

**UCHWAŁA 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.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446, 1579, 1948 i 2017 r. poz. 730 i 935) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023 stanowiący Załącznik do niniejszej Uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2018 roku.

Przewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Bogusław Kośmider**

Załącznik  
do uchwały Nr ~~LXXIX/1932/17~~  
Rady Miasta Krakowa z dnia ~~05 lipca 2017~~ r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW  
ORAZ ZASOBEM  
TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ  
NA LATA 2018- 2023**

## **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

**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 2018 –2023

**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 2016 r., poz. 1610)

**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 przeznacza 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 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 i 2017 r. poz. 730 i 935) 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 2016 r. poz. 2147, 2260 i 2017 r. poz. 624 i 820).

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 oraz 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 2005 r. 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 ograniczyć 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**

Prezydent wydzielił i będzie wydzielał z zasobu zasób lokali socjalnych.

W Gminie na koniec 2016 roku status lokali socjalnych posiadało 2 934 lokale.

Ponadto Gmina tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem.

W Gminie na koniec 2016 roku były 82 tymczasowe pomieszczenia.

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 2016 r. Zarząd pełnił rolę wynajmującego w stosunku do:

1. 2 652 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. 12 823 lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących poza zarządem Zarządu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. 195 spośród wyżej wymienionych lokali było zagospodarowanych na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2016 r. w zarządzie placówek oświatowych pozostawało 121 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 51 lokali.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2018-2023

	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	14 885	14 664	14612	14 212	13 862	13 462
w tym lokali socjalnych	3880	4462	5131	5901	6786	7804

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

*Założenia:*

- stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na 31 grudnia 2016 r. – 15 985;
- wskaźnik sprzedaży: w 2017 r. przyjęto sprzedaż 600 lokali w następnych latach zgodnie z tabelą nr 17;
- liczba pozyskiwanych lokali zgodnie z tabelą nr 15;
- na 31 grudnia 2016 r. status lokali socjalnych posiadało 2 934 lokale;
- corocznie zasób lokali socjalnych będzie się zwiększał średnio o 15 % w stosunku do wielkości zasobu lokali socjalnych.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca liczby tymczasowych pomieszczeń na lata 2018- 2023

	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Liczba tymczasowych pomieszczeń	92	97	102	107	112	117

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

*Założenia:*

- stan wyjściowy: tymczasowych pomieszczeń na 31 grudnia 2016 r. - 82;
- corocznie będzie utworzonych co najmniej 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 w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. (w %)

Ocena stanu technicznego		
Zły	Średni	Dobry
20,92 %	52,55 %	26,53 %

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 2018-2023

	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
zły	15%	11%	10%	10%	9%	9%
średni	55%	54%	55%	53%	53%	53%
dobry	30%	35%	35%	37%	38%	38%

*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 2016 r., aby zrealizować pomoc obligatoryjną związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 2 165 lokali socjalnych (w tym 1 294 z zasobu i 871 z zasobu prywatnego).

W 2016 roku w Gminie zostało zarejestrowanych 156 wyroków bez prawa do lokalu socjalnego (w tym 101 z zasobu i 55 z zasobu prywatnego).

Gmina powinna także zrealizować 5 wniosków 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 lokalu socjalnego w danym roku kalendarzowym

Rok	Łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego	Liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób	Liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS	Liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego
2012	555	339	24	192	
2013	403	262	23	118	.....
2014	416	264	43	109	.....
2015	297	198	16	83	.....
2016	219	149	10	60	.....
2017	.....	.....	.....	.....	200
2018	.....	.....	.....	.....	200
2019	.....	.....	.....	.....	190
2020	.....	.....	.....	.....	190
2021	.....	.....	.....	.....	180
2022	.....	.....	.....	.....	180
2023	.....	.....	.....	.....	180

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Tabela nr 6. Rzeczywista i prognozowana liczba zarejestrowanych wyroków bez prawa do lokalu socjalnego w danym roku kalendarzowym

Rok	Łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS	Liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego - pozostałe	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego
2012	340	274	4	62	.....
2013	225	168	25	32	.....
2014	274	203	16	55	.....
2015	206	147	23	36	.....
2016	156	101	21	34	.....
2017	.....	.....	.....	.....	150
2018	.....	.....	.....	.....	140
2019	.....	.....	.....	.....	130
2020	.....	.....	.....	.....	120
2021	.....	.....	.....	.....	110
2022	.....	.....	.....	.....	100
2023	.....	.....	.....	.....	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 2012-2016

	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok
Liczba	391	578	572	604	675

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

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

Tabela nr 8. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową wstępnie pozytywnie zweryfikowanych (w danym roku) w latach 2012- 2016

Stan na dzień:	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych	107	150	108	121	177

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. 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

Stan na dzień:	31 grudnia 2012 roku	31 grudnia 2013 roku	31 grudnia 2014 roku	31 grudnia 2015 roku	31 grudnia 2016 roku
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi	1709	1709	1709	1918	2204
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski zostały zrealizowane	1379	1489	1600	1722	1804
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski oczekują na realizację	330	220	109	196	400
Procent realizacji list mieszkaniowych	80,69	87,13	93,62	89,78	81,85

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 należytym 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 2016 r. poz. 290, 961, 1250, 1165 i 2255), 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 póź. 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)

Lp.	Rodzaj prac	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1	Realizacja decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego	0,05	0,03	0,02	0,02	0,02	0,02
2	Remonty kominów i wentylacji (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi)	0,38	0,38	0,23	0,20	0,18	0,18
3	Remonty dachów	0,70	0,63	0,60	0,50	0,50	0,50
4	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	0,83	0,75	0,50	0,45	0,43	0,43
5	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej	0,30	0,28	0,25	0,25	0,22	0,20
6	Remont/wymiana instalacji c.o.	0,80	0,60	0,50	0,50	0,50	0,40

7	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	1,45	1,35	1,27	1,25	1,25	1,00
8	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	1,57	2,90	2,80	2,60	2,20	2,20
9	Malowanie klatek schodowych	0,27	0,32	0,47	0,57	0,68	0,67
10	Remonty lub wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	0,42	0,38	0,27	0,22	0,20	0,20
11	Rozbiórki budynków gminnych	0,21	0,18	0,05	0,05	0,03	0,01
12	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie	0,35	0,31	0,31	0,29	0,25	0,25
	Razem	7,33	8,11	7,27	6,90	6,46	6,06

Źródło danych: Zarząd wg stanu na 31 grudnia 2016 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	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
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	0,10	0,10
4	Zapewnienie ekologicznego źródła ogrzewania	2,50	1,50	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,15	0,15
8	Remonty pustostanów	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
	Razem	9,74	8,74	7,24	7,24	7,17	7,17

Źródło danych: Zarząd wg stanu na 31 grudnia 2016 r.

Uwaga: Wzrost potrzeb remontowych w zakresie lokali wynika z konieczności wyremontowania znacznie większej ilości lokali mieszkalnych, niż zakładano w poprzednim Wieloletnim Programie Gospodarowania (...) oraz z konieczności zapewnienia ekologicznego źródła ogrzewania wynikającej z obowiązku realizacji uchwały Nr XXV/419/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 września 2015 r. w sprawie ustalania kierunków działania Prezydenta Miasta Krakowa polegających na likwidacji palenisk, w budynkach będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, w których źródłem grzewczym jest węgiel lub inne paliwo stałe oraz uchwały Nr XVIII/243/16 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze Gminy Miejskiej Kraków ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Woj. Małopolskiego z 2016 r. poz. 812).

## 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.

Tymczasowe pomieszczenia 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. 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 2012- 2016

Rok	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za środki Gminy	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za inne środki niż Gminy	Suma
2012	31	234	265
2013	55	209	264
2014	127	196	323
2015	178	168	346
2016	300	126	426
suma:	691	933	1624

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

Zakłada się, iż w latach 2018-2023 w ramach naturalnego ruchu ludności Gmina będzie odzyskiwała ok. 250 – 300 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 starszych lub niepełnosprawnych.

W przypadku złożenia przez właściciela lub współwłaściciela lokalu, z którego została orzeczona eksmisja z prawem do lokalu socjalnego, 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.

## 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 2012- 2016 przedstawia tabela nr 13.

Tabela nr 13. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2012- 2016

	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	Łącznie w latach 2012-2016
Liczba pozyskanych lokali mieszkalnych	82	145	36	73	125	461

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Krakowa, 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 o niejasnym statusie;
9. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Powyższe działania będą podejmowane odpowiednio w celu powiększania 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 2018 – 2023 Programu pozyskiwania mieszkań przewidziane w Wieloletnich Prognozach Finansowych Miasta Krakowa

Program pozyskiwania mieszkań		Planowane limity wydatków w latach (w tys. zł)					
		2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
WI/M1.5/16	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. J.K. Przyzby i ul. Zalesie	15 400	12 100	8 802			
WI/M1.7/14	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. M. Wańkowicza	6 500	10 000	4 800			
WI/M1.4/14	Przygotowanie i realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Fredry	2 000	2 000	2 000	3 000	3 000	
Łącznie		23 900	24 100	15 602	3 000	3 000	

Źródło: dane z uchwały Nr LXIII/1407/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXX/1013/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa (z późn. zm.).

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 2018-2023

Program pozyskania mieszkań		Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych					
		2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1.	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. J.K. Przyzby i ul. Zalesie		179	178			
2.	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. M. Wańkowicza			170			
3.	Przygotowanie i realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Fredry					50	
Łącznie			179	348		50	

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa



## Oddział II Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

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

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 2012-2016 zawiera tabela nr 16.

Tabela nr 16. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu sprzedane w latach 2012-2016

	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok	Łącznie w latach 2012-2016
Liczba sprzedanych lokali tryb bezprzetargowy	985	950	840	637	554	3966
Liczba sprzedanych lokali tryb przetargowy	7	23	19	25	30	104

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

W latach 2018 – 2023 prognozuje się sprzedaż lokali zgodnie z danymi zawartymi w tabeli nr 17.

Tabela nr 17. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2018-2023

	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Liczba lokali	500	400	400	400	400	400

*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 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 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 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 z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, w lokalach, wchodzących w skład zasobu, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań, w których regulamin został określony załącznikami do stosownych uchwał 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, której wysokość została ustalona w oparciu o ocenę wartości użytkowej lokalu wg. cech określonych w zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.

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, której wysokość została ustalona w oparciu o ocenę wartości użytkowej lokalu wg. cech określonych w zarządzeniu 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.

Terminy i zasady ustalania i 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 załącznikami do stosownych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub 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 użytkowaniem 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.

### **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 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 2012-2016 przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18. Przekwaterowania do lokali zamiennych w związku z koniecznością remontów budynków lub naprawą lokali w latach 2012-2016

Podstawa wykwaterowania	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok
Konieczność remontu budynku	4	2	0	1	1
Naprawa lokalu	1	0	1	1	1

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

W latach 2018-2023 ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali planuje się przekwaterowanie na podobnym poziomie jak w latach 2012-2016, tj. 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.

## **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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 459 i 933), 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 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 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 2015 r. poz. 1892);
- 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. 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.

## **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 póź. zm., dokona 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 930, 753, 1583, 2174, 1948 i 2015 r. poz. 1310, 1359, 1616 i 2017 r. poz. 38, 60, 624 i 777), określa 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. Kamińskiego 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 - 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 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, 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 2018-2023 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.

#### **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 2018-2023 przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2018 – 2023 (w zł)

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach					
	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
1. Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	14 700 000	14 640 000	14 600 000	14 550 000	14 500 000	14 460 000
2. Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	8 230 000	8 300 000	8 400 000	8 480 000	8 560 000	8 600 000
3. Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	10 800 000	10 650 000	10 550 000	10 500 000	10 470 000	10 400 000
4. Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń 2018-2023 wg potrzeb remontowych	17 070 000	16 850 000	14 510 000	14 140 000	13 630 000	13 230 000
5. Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki remontowe)	10 600 000	10 400 000	10 350 000	10 300 000	10 280 000	10 200 000
Ogółem	61 400 000	60 840 000	58 410 000	57 970 000	57 440 000	56 890 000

Źródło: dane własne Zarządu

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

- inflacja (założenie na poziomie średnio 1%);
- 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					
	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok
Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy		179	348		50	
Remonty pustostanów w zasobie, odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności	200-250	200-250	200-250	200-250	200-250	200-250
Suma:	200-250	379-429	548-598	200-250	250-300	200-250
Wynajmowanie od innych podmiotów lokali mieszkalnych	1	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					
	2018 rok	2019 rok	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 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	5	5	5	5	5	5

*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. Realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego lub tymczasowego pomieszczenia.

## **Rozdział VI**

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

Przewidywane rezultaty planowanych działań:

1. Pozyskanie co najmniej 570 lokali do zasobu do końca 2022 roku;
2. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na poziomie 90 lokali rocznie;
3. Realizacja co najmniej 250 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
4. Stan niezrealizowanych prawomocnych wyroków eksmisyjnych nakazujących dostarczenie lokalu socjalnego na koniec roku nie przekroczy 3000;
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 socjalnych wydzielonych do zasobu lokali socjalnych 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.

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);
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 ściągalności czynszów.



## **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. Właściwa do spraw inwestycji gminnych jednostka;
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
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.