

**ZARZĄDZENIE NR 1793/2007**  
**PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA**  
**Z DNIA 27 sierpnia 2007 roku**

**w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012”.**

•

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

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012”.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa  
/ - /

UCHWAŁA NR .....

Rady Miasta Krakowa

z dnia .....

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592 z późn. zm.), 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 - 2012” w brzmieniu załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Przyjmuje się „Harmonogram działań w latach 2007-2012” w brzmieniu załącznika nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3

Prezydent Miasta Krakowa będzie przedstawiać Radzie Miasta Krakowa roczne raporty z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012, do dnia 30 maja każdego roku.

§ 4

Traci moc uchwała Nr CV/1061/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa na lata 2006-2010.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012**

### **Diagnoza**

Wejście w życie w dniu 12 listopada 1994 r. ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r. nr 120, poz. 787, z późn. zm.) zakończyło okres szczególnego trybu najmu lokali mieszkalnych, równocześnie rola kreowania regulacji czynszowych i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ze szczebla centralnego przeszła na szczebel gminny.

Zapis art. 75 Konstytucji RP obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Gmina Miejska Kraków wykonuje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy, lub w inny sposób np. przez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z towarzystwami budownictwa społecznego oraz innymi podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe.

Na terenie Gminy Miejskiej Kraków znajdują się zasoby mieszkaniowe należące do różnych podmiotów. Na koniec 2005 r. w Krakowie było 293,3 tys. mieszkań, z czego 119,2 tys. stanowiło własność spółdzielni mieszkaniowych, 134,8 tys. własność prywatną, 23,7 tys. własność komunalną, a 3,8 tys. własność zakładów pracy.

Obecna niekorzystna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Krakowie jest spowodowana przede wszystkim wysokimi cenami budowanych mieszkań. Atrakcyjność Krakowa jako miejsca zamieszkania generuje popyt na mieszkania, których ceny systematycznie rosną, w efekcie mieszkańcy Krakowa o niskich dochodach, nie mogą skorzystać z ofert deweloperów czy spółdzielni mieszkaniowych.

Gmina zobowiązana jest do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Rocznie przybywa ponad 400 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym.

Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jako jedno z zadań gminy.

W 2006 r. 1104 osoby zwróciły się do Gminy Miejskiej Kraków z wnioskiem o udzielenie pomocy mieszkaniowej, z czego 392 spełniło wymagane kryteria uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Łącznie liczba rodzin spełniających kryteria do otrzymania pomocy mieszkaniowej wynosi 3472, w tym 1606 wnioskodawców posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego, 93 z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych uprawomocnionych przed 12 listopada 1994 r., a 25 jest uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego.

Przewiduje się dalszy wzrost liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobów Gminy z uwagi na upływający okres trzyletnich wypowiedzeń stosunku najmu w budynkach prywatnych oraz możliwość dowolnego kształtowania stawki czynszowej za najem lokalu mieszkalnego przez właścicieli budynków prywatnych.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Gmina Miejska Kraków stara się poszukiwać również innych możliwości pozyskiwania mieszkań takich jak zakup budynków lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych i adaptacja na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu.

### **Cele**

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców,

Jest to szczegółowy cel dla celu operacyjnego Strategii Rozwoju Krakowa I-4 : Rozwój mieszkalnictwa i rewitalizacja terenów zdegradowanych.

### **Zadania**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- V. 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;
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- VII. 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;
- VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## ROZDZIAŁ I

### PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

#### § 1.

#### Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz w budynkach *wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa* oraz lokale mieszkalne będące własnością spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, obejmował 23 167 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych:

- a) Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków:
  - liczba lokali mieszkalnych - 2 403
- b) Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa:
  - liczba lokali mieszkalnych - 367
- c) Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa:
  - liczba lokali mieszkalnych - 103

Łączna liczba lokali - 2 873

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych:

- d) Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych:
  - liczba lokali mieszkalnych - 19 969
- e) Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych:
  - liczba lokali - 255
- f) Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych:
  - liczba lokali - 22 + 1 lokal w dyspozycji żłobkaZasady gospodarowania lokalami znajdującymi się w zarządzie szpitali miejskich regulują odrębne przepisy.

- g) Lokale mieszkalne będące własnością spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków:  
 - liczba lokali - 47

Łączna liczba lokali – 20 294

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. w ramach zasobu Gminy Miejskiej Kraków 577 lokali było zajętych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego.
4. Zarządzanie lokalami, o których mowa w § 1 ust. 2 lit. c) będzie przekazywane sukcesywnie przez Zarząd Budynków Komunalnych innym podmiotom zgodnie z przepisami prawa.
5. Lokale wymienione w § 1 ust. 2 lit. e i f zostaną podporządkowane ogólnym przepisom dla mieszkaniowego zasobu gminy i przejęte w części do zarządzania przez ZBK – najpóźniej w terminie do końca 2008 r.

## § 2

### Określenie stanu technicznego zasobu

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania przez mieszkańców.

**Tab. 1. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 r.**

Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa	Zły	średni	dobry
	24 %	56 %	20 %

- zły stan** istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku, co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- średni stan** w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
- dobry stan** nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

### § 3

#### **Powiększanie zasobu mieszkaniowego**

1. Gmina Miejska Kraków corocznie pozyskuje ok. 200 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.
2. Przy ogromnym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:
  - a/ pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
  - b/ nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
  - c/ pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej,
  - d/ przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,
  - e/ adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne według zasad określonych w stosownym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa.
3. Przyjmuje się, że w ramach posiadanych środków Gmina Miejska Kraków będzie zawierać wieloletnie kontrakty na wybudowanie mieszkań socjalnych i zamiennych, przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane. Taki sposób pozyskiwania mieszkań pozwala na racjonalne wykorzystanie posiadanych środków; Gmina ma wpływ na dostosowanie nowo powstających budynków do własnych potrzeb, pozyskując lokale o odpowiednim standardzie i wielkości.
4. Uznaje się za konieczne działanie uzupełniające – pozyskiwanie mieszkań w trybie realizacji budownictwa na terenach Gminy za uprzednią zgodą Rady Miasta Krakowa, pod warunkiem, że realizowane są pojedyncze wielolokalowe budynki mieszkalne, z zastrzeżeniem § 23 ust. 2.
5. Jako działania wspomagające, uznaje się:
  - a/ współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi,
  - b/ priorytet dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym.
6. Nowe lub przebudowane budynki mieszkalne, w których pozyskiwane są nowe lokale mieszkalne, powinny spełniać wymagania określone we właściwych przepisach prawa budowlanego dotyczące technicznego przystosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

### § 4

#### **Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych**

1. Gmina Miejska Kraków jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266, z późn. zm.) tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować pomoc obywatelską, powinna zapewnić 1606 lokali socjalnych i 25 lokali zamiennych oraz 93 lokale z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych uprawomocnionych przed 12 listopada 1994 r.



**Tab. 2. Rzeczywista i prognozowana liczba wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym.**

<b>Rok</b>	<b>Rzeczywista liczba wyroków orzekających eksmisję</b>	<b>Przewidywana liczba wyroków orzekających eksmisję</b>
2005	451	-
2006	448	-
2007	-	400
2008	-	400
2009	-	400
2010	-	400
2011	-	300
2012	-	300

2. Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów (...) jako jedno z zadań gminy. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina Miejska Kraków z tego tytułu powinna zapewnić lokale komunalne 1748 wnioskodawcom.
3. Przewiduje się wzrost zapotrzebowania na lokale gminne z uwagi na upływające 3-letnie okresy wypowiedzenia stosunku najmu lokalu w budynkach prywatnych oraz możliwość dowolnego kształtowania, przez właścicieli budynków prywatnych, stawek czynszowych za najem lokali.

**Tab. 3. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową i spełniających kryteria jej udzielenia (stan na 31 grudnia 2006 r.)**

<b>Tytuł</b>	<b>Liczba wnioskodawców</b>
Lokale socjalne	1606
Lokale zamienne	25
Realizacja wyroków sprzed 12 listopada 1994 r.	93
Nadmierne zagęszczenie	714

Względy społeczne	492
Warunki niemieszkalne	50
Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych	43
Wypowiedzenia 3-letnie	386
Zamiany z urzędu	63
Razem	3472

4. Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania.
- a) w Gminie Miejskiej Kraków obserwuje się znaczną tendencję wzrostową spraw dotyczących roszczeń odszkodowawczych, co wpływa na konieczność zwiększenia środków finansowych niezbędnych na realizację roszczeń odszkodowawczych w kolejnych latach.  
W 2005 r. na realizację odszkodowań przeznaczono kwotę w wysokości ok. 1. 376 000 zł, a w 2006 r. – ok. 2.485 000 zł.

**Tab. 4. Rzeczywiste i prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań**

Rok	Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań	Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2005	1 376 000 zł	-
2006	2 485 000 zł	-
2007	-	5 500 000 zł
2008	-	5 500 000 zł
2009	-	5 000 000 zł
2010	-	5 000 000 zł
2011	-	5 000 000 zł
2012	-	5 000 000 zł

- b) podstawę przyznania odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:  
- wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość,

- ugoda sądowa, w sytuacji, gdy Gmina Miejska Kraków uznaje powództwo,
  - ugoda zawarta w wydziale właściwym do spraw mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa; zadaniem wydziału jest dążenie do ustalenia właściwej, najkorzystniejszej stawki odszkodowania.
5. Lokale mieszkalne, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne, będą przeznaczane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Gminy Miejskiej Kraków tj. przydzielanie lokali socjalnych i zamiennych przyznanych wyrokami sądowymi oraz lokali zamiennych, których dostarczenie jest konieczne ze względu na decyzje wydane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.
  6. Zakłada się, że rocznie co najmniej 10% ogólnej liczby wolnych lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonych będzie na realizację zamian dla najemców lokali w szkołach, placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa. Dostarczenie lokalu zamiennego uzależnione będzie od zagwarantowania środków w budżecie miasta na dane zadanie inwestycyjne oraz od dyspozycji Wydziału właściwego ds. oświatowych.
  7. Lokale przystosowane pod względem technicznym dla osób niepełnosprawnych przeznaczane są w pierwszej kolejności dla tych osób z uwzględnieniem charakteru oraz stopnia ich niepełnosprawności.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

#### **§ 5**

##### **Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu**

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych ustalane są przez Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru Zarządu Budynków Komunalnych.
2. W 2007 r. zostały oszacowane najpilniejsze potrzeby remontowe w stosunku do zasobu, który jest zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych na kwotę 79,26 mln zł.
3. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.
4. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą plany robót dostosowane do środków finansowych przeznaczanych w kolejnych latach na ten cel. Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz osób trzecich,
  - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
  - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontów.
5. Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków:
- a) standard budynków:
- instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
  - elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń,
  - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok),
  - sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
  - sprawna instalacja odgromowa (badania kontrolne co 3 lata),
  - elewacja bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
  - sprawne dźwigi osobowe,
  - kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
  - sprawne zamki i domofony w wejściu głównym,
  - malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat.
- b) standard lokalu mieszkalnego:
- sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
  - sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
  - sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
  - sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
  - wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

**Tab. 5a. Potrzeby dotyczące remontów budynków gminnych i budynków własności Skarbu Państwa w latach 2007-2012 (w mln zł).**

Lp.	Rodzaj prac	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Realizacja decyzji PINB	0,20	0,28	0,25	0,21	0,19	0,15
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	0,12	0,22	0,20	0,14	0,13	0,08
3.	Remont dachu	1,80	2,87	2,60	1,56	1,42	1,01
4.	Remont kominów i wentylacji	0,70	1,13	1,02	0,95	0,89	0,73
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej	0,63	0,87	0,66	0,51	0,46	0,27
6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	0,80	1,23	1,13	0,85	0,81	0,72
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej	0,54	0,79	0,60	0,45	0,41	0,28
8.	Remont (wymiana) balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów	0,80	1,43	1,29	1,13	1,06	0,89

9.	Remont (naprawa/uzupełnianie) elewacji	1,80	2,57	2,19	1,82	1,66	1,20
10.	Malowanie klatek schodowych	0,58	0,86	0,76	0,59	0,52	0,29
11.	Sporządzanie dokumentacji (ekspertyzy)	0,22	0,28	0,25	0,18	0,17	0,14
	<b>Razem</b>	<b>8,19</b>	<b>12,53</b>	<b>10,95</b>	<b>8,39</b>	<b>7,72</b>	<b>5,76</b>

**Tab. 5b. Potrzeby dotyczące remontów mieszkań w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego w latach 2007-2012 (w mln zł).**

Lp.	Rodzaj prac	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Wymiana okien zakwalifikowanych do wymiany ze względu na bezpieczeństwo najemców i przechodniów	1,65	1,56	1,44	1,38	1,32	1,10
2.	Remonty pustostanów	1,60	2,50	2,24	1,79	1,43	1,43
3.	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	0,20	0,24	0,23	0,22	0,22	0,17
4.	Przestawienie pieców, zapewnienie środka grzewczego	0,15	0,18	0,12	0,11	0,11	0,08
5.	Sporządzanie niezbędnej dokumentacji (ekspertyzy)	0,10	0,12	0,12	0,11	0,11	0,11
6.	Wymiana podłóg	0,20	0,24	0,23	0,22	0,22	0,22
7.	Wymiana instalacji	0,10	0,14	0,13	0,12	0,11	0,11
	<b>Razem</b>	<b>4,00</b>	<b>4,98</b>	<b>4,51</b>	<b>3,95</b>	<b>3,52</b>	<b>3,22</b>

**Tab.5c. Inne potrzeby remontowe w latach 2007-2012 (w mln zł).**

Lp.	Rodzaj prac	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Rozbiórki budynków gminnych	0,20	0,26	0,25	0,24	0,24	0,24
2.	Zabezpieczenie budynków gminnych do czasu ich sprzedaży	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
	<b>Razem</b>	<b>0,21</b>	<b>0,28</b>	<b>0,27</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>

Najpilniejsze potrzeby remontowe zasobu zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych oszacowano na kwotę 79,26 mln zł przy uwzględnieniu inflacji oraz wzrostu cen robocizny i materiałów budowlanych.

Wymienione w tabeli wydatki na remonty obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa oraz remonty mieszkań wynikających z obowiązków wynajmującego (dot. przede wszystkim lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) bez uwzględnienia innych wymogów przewidzianych w przepisach szczególnych.

6. Standardy określone w ust. 5 nie dotyczą lokali przeznaczonych na lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe.

7. W budynkach wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Miejska Kraków przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Wypłacone zaliczki remontowe w 2006 r. 18,17 mln zł

Planowana wysokość zaliczek remontowych w 2007 r. 16,62 mln zł

8. Potrzeby remontowe dot. zasobów mieszkaniowych poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych.

**Tab. 6. Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez placówki oświatowe w latach 2007-2012 (w tys. zł).**

LP	Rodzaj Prac	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego	36	46	46	46	46	46
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	89	68	37	37	37	37
3.	Remont dachu	241	136,5	171	240	120	125
4.	Remont kominów i wentylacji	104,3	80,5	43,5	42,5	42,5	57,5
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej	102	173,8	90,5	77,5	73	77,5
6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	98	265,5	212,5	102,5	67,5	67,5
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej	74,8	135	127	108	95	43
8.	Remont balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów.	128	174,5	108	122	97	107
9.	Remont (naprawa/uzupełnienie) elewacji	157,7	247	193	85	93	85
10.	Malowanie klatek schodowych	115,4	163,8	52,5	50	56	76
11.	Sporządzenie dokumentacji (ekspertyzy)	50	48	25	35	20	20
12.	Remonty w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego lokale komunalne	228,1	177	140,15	116,2	130,2	116,25
	RAZEM	1424,3	1715,6	1246,15	1061,7	877,2	857,75

**Tab. 7. Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez szpitale miejskie w latach 2007-2012 (w tys. zł).**

LP	Rodzaj Prac	2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r.	2011 r.	2012 r.
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego						
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominarskimi	15	30				
3.	Remont dachu		8000	350			
4.	Remont kominów i wentylacji		1150				
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej			80	60		
6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej		10000		150		
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej		20000		200		
8.	Remont balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów.		50	130			
9.	Remont (naprawa/uzupełnienie) elewacji			2000		300	400
10.	Malowanie klatek schodowych		30	30			60
11.	Sporządzenie dokumentacji (ekspertyzy)		160				
12.	Remonty w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego lokale	5	7	5	10	10	11
	RAZEM	20	39427	2595	420	310	471

9. Prezydent Miasta zapewnia przestrzeganie zasad opracowania planów remontowych dla poszczególnych budynków w zasobie mieszkaniowym zgodnie z odrębnymi przepisami. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewniać w pełnym zakresie realizację robót mających w szczególności na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali i osób trzecich i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku.
10. W przypadku posiadania wystarczających środków finansowych przeprowadzane remonty zasobu mieszkaniowego będą uwzględniać istniejące potrzeby związane z technicznym przystosowaniem budynków oraz lokali mieszkalnych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
11. W przypadku złożenia przez właściciela, który jest wierzycielem wyroku eksmisyjnego, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego dopuszcza się możliwość zawarcia z nim porozumienia na wykonanie przez niego remontu wskazanego przez Gminę lokalu dla osoby uprawnionej tym wyrokiem do lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności.
12. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu przez osobę uprawnioną do zawarcia umowy najmu pod warunkiem złożenia przez tę osobę oświadczenia o wykonaniu wymaganego remontu we własnym zakresie i na własny koszt oraz rezygnacji z ewentualnych, przyszłych roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

## **ROZDZIAŁ III**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH**

#### **§ 6**

#### **Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych**

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków jest:
  - a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków,
  - b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
  - c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków odbywa się na podstawie stosownej uchwały Rady Miasta Krakowa regulującej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

#### **§ 7**

#### **Ograniczenia w dysponowaniu lokalami**

1. Samodzielne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i położone wewnątrz strefy określonej w ust. 2, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie nie są przeznaczone na wynajem, związany z realizacją pomocy mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków, za wyjątkiem budynków stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.
2. Ograniczenie wynikające z ust. 1 dotyczy lokali, które znajdują się w budynkach wewnątrz strefy ograniczonej ulicami:

od Ronda Matecznego, ul. gen. H. Kamińskiego do skrzyżowania z Al. Powstańców Śląskich, Al. Powstańców Śląskich, Al. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. St. Klimeckiego, ul. St. Klimeckiego, ul. G. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie Al. Powstania Warszawskiego do Ronda Mogińskiego, Al. Płk. W. Beliny - Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Bp. J. Prandoty i Al. 29 Listopada, a następnie Al. 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. T. Czyżewskiego, ul. B. 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. Gen. B. Zielińskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Marii Konopnickiej do Ronda Matecznego.
3. Lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 przeznacza się:
  - a/ w pierwszej kolejności, do zbycia w trybie zamiany za lokale, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele realizacji wyroków zobowiązujących Gminę Miejską Kraków do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego,
  - b/ po dwukrotnym, nieskutecznym postępowaniu, o którym mowa w lit. a/, lokale przeznacza się do zbycia w trybie przetargu nieograniczonego,
  - c/ po dwukrotnym, nieskutecznym przetargu, o którym mowa w lit. b/, lokale przeznacza się na wynajem w trybie aukcji na zasadach czynszu wolnorynkowego.



4. Lokale zaoferowane przez kontrahenta zamiany w trybie, o którym mowa w ust. 3 lit. a/ podlegają ocenie wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych. W przypadku uznania, iż położenie, struktura oraz standard zaoferowanych lokali nie uzasadnia przeznaczenia ich na lokale socjalne lub zamienne, zamiana nie zostanie dokonana.
5. Po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwej komisji Rady Miasta Krakowa, dopuszcza się przeznaczenie lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 na inny cel niż wymieniony w ust. 3.

## **§ 8**

### **Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych**

1. W latach 2002-2006 liczba sprzedanych mieszkań utrzymywała się na poziomie ok. 1000-1500 rocznie.
2. W kolejnych latach 2007-2012 przewiduje się sprzedaż 1000-1200 lokali mieszkalnych rocznie.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

## **§ 9**

### **Zasady ustalania stawki czynszowej**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Najwyższa stawka czynszu nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej według zasad ogłaszanych przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego.
3. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały. Każdorazowo Prezydent uprzednio informuje Radę Miasta Krakowa o nowych stawkach czynszu.
4. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
5. Stawka czynszu za zajmowane pomieszczenia tymczasowe, o których mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 z 1964 r. poz. 296 z późn. zm.), ustalana jest według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków.
6. Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia określa zasady ustalania stawki czynszowej za nowe lokale mieszkalne, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu.
7. Zasady polityki czynszowej, w tym zasady naliczania stawek czynszowych, dotyczą również lokali mieszkalnych należących do gminnych osób prawnych.

## § 10

### Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej

1. Czynnikiem wpływającym na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy dotyczące:
  - a) lokalizacji budynku:
    - położenie budynku w strefie,
    - uciążliwość lokalizacji,
    - dostępność do przystanków komunikacji miejskiej,
  - b) lokalizacji mieszkania:
    - usytuowanie w budynku,
    - wejście do mieszkania,
    - położenie na kondygnacji,
    - komunikacja wewnątrz budynku,
    - uciążliwość wewnątrz budynku,
  - c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania:
    - samodzielność mieszkania,
    - wyposażenie mieszkania,
    - dodatkowe pomieszczenia,
    - wysokość mieszkania,
    - wyposażenie w media,
    - ogrzewanie mieszkania,
    - utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne,
    - stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy,
  - d) stan techniczny budynku.
  
2. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki czynszu ustala Prezydent Miasta Krakowa według następujących zasad:
  - a) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
  - b) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
  - c) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku,
  - d) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych,
  - e) wywiad środowiskowy, o którym mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) przeprowadzają upoważnieni przez Prezydenta Miasta Krakowa pracownicy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej,
  - f) obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,

- g) w przypadku gdy najwyższa stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu osiągnie poziom 3% wartości odtworzeniowej lub wyższy, ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu:

**Tab. 8. Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% i więcej**

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
do 70,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	70%
do 99,99% % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	70%
od 71 do 99,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	50%
od 100 do 149,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	50%
od 100 do 124,99 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	35%
od 150 do 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym	35%
od 125 do 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym	25%

- h) stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.
3. Obniżki, o których mowa w ust. 2 nie znajdują zastosowania w stosunku do stawki czynszowej za nowe lokale mieszkalne, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu oraz lokali wynajętych w drodze aukcji na zasadach czynszu wolnorynkowego.

## § 11

### Ustalanie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości dwukrotnego czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie określenia wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego – bez względu na rodzaj rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu, za wyjątkiem przypadków określonych w ust. 8 i 9. W tych przypadkach odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego będzie ustalane w wysokości czynszu za dany lokal, obliczonego zgodnie z odpowiednim zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.
2. Osobom, które spełniają łącznie następujące przesłanki:
  - a/ utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na upływ terminu umowy najmu,
  - b/ znajdują się w sytuacji uzasadniającej przedłużenie umowy najmu zgodnie z właściwymi przepisami prawa miejscowego dotyczącymi zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków,
  - c/ nie zalegają z opłatami czynszowymi,
 od dnia złożenia kompletnego wniosku o przedłużenie umowy będzie naliczane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. W przypadku złożenia kompletnego wniosku o przedłużenie umowy

- najmu przed wygaśnięciem tytułu prawnego, odszkodowanie nalicza się od dnia utraty tytułu prawnego do lokalu.
3. Osobom, o których mowa w ust. 2, które posiadają zaległości, od dnia całkowitej spłaty zaległości będzie naliczane odszkodowanie w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu. Przepis ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
  4. Osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z warunków określonych w porozumieniu w sprawie udzielenia ulgi polegającej na rozłożeniu zaległości na raty, będzie naliczane odszkodowanie, w wysokości równej stawce czynszu opłacanej do dnia utraty tytułu prawnego do lokalu, od dnia zawarcia porozumienia.
  5. W przypadku nie wywiązania się z porozumienia o spłacie zaległości czynszowych w ratach, były najemca jest zobowiązany do opłacania odszkodowania w wysokości określonej w ust. 1.
  6. Odszkodowania podlegają podwyższeniu, zgodnie z zasadami określonymi w § 13.
  7. Przez zaległości, o których mowa w ustępach poprzedzających rozumie się wszystkie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków związane z najmem lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego.
  8. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Prezydent Miasta Krakowa może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, z uwagi na niespełnienie kryterium dochodowego określonego we właściwych przepisach prawa miejscowego dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
  9. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Prezydent Miasta Krakowa może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, przyznanego na skutek utraty mieszkania w wyniku zdarzeń losowych.
  10. Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej, o którym mowa w ust. 8 i 9 jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. W przypadku zaistnienia zwłoki w opłacaniu odszkodowania, zostanie podjęta procedura eksmisyjna. Przez zwłokę należy rozumieć brak terminowej wpłaty obejmujący kwotę o równowartości co najmniej jednej miesięcznej płatności odszkodowania.

## **§ 12**

### **Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni twórczych służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.**

1. Stawki czynszu dla pracowni twórczych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Prezydent Miasta Krakowa.
2. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu dla pracowni twórczych należących do zasobu Gminy Miejskiej Kraków według wartości użytkowej są cechy dotyczące:
  - a) lokalizacji budynku:
    - położenie budynku w strefie,
    - dostępność do przystanków komunikacji miejskiej,
  - b) lokalizacji lokalu:
    - usytuowanie w budynku,
    - położenie na kondygnacji,

- c) układu funkcjonalnego i wyposażenia lokalu:
    - wyposażenie lokalu,
    - wyposażenie w media,
    - ogrzewanie lokalu,
    - utrzymanie ciepła w lokalu i oświetlenie naturalne,
    - stan lokalu z przyczyn niezależnych od najemcy,
  - d) stan techniczny budynku.
3. Najniższa stawka czynszu za pracownię twórczą nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

### **§ 13**

#### **Podwyższanie stawki czynszowej**

1. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków w kolejnych latach, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 2, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:
  - a) bieżących zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez wspólnoty, w których znajdują się lokale Gminy Miejskiej Kraków,
  - b) kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
  - c) stawki podatku od nieruchomości,
  - d) kosztów remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych.
  - e) kosztów obsługi lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
2. Wysokość czynszu najmu będzie aktualizowana od 1 czerwca danego roku, w oparciu o dane przekazywane przez ZBK za rok poprzedni, o których mowa w ust. 1 oraz o wskaźnik wartości odtworzeniowej ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego.

### **§ 14**

#### **Zasady dotyczące pobierania kaucji za lokale mieszkalne**

1. Kaucje pobierane są w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali zamiennych, lokali przyznanych 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 oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.
2. Kaucję ustala się w wysokości czterokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

### **§ 15**

#### **Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu**

1. Na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, możliwe jest udzielanie osobom zalegającymi z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
  - a/ rozłożenia należności na raty,
  - b/ umarzania zaległości,
  - c/ odraczania terminu płatności.

2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn zaległości czynszowych została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w uchwale Rady Miasta Krakowa dot. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
3. Gmina Miejska Kraków będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągalności czynszów za lokale mieszkalne.

## **ROZDZIAŁ V**

### **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.**

#### **§ 16**

##### **Zarząd zasobem mieszkaniowym**

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa sprawuje jednostka budżetowa - Zarząd Budynków Komunalnych, za wyjątkiem zasobu określonego w § 1 ust. 2 lit. e), f) i g), przekazanego w zarząd na podstawie stosownych umów lub aktów prawnych.
2. Dopuszcza się zlecenie, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami i niektórymi czynnościami związanymi z pełnieniem funkcji wynajmującego. Pozwoli to na utrzymanie na tym samym poziomie kosztów utrzymania nieruchomości, a nawet może spowodować ich obniżenie.  
Nieruchomości i lokale będą wówczas przekazywane na bieżąco podmiotom wyłonionym w drodze postępowania przetargowego.
3. Do zasobu mieszkaniowego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych stosuje się przepisy dotyczące wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
4. Dopuszcza się przekazanie w części lub w całości zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy Kraków i Skarbu Państwa innemu podmiotowi.

#### **§ 17**

##### **Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa**

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa jest członkiem 1654 wspólnot mieszkaniowych.
2. Wydział właściwy do spraw mieszkalnictwa w Urzędzie Miasta Krakowa reprezentuje Gminę Miejską Kraków jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.
3. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina Miejska Kraków powinna zwracać się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dot. nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

4. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków:
  - a/ zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm), adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu,
  - b/ udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w formie aktu notarialnego,
  - c/ Gmina Miejska Kraków przychyliła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy,
  - d/ przedstawiciel Gminy Miejskiej Kraków wnioskuje, aby wspólnota zleciła rzeczoznawcy wycenę przestrzeni do adaptacji, która będzie podstawą do ustalenia pożytków.
5. Polityka finansowa Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do wspólnot mieszkaniowych.
  - a) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
  - b) Gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
    - w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, Gmina powinna wnioskować o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,
    - jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom,
    - zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej,
  - c) w przypadku podjęcia przez wspólnotę uchwały ustalającej zwiększone obciążenie Gminy z tytułu „uciążliwości lokali użytkowych będących jej własnością” i nie udokumentowania przez wspólnotę istnienia dodatkowych kosztów związanych ze sposobem użytkowania tych lokali, gmina zaskarży taką uchwałę.
6. Do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Skarbu Państwa mają zastosowanie zasady postępowania wobec wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

#### **§ 18**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2007-2012 jest budżet Miasta Krakowa.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
- fundusze Unii Europejskiej,
  - środki z budżetu państwa,
  - fundusz dopłat,
  - kredyty komercyjne,
  - inne źródła finansowania.

## ROZDZIAŁ VII

### RZECZYWISTA I PRZEWIDYWANA WYSOKOŚĆ WYDATKÓW 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

#### § 19

#### Rzeczywista i przewidywana wysokość wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych

**Tab. 9. Rzeczywista i przewidywana wysokość wpływów z lokali mieszkalnych (bez opłat niezależnych od właściciela) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>.**

Wyszczególnienie	Lata							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Średni rzeczywisty wpływ w zł/m <sup>2</sup>	3,19	3,38						
Średni prognozowany wpływ w zł/m <sup>2</sup>			3,41	5,97	6,26	6,57	6,89	7,22

#### Założenia:

- zmiana powierzchni mieszkalnej - zmniejszenie powierzchni średnio o 30 000 m<sup>2</sup> w skali roku,
- w 2007 roku ściągalsność czynszów założona na poziomie 89%,
- od 2008 roku ściągalsności czynszów założona na poziomie 85%,
- od 2008 roku planowany wzrost maksymalnej stawki czynszowej do 3% aktualnej wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

#### § 20

#### Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

Koszty zarządzania zasobem obejmują:

- Wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych i przez podmioty wyłonione w drodze przetargu.
- Bieżącą eksploatację budynków Gminy i Skarbu Państwa w zakresie:
  - utrzymania czystości w budynkach,
  - konserwacji budynków i pogotowia technicznego,
  - obowiązkowych przeglądów,
  - ubezpieczenia budynków,
  - dezynfekcji i deratyzacji,
  - audytu energetycznego,



- druku książeczek czynszowych oraz wydatków związanych z prowadzoną korespondencją z najemcami,
- wywozu nieczystości płynnych,
- utrzymania zimowego,
- wywozu śmieci nietypowych.

Ponadto ZBK jako jednostka budżetowa Gminy jest zobowiązana do realizacji zadań wynikających z ustaw i uchwał Rady Miasta Krakowa w związku z tym ponosi:

3. Wydatki związane z eksploatacją lokali i nieruchomości gruntowych, takie jak:
  - utrzymanie terenów zielonych i utwardzonych
  - wycinka i nasadzenie drzew, cięcie drzew
  - dozór mienia Gminy
  - podatek od nieruchomości
  - obsługa prawna oraz opłaty sądowe i komornicze
  - utrzymanie infrastruktury wokół budynków
  - opłaty wnoszone do spółdzielni mieszkaniowych z tytułu wynajmu lokali
  - inwentaryzacja budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży

**Tab. 10. Prognozowane średnie miesięczne koszty utrzymania zasobu [zł/m<sup>2</sup>].**

Wyszczególnienie	Lata							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1. Średnie wydatki Gminy na wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez ZBK i przez podmioty wyłonione w drodze przetargu.	0,52	0,67	0,76	0,77	0,79	0,81	0,82	0,84
2. Średnie wydatki Gminy na bieżącą eksploatację budynków Gminy i Skarbu Państwa.	0,22	0,22	0,26	0,29	0,31	0,33	0,36	0,38
3. Średnie wydatki Gminy na pozostałe zadania związane z eksploatacją nieruchomości i inne zadania realizowane przez ZBK.	0,70	0,61	0,82	0,87	0,91	0,96	1,01	1,06
4. Średnie koszty Gminy z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów.	0,28	0,23	0,25	0,26	0,28	0,29	0,31	0,33
5. Średnie zaliczki eksploatacyjne Gminy – udział Gminy w bieżącym utrzymaniu budynku wspólnot mieszkaniowych.	0,91	0,89	0,82	0,83	0,83	0,83	0,84	0,84
6. Średnie zaliczki remontowe – udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych.	0,95	0,94	0,87	0,87	0,88	0,88	0,88	0,89
7. Średnie wydatki na remonty wynikające z obowiązku pełnienia roli wynajmującego – wg potrzeb remontowych.	0,33	0,39	0,32	0,41	0,38	0,34	0,31	0,29
8. Średni koszt remontów budynków Gminy i Skarbu Państwa wg potrzeb remontowych / średnie koszty remontów budynków Gminy i Skarbu Państwa wg poniesionych wydatków	2,30 / 1,74	1,99 / 1,66	1,63	2,22	1,76	1,23	1,05	0,73
<b>Ogółem (1+2+3+4+5+6+7+8)</b>	<b>6,21 / 5,65</b>	<b>5,94 / 5,61</b>	<b>5,73</b>	<b>6,52</b>	<b>6,14</b>	<b>5,67</b>	<b>5,58</b>	<b>5,36</b>

Założenia:

1. Prognozowane zwwyżki kosztów:
  - dla poz. 1, 5, 6 poziom około 2 %
  - dla poz. 2, 3, 4 poziom około 5 %
  - dla poz. 7, 8 - zróżnicowana prognoza zwwyżki kosztów w poszczególnych latach:

- 2008 – 20 %
- 2009 – 15 %
- 2010 – 10 %
- 2011 – 10 %
- 2012 – 10 %

2. Średnie koszty 1 m<sup>2</sup> w poz. 1, 2, 3, 4, 5, 6 wynika z przeliczenia do średniej ogólnej powierzchni zasobu Gminy.
3. Średni koszt 1 m<sup>2</sup> w poz. 7 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni wynajmowanej.
4. Średni koszt 1 m<sup>2</sup> w poz. 8 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni budynków Gminy i Skarbu Państwa.

## § 21 Wydatki inwestycyjne

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec powyższego Gmina Miejska Kraków podejmuje działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego jak i stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.
2. Corocznie w budżecie Miasta przeznaczane są środki na realizację różnych form pozyskiwania mieszkań. W 2006 roku na realizację zadań z zakresu Programu pozyskiwania mieszkań wydatkowano 11.981.664 zł, natomiast w budżecie Miasta Krakowa na 2007 rok na ten cel przeznaczono 22.074.000 zł

**Tab. 11. Środki finansowe przeznaczone w latach 2007-2016 na Gospodarkę Mieszkaniową wg. WPI (pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu Miasta)**

	Wydatki w latach 2007-2016										
	w mln zł										
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Ogółem
Program pozyskiwania mieszkań	22,1	10,9	25,0	24,1	25,0	25,0	25,0	18,5	27,8	33,3	236,7

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych wykazuje, że Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować w latach 2007-2012 ustawowe obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, powinna pozyskiwać 800-900 lokali rocznie w drodze inwestycji. W 2006 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków powiększył się o 209 mieszkań. Dla porównania zakładany efekt pozyskania mieszkań w 2007 r. to około 180 lokali.
4. Wobec rosnącej liczby osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy oraz wzrostu cen nieruchomości na rynku, a także wzrostu odszkodowań zasądzanych wobec Gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego, przy zakładanym w budżecie Miasta poziomie nakładów finansowych na realizację różnych form pozyskiwania mieszkań, Gmina Miejska Kraków winna realizować przede wszystkim zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) polegających na zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych, co musi się odbyć kosztem zadań fakultatywnych.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.**

#### **§ 22**

##### **Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym:**

Gmina Miejska Kraków w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:

- a) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych,
- b) prowadzenie remontów budynków i lokali,
- c) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych,
- d) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
- e) wprowadzenie szerokiego programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków,
- f) dokładna i kompleksowa weryfikacja wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

#### **§ 23**

##### **Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych**

1. Wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych oraz zawieranie kontraktów na wynajęcie mieszkań w trakcie procesu inwestycyjnego.
2. Realizacja projektów inwestycyjnych w szczególności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w trybie koncesji na roboty budowlane.
3. Kontynuowanie współpracy z Towarzystwami Budownictwa Społecznego polegającej na dysponowaniu środkami budżetowymi z przeznaczeniem na zawieranie z Towarzystwami umów w sprawie nabycia przez Gminę Miejską Kraków prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których Towarzystwa realizują budownictwo czynszowe oraz działania, które będą podejmowane w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844).
4. Usprawnienie administracyjnego procesu inwestycyjnego.
5. Wspieranie poradnictwa dla wspólnot mieszkaniowych i członków spółdzielni mieszkaniowych.
6. Działania, o których mowa w ust. 1-4 będą wdrażane po przedłożeniu Radzie Miasta Krakowa informacji w tej sprawie przez Prezydenta Miasta Krakowa.

#### **§ 24**

##### **Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu**

1. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania i ciągłej aktualizacji.

2. Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest rozpoznanie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia oraz informacja o podstawie prawnej do zajmowania lokalu przez najemcę.
3. Dla sprawniejszego pozyskiwania i przepływu informacji dot. budynków należy stworzyć jednolitą bazę danych dot. lokali, wspólną dla wydziału właściwego do spraw mieszkalnictwa i Zarządu Budynków Komunalnych wraz z systemem umożliwiającym bieżące jej aktualizowanie.
4. Jednolita baza danych, o której mowa w ust. 3 powinna umożliwiać również stworzenie systemu ewidencji oraz obsługi wnioskodawców w zakresie pomocy mieszkaniowej i realizacji wyroków eksmisyjnych.

### Harmonogram działań w latach 2007-2012

#### I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury	Gromadzenie informacji na temat wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK, ML	Liczba lokali mieszkalnych	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Określenie stanu technicznego zasobu	Gromadzenie informacji na temat stanu technicznego zasobu	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK, ML	Ocena stanu technicznego	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Powiększanie zasobu mieszkaniowego	Pozyskiwanie lokali z naturalnego ruchu ludności	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK, ML	Liczba odzyskanych mieszkań	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
	Adaptacja lokali i budynków na cele mieszkalne	w ramach środków określonych w uchwale budżetowej	Budżet GMK	ML, GS	Liczba zaadaptowanych lokali i budynków	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
	Pozyskiwanie lokali komunalnych i socjalnych.				Liczba pozyskanych mieszkań	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny

	Inne formy pozyskiwania lokali mieszkalnych				Liczba pozyskanych mieszkań	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych	Gromadzenie informacji na temat liczby osób ubiegających się o wynajem lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.	w ramach etatów wydziału	Budżet GMK	ML	Liczba wniosków zakwalifikowanych wniosków o pomoc mieszkaniową	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
	Monitorowanie wysokości odszkodowań wypłacanych właścicielom z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego	w ramach etatów wydziału	Budżet GMK	ML	Kwota wypłaconych odszkodowań	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny

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

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu	Oszacowanie potrzeb remontowych	w ramach etatów jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK	Wysokość nakładów na remonty	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny

## III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
-------------------------------	-----------	----------------	---------------------	------------	---------------------	--------	-----------------------

Sprzedaż lokali mieszkalnych	Realizacja uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lipca 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własności Miasta Krakowa (z późn. zm)	w ramach etatów wydziałów i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	GS	Liczba sprzedanych mieszkań	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	------------	----	-----------------------------	-------------------------------	---------------

#### IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
Zasady ustalania stawki czynszowej	Realizacja Zarządzenia Prezydenta Miasta w zakresie stosowania ustalonych stawek czynszowych dla zasobu mieszkaniowego i jego aktualizacja	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba aktualizacji	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej	Stosowanie czynników wpływających na wysokość stawki czynszowej	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Wysokość średniej stawki czynszowej dla zasobu mieszkaniowego	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni twórczych służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki nie służących jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych	Realizacja Zarządzenia Prezydenta Miasta w zakresie stosowania ustalonych stawek czynszowych i jego aktualizacja.	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba aktualizacji	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny

Podwyższanie stawki czynszowej	Aktualizowanie wysokości stawki czynszowej	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Wzrost stawki czynszowej (%)	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu	Realizacja uchwały nr LXVI/611/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności (...)	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba zawartych porozumień	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny

**V. 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**

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
Zarządzanie zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych	Zlecenie czynności zarządzania i niektórych czynności związanych z pełnieniem funkcji wynajmującego innym podmiotom	w ramach etatów jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK	Liczba podmiotów, którym zlecono czynności zarządzania lub pełnienie funkcji wynajmującego	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Zarządzanie zasobem przez inne podmioty niż Zarząd Budynków Komunalnych	Monitorowanie wielkości zasobu mieszkaniowego	w ramach etatów wydziału	Budżet GMK	ML	Liczba lokali pozostających w zarządzie innych podmiotów	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny



Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa	Reprezentowanie Gminy Miejskiej Kraków jako współwłaściciela, pełnienie funkcji wynajmującego	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba wspólnot mieszkaniowych, z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------	------------	---------	---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------

## VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	Planowanie środków w Budżecie miasta	w ramach etatów wydziału	Budżet GMK	ML	Wysokość zaplanowanych środków	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
	Pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne	w ramach etatów wydziału	zewnętrzne źródła	ML	Wysokość pozyskanych środków	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny

## VII. 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

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
-------------------------------	-----------	----------------	---------------------	------------	---------------------	--------	-----------------------

Przewidywana wysokość wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Analizowanie wysokości wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych	w ramach etatów jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK	Rzeczywisty dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	Analizowanie wysokości kosztów utrzymania zasobu	w ramach etatów jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK	Rzeczywiste koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	Corocznie w latach 2008-2012	Raport roczny
Wydatki inwestycyjne	Planowanie środków w budżecie Miasta na cele mieszkaniowe	w ramach etatów wydziału	Budżet GMK	ML	Wysokość zaplanowanych środków	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny

#### VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

Zadania wynikające z programu	Działania	Koszty zadania	Źródła finansowania	Realizator	Wskaźniki rezultatu	Termin	Sposób sprawozdawania
Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym	Likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba przeprowadzonych postępowań	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
	Remontowanie budynków i lokali	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Koszt przeprowadzonych remontów	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
	Adaptowanie pomieszczeń niemieszkalnych	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba adaptacji	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny

	Prowadzenie bazy pustostanów, realizacja procedury dot. zasiedlania pustostanów.	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba pozyskanych pustostanów	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
	Działania w ramach szerokiego programu zamian	w ramach etatów wydziału	Budżet GMK	ML	Liczba przeprowadzonych zamian z urzędu	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych	Wynajem lokali na wolnym rynku	w ramach środków określonych w uchwale budżetowej	Budżet GMK	ML	Liczba zawartych umów	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
	Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego	w ramach środków określonych w uchwale budżetowej	Budżet GMK	ML	Liczba zawartych umów	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
	Realizacja projektów inwestycyjnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w trybie koncesji na roboty budowlane	w ramach środków określonych w uchwale budżetowej	Budżet GMK oraz środki finansowe partnera	ML	Liczba projektów	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu	Aktualizacja danych w bazie	w ramach etatów wydziału i jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ML, ZBK	Liczba zaktualizowanych danych o lokalach	Na bieżąco w latach 2008-2012	Raport roczny
	Działania w kierunku stworzenia jednolitej bazy danych dot. lokali, wspólnej dla wydziału właściwego do spraw mieszkalnictwa i Zarządu Budynków Komunalnych	w ramach etatów jednostek organizacyjnych	Budżet GMK	ZBK, ML, IT	Zakup oprogramowania	do dnia 31 grudnia 2007	Raport roczny

## Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w wyniku pracy Zespołu, powołanego zarządzeniem nr 955/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zmian w uchwale Nr CV/1061/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010”(z późn. zm.) oraz w uchwale Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Zmienione uwarunkowania społeczno – gospodarcze, wymóg objęcia przez Wieloletni program nowej perspektywy czasowej, ilość koniecznych do wprowadzenia zmian w uchwale oraz wzgląd na przejrzystość i jasność zaproponowanych przepisów spowodowało, że uznano, iż celowe będzie przygotowanie nowej uchwały, zamiast nowelizowania aktualnie obowiązującej.

Wprowadzone w nowej uchwale zmiany obejmują przede wszystkim:

1. Nowe zasady naliczania czynszu za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego..
2. Wprowadzenie zasad naliczania obniżek czynszu za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków dla osób uzyskujących niskie dochody.
3. Zasadę, iż centralna część Krakowa jest wyłączona z możliwości zasiedlenia w ramach pomocy mieszkaniowej.
4. Zasadę, iż Gmina Miejska Kraków w ramach pozyskiwania lokali mieszkalnych w ramach budownictwa mieszkaniowego może budować wyłącznie 1 budynek na danej działce.

Uzgodniony w trakcie pracy Zespołu projekt, jest efektem analizy funkcjonowania aktualnie obowiązującej uchwały przy uwzględnieniu stanowiska członków Rady Miasta Krakowa, doświadczeń Urzędu Miasta Krakowa oraz opinii powołanych do Zespołu ekspertów w dziedzinie mieszkalnictwa z terenu Krakowa.