

Uzasadnienie

Uchwalenie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) należy do kompetencji Rady Gminy.

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;
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających 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 kosztów 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 koszty 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.

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w wyniku prac Zespołu Zadaniowego, powołanego zarządzeniem nr 429/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania projektów uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących spraw mieszkaniowych.

Zapisy uchwały zostały dostosowane do regulacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu uprawniającego do dalszego najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego. Dodatkowo uzupełniono dane dotyczące wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń uwzględniając również lokale pozyskane w formule Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM/TBS), stanu technicznego budynków i realnych potrzeb remontowych z uwzględnieniem szczegółowego podziału na zapotrzebowanie o charakterze inwestycyjnym i remontowym. Dokonano analizy dotychczasowego zapotrzebowania wspólnoty samorządowej na pomoc mieszkaniową, w oparciu o co przedstawiono prognozę na kolejne lata ujętą w zestawieniach tabelarycznych. Prognoza ta uwzględnia zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia oraz lokale przeznaczone do realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego. Nadto, podane zostały informacje dotyczące odzyskiwania lokali i tymczasowych pomieszczeń oraz planowanej ilości remontowanych każdego roku pustostanów, podejmowanych działań wpływających na liczbę lokali wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, jak również określenia zasad gospodarowania zasobem, czy wskazaniem źródeł

finansowania gospodarki mieszkaniowej. Wprowadzono zapisy dotyczące wysokości pobieranej kaucji za najem lokalu na czas nieoznaczony oraz wyznaczono cele w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy na kolejne lata. Do projektu uchwały wprowadzone zostały zapisy dotyczące polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu oraz zasad windykacji zaległości czynszowych. Doprecyzowano kwestie związane ze sprzedażą lokali z zasobu Gminy poprzez uszczegółowienie kryteriów, które należy uwzględnić przy typowaniu lokali do ewentualnego zbycia.

Uchwała stanowi plan strategiczny dla rozwoju polityki mieszkaniowej Krakowa na kolejne pięć lat. Mając na uwadze założone do osiągnięcia cele, w dziale dotyczącym monitoringu i ewaluacji wprowadzono dodatkowe wskaźniki mające ułatwić i uszczegółwić proces monitorowania postępu w realizacji Programu.

Niniejszy projekt uchwały:

- pozostaje bez wpływu na dochody Miasta;
- pozostaje bez wpływu na wydatki Miasta;
- nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
- nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
- nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.