

Załącznik  
do uchwały Nr LVIII/794/12  
Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW  
ORAZ ZASOBEM  
TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ  
NA LATA 2012- 2017**

## **Słownik pojęć**

### **Wprowadzenie**

#### **Rozdział I** Diagnostyka 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

**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 wydatków 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

#### **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 2012 –2017.

**ustawa** – ustawa 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.)

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

**zasób**- mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy

**zasób lokali socjalnych** – wydzielone z zasobu mieszkaniowego Gminy lokale, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne

**lokal socjalny** – lokal socjalny w rozumieniu ustawy

**zasób tymczasowych pomieszczeń** – utworzony przez Gminę zasób tymczasowych pomieszczeń

**tymczasowe pomieszczenie** – tymczasowe pomieszczenie 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.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, 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 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.

Podobnie jak w przypadku Polityki, w ramach Strategii Rozwoju Krakowa Wieloletni program będzie służyć realizacji Celu Strategicznego I: Kraków miastem przyjaznym rodzinie, atrakcyjnym miejscem zamieszkania i pobytu oraz Celu Operacyjnego I-4: Rozwój mieszkalnictwa i rewitalizacja terenów zdegradowanych.

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.

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. 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 dostarczenia lokalu socjalnego 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. Zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

1. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

2. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
8. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
  - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Art. 21 ust. 2 ustawy stosuje się odpowiednio do zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Niniejszy Wieloletni program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego 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**

W Gminie status lokali socjalnych do 2011 r. posiadały jedynie pojedyncze lokale lub budynki, które zostały wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako socjalne w drodze indywidualnych zarządzeń Prezydenta.

W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych jako lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia były wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu.

Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu był czasookres, na który zawierana była umowa (czas oznaczony), a w przypadku lokali socjalnych również stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

Prezydent będzie wydzielał z zasobu zasób lokali socjalnych.

Ponadto Gmina będzie tworzyła zasób tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem.

Zagospodarowywanie lokali jako pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki następuje w zależności od potrzeb związanych z racjonalnym gospodarowaniem zasobem.

##### **Oddział I Prognoza dotycząca wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. Zarząd pełni rolę wynajmującego w stosunku do:

1. 3 119 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Gminy;
2. 7 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie Zarządu;
3. 16 178 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem Zarządu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. 155 spośród ww. lokali było zagospodarowanych na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a 22 lokale były wynajmowane jako tymczasowe pomieszczenia.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2011 r. w zarządzie placówek oświatowych pozostawało 166 lokali mieszkalnych, a w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 27 oraz 1 lokal w dyspozycji żłobka. Jednoosobowe spółki z udziałem Gminy były właścicielami 65 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2012-2017

	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu, przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaży	17645	15961	14365	13269	11942	10748
w tym lokali socjalnych	1265	1405	1545	1685	1825	1965

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Założenia:

- stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na 31 grudnia 2011 r. – 19563;
- wskaźnik sprzedaży: do 10 % stanu zasobu z roku poprzedzającego;
- liczba pozyskiwanych lokali zgodnie z tabelą nr 16;
- na 31 grudnia 2011 r. 1125 lokali było wykorzystywanych jako lokale socjalne;
- corocznie będzie pozyskiwanych 140 lokali socjalnych

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca liczby tymczasowych pomieszczeń na lata 2012- 2017

	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Liczba tymczasowych pomieszczeń	27	32	37	42	47	52

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Założenia:

- stan wyjściowy: tymczasowych pomieszczeń na 31 grudnia 2011 r. – 22;
- corocznie będzie pozyskiwanych 5 tymczasowych pomieszczeń.

## 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 będących w zarządzie Zarządu wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. (w %)

Ocena stanu technicznego		
Zły	Średni	Dobry
12%	56%	32%

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 wchodzących w skład zasobu będących w zarządzie Zarządu na lata 2012-2017

	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
zły	12%	11%	10%	10%	9%	9%
średni	56%	55%	55%	53%	52%	50%
dobry	32%	34%	35%	37%	39%	41%

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 socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r., aby zrealizować pomoc obligatoryjną związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 2 lokale zamienne, 2638 lokali socjalnych (w tym 1174 na skutek eksmisji orzeczonej z zasobu prywatnego i 1464 – z zasobu) oraz 1015 pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych z zasobu i 284 dla osób eksmitowanych z zasobu prywatnego.

Oprócz obowiązku wynikającego z prawomocnie zakończonych postępowań sądowych Gmina powinna zrealizować 14 wniosków o przydział lokali zamiennych na podstawie art. 11 ust. 9 lub art. 32 ustawy.



Tabela nr 5. Rzeczywista i prognozowana liczba wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia osobom eksmitowanym

Rok	Łączna liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego	Liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego – zasób	Liczba-wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS	Liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego	Łączna liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego	Liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego – zasób	Liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS	Liczba wyroków orzekających z eksmisją z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe	Liczba wyroków orzekających z eksmisją bez prawa do lokalu socjalnego	Prognozowana liczba wyroków orzekających z eksmisją bez prawa do lokalu socjalnego
2008	280	120	34	126	-	168	121	13	34	-	-
2009	299	114	19	166	-	124	95	10	19	-	-
2010	540	335	28	177	-	319	295	6	18	-	-
2011	558	393	25	140	-	342	324	8	10	-	-
2012	-	-	-	-	350	-	-	-	-	-	500
2013	-	-	-	-	350	-	-	-	-	-	400
2014	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	400
2015	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	400
2016	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	400
2017	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	300

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy o wypłatę odszkodowania. Z uwagi na zmieniające się w tej kwestii orzecznictwo w znacznym stopniu wzrosła liczba spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego.

Powyższe okoliczności wpływały na konieczność zwiększania środków finansowych na realizację roszczeń odszkodowawczych w poprzednich latach i powodują potrzebę zabezpieczenia środków finansowych na ten cel na porównywalnie wysokim poziomie w latach obowiązywania Wieloletniego programu.

Tabela nr 6. Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań

Rok	Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2008	4 189 778,56 zł
2009	3 871 152,00 zł
2010	4 796 610,20 zł
2011	4 696 747,91 zł

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Na kolejne lata prognozuje się wydatki w wysokości 4 500 000,00 zł w skali roku.

Gmina zamierza kontynuować dotychczasowe działania mające na celu ograniczenie wydatkowania środków finansowych na ten cel, w szczególności poprzez analizę stawek czynszu wolnorynkowego i negocjowanie stawek odszkodowawczych z właścicielami, zawieranie porozumień dotyczących zrzeczenia się roszczeń odszkodowawczych, zawieranie porozumień w sprawie wykonywania remontów lokali socjalnych.

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 latach 2008-2011

	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok
Liczba	720	660	551	416

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Liczba wpływających wniosków o pomoc mieszkaniową, wskazuje na tendencję malejącą.

Tabela nr 8. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w latach 2008- 2011

Stan na dzień:	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2010 roku	31 grudnia 2011 roku
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych	803	951	531	643

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Powyższe dane wskazują na tendencję malejącą liczby osób spełniających kryteria, które oczekują na fakultatywną pomoc mieszkaniową Gminy. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych będzie uzależniona od liczby wolnych lokali wchodzących w skład zasobu będących w dyspozycji Gminy.

Tabela nr 9. Stan realizacji list mieszkaniowych (ostateczne listy mieszkaniowe sporządzone w latach 2008- 2011)

Stan na dzień:	31 grudnia 2008 roku	31 grudnia 2009 roku	31 grudnia 2010 roku	31 grudnia 2011 roku
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi	1406	1406	1575	1580
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski zostały zrealizowane	1131	1224	1306	1347
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski oczekują na realizację	275	182	269	233
Procent realizacji list mieszkaniowych	80,44%	87,06%	82,92%	85,25 %

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

Podstawowym celem na następne lata jest doprowadzenie do sytuacji, aby stan realizacji list mieszkaniowych osiągnął minimalny poziom 90 %.

## **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 korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

### **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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.), 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, 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 zarządzanych przez Zarząd (w mln zł)

Lp.	Rodzaj prac	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Realizacja decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego	0,40	0,35	0,28	0,28	0,16	0,15
2	Remonty kominów i wentylacji (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi)	0,37	0,32	0,32	0,30	0,27	0,22
3	Remonty dachów	1,10	1,00	0,85	0,70	0,60	0,60
4	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	0,55	0,53	0,49	0,45	0,45	0,43
5	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej	0,42	0,38	0,38	0,37	0,35	0,35
6	Remont/wymiana instalacji c.o.	0,60	0,55	0,50	0,48	0,40	0,30
7	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	1,55	0,49	0,49	0,86	1,12	0,86
8	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	1,95	2,30	2,50	2,30	2,20	2,20
9	Malowanie klatek schodowych	0,27	0,26	0,33	0,38	0,44	0,50
10	Remonty lub wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	0,25	0,23	0,21	0,21	0,20	0,18
11	Rozbiórki budynków gminnych	0,15	0,19	0,15	0,14	0,14	0,14
12	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie	0,25	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24
	Razem	7,86	6,83	6,73	6,71	6,57	6,17

Źródło danych: Zarząd wg stanu na 31 grudnia 2011 r.

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

Lp.	Rodzaj prac	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	1,00	1,20	1,10	1,10	1,12	1,10
2	Roboty ogólnobudowlane	0,34	0,32	0,32	0,32	0,32	0,32
3	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mikologicznymi	0,40	0,35	0,30	0,30	0,25	0,25
4	Przestawienie pieców, zapewnienie środka grzewczego	0,24	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
5	Wymiana/remonty podłóg	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
6	Wymiana/remonty/naprawa instalacji	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
7	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz, opinii	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,15
8	Remonty pustostanów	2,30	2,20	2,00	2,00	2,00	2,00
	Razem	5,22	5,23	4,88	4,88	4,85	4,81

*Źródło danych: Zarząd wg stanu na 31 grudnia 2011 r.*

*Uwaga: dane w tabelach nr 10 i nr 11 określają potrzeby - dotyczy to również roku 2012. Rzeczywiste środki jakimi dysponuje jednostka w 2012 roku to 2,4 mln na remonty budynków własności gminy i 1,7 mln zł na remonty lokatorskie.*

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przestrzeni kilku lat, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne (wg stanu na 31 grudnia 2011 roku) określono w wysokości 40,87 mln zł.

Natomiast potrzeby remontowe obejmujące swym zakresem remonty lokali z zasobu, wynikające z obowiązków wynajmującego (wg stanu na 31 grudnia 2011 roku) określono w wysokości 29,87 mln zł.

## **Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń**

W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. Działania w tym zakresie będą kontynuowane. Pomieszczenia tymczasowe będą przeznaczane do ponownego zasiedlenia po ich opróżnieniu w wyniku naturalnego ruchu ludności.

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. Zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.

Tabela nr 12. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia po przeprowadzeniu remontu pustostanów w latach 2008- 2011

Rok	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za środki Gminy	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za inne środki niż Gminy	Suma
2008	80	66	146
2009	78	102	180
2010	64	125	189
2011	58	174	232
suma:	280	467	747

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarządu

Zakłada się, iż w latach 2012-2017 w ramach naturalnego ruchu ludności Gmina będzie odzyskiwała ok. 100 -180 lokali mieszkalnych oraz 5-10 tymczasowych pomieszczeń w skali roku.

### **Oddział III Postanowienia szczegółowe**

W przypadku posiadania wystarczających środków finansowych przeprowadzane remonty lokali wchodzących w skład zasobu będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W przypadku złożenia przez właściciela, który jest wierzycielem wyroku eksmisyjnego, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu wchodzącego w skład zasobu z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu roszczenia odszkodowawczego za niedostarczenie lokalu socjalnego, 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 lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności.

Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez te osoby oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

## 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**

### **Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń**

#### **I. 1. Dotychczasowe działania**

Liczbę lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2008 –2011 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2008- 2011

	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok	Łącznie w latach 2008-2011
Liczba pozyskanych lokali mieszkalnych	279	82	37	16	414

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

Ponadto w wyniku zamiany lokali użytkowych lub nieruchomości gruntowych na lokale mieszkalne pozyskano do zasiedlenia w 2010 roku 7 lokali.

Wydatki z budżetu Miasta Krakowa na pozyskiwanie lokali do zasobu przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14. Zestawienie środków budżetowych wydatkowanych na pozyskiwanie lokali mieszkalnych w latach 2008- 2011 (w tys. zł)

Dysponent środków	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok	Łącznie w latach 2008-2011
Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa	13 472,90	9 013,20	9 810,10	2 052,30	34 348,50
Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie	7 002,00	309,90	-	-	7 311,90

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz dane Zarządu*

#### **I.2. Planowane działania**

Zgodnie z założeniami Polityki 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. Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi;
8. Pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
9. Podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie;
10. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Powyższe działania 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 Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa na lata 2012 – 2033 na realizację Programu pozyskiwania mieszkań przeznaczone są środki wskazane w tabeli nr 15.

Tabela nr 15. Środki finansowe na realizację w latach 2012 – 2017 Programu pozyskiwania mieszkań przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa na lata 2011 – 2033

Program pozyskiwania mieszkań		Planowane limity wydatków w latach (w tys. zł)					
		2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
VI-1.1	Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego, w szczególności w formule partnerstwa publiczno-prywatnego	45,00			11 000,00	9 000,00	9 000,00
VI-1.2	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy	11 310,00	150,00				
VI-1.3	Przebudowa budynku hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kantorowickiej 46b	746,00					
Łącznie		12 101,00	150,00	0,00	11 000,00	9 000,00	9 000,00

Źródło: dane z Uchwały Nr VIII/63/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2011 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa na lata 2011 – 2033(z późn. zm.)

W związku z zakładanym podjęciem realizacji inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerem prywatnym w Wieloletniej Prognozie Finansowej również przeznaczono środki w ramach wydatków bieżących na: „Realizację budownictwa



mieszkaniowego przy udziale partnerstwa publiczno-prywatnego – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej” w wysokości 3 000 000,00 złotych rocznie począwszy od 2015 roku.

Ponadto w budżecie Miasta Krakowa na rok 2012 zostały przeznaczone środki na realizację zadania pn. „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych” w wysokości 100 000,00 złotych.

Przeznaczenie powyższych środków na realizację Programu pozyskiwania mieszkań pozwoli na pozyskanie następującej liczby lokali mieszkalnych wskazanych w tabeli nr 16.

Tabela nr 16. Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych w latach 2012-2017

Program pozyskania mieszkań		Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych					
		2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1.	Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego, w szczególności w formule partnerstwa publiczno-prywatnego				340		
2.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy		80				
3.	Przebudowa budynku hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kantorowickiej 46b	30					
4.	Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych	8					
Łącznie		38	80	0	340	0	0

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

Biorąc pod uwagę fakt, iż środki przeznaczone na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa są niewystarczające, aby zrealizować wszystkie potrzeby w tym zakresie, należy położyć szczególny nacisk na podjęcie działań związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego na gruntach gminnych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, co pozwoliłoby na uzyskanie większej substancji mieszkaniowej niż możliwa do osiągnięcia w tradycyjnej formie, przenosząc jednocześnie obciążenia finansowe z tego tytułu na kolejne lata funkcjonowania projektu. Finansowanie projektu zrealizowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego pozwala w pewnych sytuacjach na montaż finansowy, który uwzględnia możliwość przerwania części kosztów generowanych przez inwestycję na użytkowników końcowych, zmniejszając tym samym obciążenia finansowe Gminy z tego tytułu.

## Oddział II Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zgodnie z założeniami Polityki, Gmina odstępuje od sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu. Końcowy termin składania wniosków o wykup lokalu zgodnie z przewidującą bonifikaty stosowną uchwałą Rady Miasta Krakowa upływa 31 grudnia 2014 roku.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Krakowa regulującej zasady zbywania tych lokali.

Po zaprzestaniu prywatyzacji zasobu będą podejmowane działania zmierzające do osiągnięcia liczby lokali w zasobie, która umożliwi pełną realizację obligatoryjnych zadań ustawowych Gminy. Po osiągnięciu tego stanu, dopuszcza się wznowienie procesu prywatyzacji lokali, przy czym część zasobu zapewniająca pełną realizację obligatoryjnych zadań Gminy zostanie na stałe wyłączona spod prywatyzacji.

Do czasu osiągnięcia postulowanego stanu prywatyzacja jest dopuszczalna jedynie wyjątkowo, w wypadku zaistnienia konieczności zapewnienia racjonalnego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu, w szczególności w przypadku wysokich kosztów utrzymania.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest racjonalne gospodarowanie zasobem.

Liczbę lokali sprzedanych w latach 2008-2011 zawiera tabela nr 17.

Tabela nr 17. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu sprzedane w latach 2008-2011

	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok	Łącznie w latach 2008-2011
Liczba sprzedanych lokali tryb bezprzetargowy	865	604	1002	1200	3671
Liczba sprzedanych lokali tryb przetargowy	0	9	22	2	33

*Źródło: dane własne Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa*

W latach 2011 - 2017 prognozuje się sprzedaż do 10 % lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku w stosunku do liczby lokali w zasobie w roku poprzedzającym.

## 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych

ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta dotyczące 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawki czynszu w lokalach, wchodzących w skład zasobu, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań, w których regulamin został określony zarządzeniami Prezydenta nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, co do których w związku z przejściem Gmina wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego, stosuje się odpowiednio zasady ustalania stawki czynszu i ich aktualizacji oraz stosowania obniżek obowiązujących w zasobie, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę oraz 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.

W odniesieniu do pozostałych lokali przejmowanych do zasobu stawki czynszu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

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.

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.

Terminy i zasady aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu stosuje się odpowiednio do pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

Czynnikami wpływającymi na określenie stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o których mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, według wartości użytkowej są cechy dotyczące 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 lokalu socjalnego.

Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

Obniżki nie znajdują zastosowania w stosunku do czynszu ustalonego dla lokali wynajętych w wyniku postępowań, których regulamin został określony zarządzeniami Prezydenta oraz lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Obniżki nie znajdują także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

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:

1. Umorzenia tych należności;
2. Rozłożenia na raty;
3. Odroczenie terminu zapłaty;
4. Naliczenia odsetek preferencyjnych w przypadku, o którym mowa w pkt 2 i 3.

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 roku, lokali przeznaczonych na wynajem dla osób repatriowanych z krajów byłego ZSRR na podstawie zaproszenia Rady Miasta Krakowa, lokali uzyskanych w drodze zamiany oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne zrealizowanych przez przyszłego najemcę na własny koszt ze zrzeczeniem się roszczeń z tego tytułu.

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

### **Oddział III Zasady windykacji**

Stosunkowo znaczny procent najemców lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu ma trudności z terminowym regulowaniem należności za korzystanie z lokalu.

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 telefoniczne kontakty; na tym etapie w celu polubownego załatwienia sprawy bardzo często dochodzi do zawierania porozumień poprzez rozłożenie długu na raty jak również do udzielenia ulg w postaci umorzenia należności po spełnieniu przesłanek przewidzianych w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny

przypadających Gminie oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych;

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

Mając na celu konieczność wdrożenia kolejnych rozwiązań umożliwiających przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu lokali wchodzących w skład zasobu, w dniu 22 października 2010 roku zawarto porozumienie o współpracy pomiędzy: Zarządem, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie, Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie i Centrum Integracji Społecznej Stowarzyszenia Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej „Małopolskie Forum Pracy”. Głównym założeniem przedmiotowego porozumienia jest wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali z zasobu.

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

#### **Oddział IV Upoważnienie Prezydenta do wprowadzenia regulacji dotyczących czynszu oraz odszkodowania**

Z uwzględnieniem postanowień Wieloletniego programu Prezydent w drodze zarządzenia określa:

1. Stawki czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
2. Stawki czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
3. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy;
4. Szczegółowe zasady udzielania obniżek czynszu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

#### **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.

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

Dopuszczalne jest także zlecenie zarządu podmiotom zewnętrznym na podstawie przepisów o partnerstwie publiczno - prywatnym albo koncesji na roboty budowlane w celu uzyskania usługi gwarantującej racjonalne i efektywne gospodarowanie zasobem, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów utrzymania.

#### **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**

W latach 2008-2010 znacznemu zmniejszeniu (o połowę) uległa liczba budynków w zasobie w stanie technicznym wskazującym na pilną potrzebę wykonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

Tabela nr 18. Charakterystyki stanu technicznego budynków gminnych będących w zarządzie Zarządu w latach 2008- 2011

	2008 rok	2009 rok	2010 rok	2011 rok
Procent zasobu w złym stanie technicznym	20 %	11 %	10 %	12 %

Źródło: dane własne Zarządu

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 lokali zamiennych w ramach działań podejmowanych w celu usamodzielnienia lokali mieszkalnych.

##### **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 Kodeksu cywilnego zostanie 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 będą 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 roku;
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 i krakowskim. Planowana jest także współpraca ze starostwem 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.);
- Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.).

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. Pełnomocnik Gminy w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie będzie sprzeczna z przepisami prawa lub z interesem Gminy. W przeciwnym wypadku pełnomocnik Gminy będzie podejmował działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu. Jako zasadę przyjmuje się, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości.

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

Gmina kontroluje rozliczenie jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, 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.

W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych, w przypadku gdy działki, na których posadowione są budynki wspólnot mieszkaniowych nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej, Gmina będzie zwracała się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe



nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które przylegają do budynków wspólnot mieszkaniowych.

Do chwili zbycia ww. nieruchomości gruntowych Gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości tak, aby nie ponosiła z tego tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie znajdujących pokrycia w użytku czynionym z nich przez Gminę.

### **II. 3. Gospodarowanie zasobem**

Decyzję w przedmiocie zagospodarowania lokalu mieszkalnego na inny cel niż wskazany w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa określającej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń w tym decyzję o zbyciu, podejmuje Prezydent.

#### **II. 3.1. Dysponowanie częścią 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 Mogilskiego, Aleja Płk W. Beliny - Prazmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Prandoty i Aleja 29 Listopada, a następnie Aleja 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicą, ul. Prądnicą do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądniczej, 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 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup>**

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, o ile nie zostaną wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako lokale socjalne, mogą być przeznaczone na realizację innych zadań Gminy niż zadanie własne polegające na

tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności do zbycia.

### **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. Wydzielenia z zasobu budynku lub lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne 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 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 2012-2017 są następujące:

1. Budżet Miasta Krakowa – jako źródło podstawowe;
2. Środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe.

Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym będą wykorzystywane środki pozyskane z budżetu Miasta oraz z innych źródeł, takich jak dotacje ze Społecznego Komitetu Odnowy Zabytków Krakowa, w szczególności na remonty elewacji.

#### **Rozdział IV**

**Wysokość wydatków 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**

Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez Zarząd i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2012 – 2017 przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2012 – 2017 (w zł)

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach					
	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
1. Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	13 938 214,00	13 882 686,00	13 740 094,00	13 600 924,00	13 485 514,00	13 437 065,00
2. Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	7 168 254,00	7 463 892,00	7 761 088,00	8 070 427,00	8 482 776,00	8 897 502,00
3. Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	15 045 835,00	14 570 946,00	14 062 988,00	13 471 792,00	13 173 258,00	12 342 557,00
4. Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń 2012-2017 wg potrzeb remontowych	13 080 000,00	12 060 000,00	11 610 000,00	11 590 000,00	11 420 000,00	10 980 000,00
5. Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki remontowe)	15 214 889,00	14 738 428,00	14 228 532,00	13 635 086,00	13 295 233,00	12 505 066,00
Ogółem	64 447 192,00	62 715 952,00	61 402 702,00	60 368 229,00	59 856 781,00	58 162 190,00

Źródło: dane własne Zarządu

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

- potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu;
- potrzeby remontowe;
- inflacja (założenie na poziomie średnio 5%);
- zmieniająca się 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					
	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi				340		
Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy		80				
Adaptacja na cele mieszkalne budynków o dotychczas innym przeznaczeniu	30					
Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych poprzez ich zakup	8					
Remonty pustostanów w zasobie, odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności	100-180	100-180	100-180	100-180	100-180	100-180
Suma:	<u>138-218</u>	<u>180-260</u>	<u>100-180</u>	<u>440-520</u>	<u>100-180</u>	<u>100-180</u>
Wynajmowanie od innych podmiotów lokali mieszkalnych	2	1	1	1	1	1

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Tabela nr 21. Prognoza pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia

Forma pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia	Lata					
	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Tymczasowe pomieszczenia, odzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Nowo pozyskane tymczasowe pomieszczenia	5	5	5	5	5	<u>5</u>

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. Wydzielenie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu lokali socjalnych i wynajęcie go jako lokalu 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. Wydzielenie aktualnie zajmowanego lokalu do zasobu tymczasowych pomieszczeń i wynajęcie go jako pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku,
3. Realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia,
4. Kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

## **Rozdział VI**

### **Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu**

Przewidywane rezultaty planowanych działań:

1. Pozyskanie 458 lokali mieszkalnych do zasobu do 31 grudnia 2015 r.;
2. Zmniejszanie liczby budynków w złym stanie technicznym do poziomu co najwyżej 9 % do 31 grudnia 2016 r.;
3. Realizacja 160 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
4. Zaspokajanie istniejących potrzeb mieszkaniowych na poziomie 10 % w skali roku (tj. 10% liczby wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych);
5. Dążenie do 90% stanu realizacji ostatecznych list mieszkaniowych.

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Wieloletniego programu:

1. Liczba lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w danym roku;
2. Liczba tymczasowych pomieszczeń pozyskanych do zasobu tymczasowych pomieszczeń w danym roku;
3. Liczba wyroków eksmisyjnych zrealizowanych w danym roku;
4. % budynków w złym stanie technicznym;
5. Stosunek liczby lokali pozyskanych (w tym także w ramach naturalnego ruchu ludności) w danym roku do liczby osób oczekujących na udzielenie pomocy.

W związku z projektowanymi zmianami ustawy w odniesieniu do zakresu zadań własnych Gminy, w szczególności o charakterze obligatoryjnym, w trakcie realizacji Wieloletniego programu konieczna jest weryfikacja założeń działań i ich realizacji pod kątem wymogów wynikających z ewentualnych zmian ustawodawczych.



## **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 z wyszczególnieniem podstaw tych zmian);
5. Liczbę lokali uzyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności;
6. Liczbę tymczasowych pomieszczeń uzyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności;
7. Liczbę lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy;
8. Liczbę przyznawanych tymczasowych pomieszczeń;
9. Wysokość przychodu z czynszów i kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
10. Poziom ściągłości czynszów;
11. Łączną kwotę wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

## **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. Właściwy do spraw skarbu wydział Urzędu Miasta Krakowa;
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
3. 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.