od właściciela, dokonywane przez poszczególne wspólnoty. W sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa nie przekaze Gminie przedmiotowego rozliczenia za dany rok, przedstawiciele Gminy podejmą stosowne działania w celu wyegzekwowania od wspólnoty rozliczenia.

II. 3. Gospodarowanie zasobem

Powołany Zarządzeniem Nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2012 roku Zespołu Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budowlami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także do spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy z późn. zm., dokonuje klasyfikacji w zakresie docelowych planów zagospodarowania m.in. nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

Sposób zagospodarowania lokalu mieszkalnego na inny cel, niż wskazany w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, w tym zbycie lub przeznaczenie na wykonywanie zadań przewidzianych w przepisach ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej określa Prezydent.

II. 3.1. Dysonowanie części zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta

W zasobie wyodrębnia się strefę ograniczoną ulicami:
od Ronda Matecznego, ul. Kamieńskiego do skrzyżowania z Aleją Powstańców Śląskich, Aleja Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Klimeckiego, ul. Klimeckiego, ul. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie Aleja Powstania Warszawskiego do Ronda Mogińskiego, Aleja Płk W. Beliny - Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Bp. J. Prandoty i Aleja 29 Listopada, a następnie Aleja 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. Czyżewskiego, ul. Głowackiego, ul. Piastowską do skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi do skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do Mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. Generała

Zielińskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Konopnickiej do Ronda Matecznego.

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej do 80 m² i położone wewnątrz strefy określonej powyżej, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, przeznacza się na wynajem wg zasad określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa, regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (tj. przykładowo w ramach Programu Pomocy Lokatorom do wynajęcia przeznaczane są lokale mieszkalne wchodzące w skład części zasobu wyodrębnionej ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta, o powierzchni użytkowej do 80 m², natomiast w pozostałej części zasobu, mające powierzchnię użytkową od 50 m² do 80 m² i nie są aktualnie potrzebne na realizację innych celów).

W przypadku lokali, których aktualny stan techniczny, wielkość lub struktura uprawdopodobnia przypuszczenie, iż nie zostaną one wynajęte w ww. trybie, a także w przypadkach uzasadnionych racjonalnym gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład zasobu, dopuszcza się przeznaczenie tych lokali na inny cel, niż wymieniony powyżej.

II.3.2. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², mogą być przeznaczane na realizację innych zadań Gminy, niż zadania własne polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności jako mieszkania chronione wspierane, mieszkania chronione treningowe lub przeznaczane na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, jako pracownie służące twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, do zbycia oraz wynajmowane lub użyczane podmiotom, o których mowa w art. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie wykonującym we własnym zakresie zadania pomocy społecznej, inne niż zadania własne Gminy, dla realizacji których niezbędne jest władanie lokalem mieszkalnym.

II. 3.3. Inne zasady gospodarowania

W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość wykwaterowania lokatorów i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania.

Wykwaterowania są dopuszczalne także w przypadku:

1. Uzasadnionym potrzebą realizacji przez Gminę szczególnego celu w dziedzinie mieszkalnictwa lub też innych zadań;
2. Przeznaczenia z zasobu budynku lub lokali z przeznaczeniem na lokale spełniające ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu i tymczasowe pomieszczenia;

3. Uzasadnionym względami racjonalnego gospodarowania zasobem.

Decyzję w przedmiocie wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przeznaczenia na realizację innego celu oraz przyznania uprawnienia do lokalu zamiennego podejmuje Prezydent.

Lokale wchodzące w skład zasobu mogą zostać również przeznaczone na realizację wykwaterowań najemców lokali w szkołach, placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowym przeznaczeniu innym niż mieszkalne, którzy posiadają umowy najmu na czas nieoznaczony. Dostarczenie lokalu zamiennego uzależnione będzie m.in. od zagwarantowania środków w budżecie Miasta na dane zadanie inwestycyjne oraz od dyspozycji właściwej w sprawie jednostki organizacyjnej Gminy.

Na podstawie ustaleń Wieloletniego programu w zakresie planowanej sprzedaży lokali Gmina może wypowiedzieć umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Jednakże w przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu, warunkiem koniecznym skorzystania z powyższej możliwości jest uprzednie zaoferowanie temu najemcy nabycia lokalu objętego wypowiedzeniem i nieskorzystanie przez niego z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Dopuszcza się zamiany z urzędu lub zamiany dobrowolne w celu dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności.

Przedmiotem zamiany dobrowolnej mogą być zarówno lokale wchodzące w skład zasobu, jak i z tzw. zasobów prywatnych, przy czym przed dokonaniem zamiany konieczne jest uregulowanie ewentualnych należności w stosunku do lokalu wchodzącego w skład zasobu. Spłata zadłużenia może zostać dokonana przez kontrahenta zamiany.

Rozdział III

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2020 - 2025 są następujące:

1. Budżet Miasta Krakowa – jako źródło podstawowe;
2. Środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe, w tym środki z budżetu państwa.

Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym będą wykorzystywane środki pozyskane z budżetu Miasta oraz z innych źródeł. Wskazana jest sukcesywna regulacja wysokości stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, tak aby wprowadzana podwyżka nie miała charakteru skokowego, a jednocześnie pozwalała na niezakłóconą realizację opisanych zadań.

Rozdział IV

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne

Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez Zarząd i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2020 - 2025 przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2020-2025 (w zł)

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach					
	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
1. Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	19 650 000	20 436 000	21 250 000	22 100 000	22 760 000	23 440 000
2. Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	8 500 000	8 800 000	9 150 000	9 500 000	9 780 000	10 000 000
3. Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	12 000 000	12 443 000	12 915 000	13 430 000	13 829 000	14 238 000
4. Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń 2020-2025 wg potrzeb remontowych	20 670 000	23 520 000	18 330 000	16 880 000	16 690 000	16 390 000
5. Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki remontowe)	11 100 000	11 540 000	12 000 000	12 480 000	12 850 000	13 200 000
Ogółem	71 920 000	76 739 000	73 645 000	74 390 000	75 909 000	77 268 000

Źródło: dane własne Zarządu

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

- inflacja (założenie na poziomie średnio 4% -3%);
- potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu;
- potrzeby remontowe;
- potrzeby w zakresie obsługi najemców (m.in. zintensyfikowana windykacja)
- wielkość zasobu.

Rozdział V Harmonogram działań

Prognozowane liczby pozyskiwanych lokali do zasobu i tymczasowych pomieszczeń do zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach funkcjonowania Wieloletniego programu ze wskazaniem form ich pozyskania są zawarte w tabelach nr 20 i nr 21.

Tabela nr 20. Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia

Forma pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia	Lata					
	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy	343		46			
Remonty pustostanów w zasobie, odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności	400-450	400-450	250-300	250-300	250-300	250-300
Suma:	743-793	400-450	296-346	250-300	250-300	250-300

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

Tabela nr 21. Prognoza pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia

Forma pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia	Lata					
	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	2025 rok
Tymczasowe pomieszczenia, odzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Nowo utworzone tymczasowe pomieszczenia	15	15	15	15	15	15

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Aby zwiększyć stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Gmina będzie racjonalnie wykorzystywać pustostany z zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń poprzez odpowiedni dobór liczby osób kierowanych do zawarcia umowy najmu w stosunku do powierzchni lokalu.

Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

1. Wynajmowanie dotychczas zajmowanego lokalu na zasadach najmu socjalnego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania;
2. Realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia.
3. W miarę możliwości prawnych i organizacyjnych pomieszczenia tymczasowe będą wynajmowane osobom wychodzącym z bezdomności.
4. Przewidziana jest także możliwość wynajmowania przez Gminę Miejska Kraków lokali od innych właścicieli w celu przeznaczania ich na podnajem, w ramach zawierania umów najmu socjalnego lokalu.

Rozdział VI

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

Przewidywane rezultaty planowanych działań:

1. Pozyskanie co najmniej 391 lokali do zasobu do końca 2025 roku;
2. Realizacja list mieszkaniowych na poziomie 90% rocznie;
3. Realizacja co najmniej 250 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
4. Stan niezrealizowanych prawomocnych wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na koniec roku nie przekroczy 1 200;
5. Rozdysponowanie całego wolnego zasobu mieszkaniowego, nadającego się do zasiedlenia w ciągu roku;
6. Czas oczekiwania na otrzymanie lokalu powinien być krótszy niż w roku poprzednim.

Mierniki i wskaźniki monitoringu i ewaluacji Wieloletniego programu:

1. Liczba lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w danym roku;
2. Liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu w danym roku;
3. Liczba utworzonych tymczasowych pomieszczeń w danym roku;
4. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie stanowiących pustostany nadające się do zasiedlenia w danym roku;
5. Liczba wyremontowanych pustostanów lokali mieszkalnych stanowiących zasób;
6. Liczba wyroków eksmisyjnych zrealizowanych w danym roku;
7. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową zrealizowanych w danym roku;
8. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych w danym roku;
9. Średni czas oczekiwania na otrzymanie lokalu mieszkalnego w danym roku;
10. % budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd, będących w złym stanie technicznym;
11. Średni czas oczekiwania na remont pustostanu.

Rozdział VII

Sposób sprawozdawania

Sprawozdanie roczne będzie sporządzał podmiot koordynujący Wieloletni program w formie Raportu z jego realizacji.

Prezydent będzie przedstawiać Radzie Miasta Krakowa roczne raporty z realizacji Wieloletniego programu corocznie do 31 maja.

Raportu nie czyni się przedmiotem obrad.

Raport będzie obejmował według stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego co najmniej:

1. Wielkość i stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
2. Opis przeprowadzonych działań remontowych i modernizacyjnych;
3. Zmiany w stanie wielkości zasobu (liczba lokali, które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczba lokali pozyskanych do zasobu z wyszczególnieniem podstaw tych zmian);
4. Zmiany w stanie wielkości zasobu tymczasowych pomieszczeń (liczba pomieszczeń, które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczba pomieszczeń pozyskanych do zasobu);
5. Liczbę lokali uzyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności;
6. Liczbę uzyskanych tymczasowych pomieszczeń;
7. Liczbę lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy;
8. Liczbę przyznawanych tymczasowych pomieszczeń;
9. Wysokość przychodu z czynszów w relacji do wartości odtworzeniowej lokalu;
10. Wysokość kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
11. Poziom ściągальności czynszów;
12. Liczbę lokali przyznanych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Rozdział VIII

Podmiot koordynujący i realizujący program

Podmiotem koordynującym realizację Wieloletniego programu będzie właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa.

Jednostkami realizującymi będą:

1. Właściwa do spraw zarządzania zasobem gminna jednostka;
2. Właściwy do spraw skarbu wydział Urzędu Miasta Krakowa;
3. Właściwa do spraw inwestycji gminnych jednostka;
4. Inne podmioty, komórki lub jednostki, w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu.

Do obowiązków jednostek realizujących należy w szczególności:

1. Wykonywanie powierzonych zadań zgodnie z postanowieniami Wieloletniego programu;
2. Prowadzenie dokumentacji w sposób umożliwiający prawidłowe sprawozdawanie z realizacji Wieloletniego programu.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIV/1486/21
Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r.

CELE SZCZEGÓŁOWE, PLANOWANE ŚRODKI FINANSOWE

Charakterystyka programu PS/M1/2021
Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025
Koordynator programu: Andrzej Poznański
Daty obowiązywania: od 2021-01-01 do 2025-12-31
Deklaracja wyniku:
Rezultat programu:
Prawidłowe, racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
Poprzez:
1.Powiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń 2.Utrzymywanie zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym 3.Zaspokajanie przez Gminę Miejską Kraków niezbędnych potrzeb mieszkaniowych

Lp	Tak, aby:	Wskaźnik	Wartość bazowa	Wartość znakomita	Przedział	
					min	max
1.	Utrzymać liczbę lokali mieszkalnych i liczbę tymczasowych pomieszczeń stanowiących mieszkaniowy zasób gminy na dotychczasowym poziomie	W9_M (Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków na tle miasta Krakowa)	0,04		0,04	0,05
2.	Zmniejszyć liczbę budynków w złym stanie technicznym	W14_M (Procent budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne zarządzane przez ZBK w złym stanie technicznym)	0,21	0,09		
3.	Zmniejszyć listy oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej	W7_M (Liczba osób/rodzin oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego)	2637,00	1500,00		
Cele strategiczne związane z Programem						
Kraków - miasto przyjazne do życia						
Silna wspólnota samorządowa mieszkańców Krakowa						
Zrewitalizowane obszary miejskie						
Spójność społeczna						

Zadania oraz działania realizujące program						
Typ	Jednostka realizująca	Numer zadania/działania	Nazwa zadania/działania	Data od	Data do	Środki na realizację w latach 2021-2025
P/Programowe	inwestycyjne programowe					
	ZIM	ZIM/M1.4/14	Przygotowanie i realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry	2014-01-01	2022-12-31	8 200 000
	ZBK	ZBK/M1.1/20	Modernizacja budynków i lokali będących w zasobach ZBK	2021-01-01	2022-12-31	2 000 000
B/Bieżące	ML	ML/OSM/04	Obsługa spraw mieszkaniowych	2021-01-01	2021-12-31	8 000 000
	ML	ML/PLN/05	Pozyskiwanie lokali mieszkalnych	2021-01-01	2021-12-31	4 200 000
	ZBK	BUN	Bieżące utrzymanie nieruchomości pozostających w zarządzie ZBK oraz w stosunku do których ZBK pełni rolę wynajmującego	2021-01-01	2021-12-31	95 819 749
Lista ryzyk zidentyfikowanych dla programu						
Cel szczegółowy			Nazwa ryzyka	Ocena istotności	Wskaźnik monitorowany	Status postępowania z ryzykiem
VI. Kraków - nowocześnie zarządzana metropolia VI.1 Przyjazna i sprawna administracja			Niewystarczający zasób lokali, przeznaczonych na cele mieszkaniowe	4	W9M	Przeciwdziałanie/ograniczenie

V. Silna wspólnota samorządowa V.3 Spójność społeczna	Nadmierna w stosunku do dostępnych środków ilość wniosków wierzycieli o odszkodowania*	4		Przeciwdziałanie/ograniczenie
IV. Kraków -miasto przyjazne do życia IV.2 Zrewitalizowane obszary miejskie	Brak możliwości realizacji orzeczeń uprawnionych organów w zakresie robót budowlanych i remontowych	4	W14M	Przeciwdziałanie/ograniczenie

*Ryzyko może być monitorowane za pomocą miernika M9M.