

**Uchwała Nr XLIV/902/25
Rady Miasta Krakowa**

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania
mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków
oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026 - 2030.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026 – 2030, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Jakub Kosek

Załącznik do uchwały nr XLIV/902/25
Rady Miasta Krakowa
z dnia 17 grudnia 2025 r.

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW
ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ NA LATA
2026-2030**

Spis treści

Słownik pojęć.....	4
Parametry programu.....	5
Wprowadzenie	7
Rozdział I Diagnoza.....	10
Dział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach	10
Oddział I Prognoza dotycząca wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń.....	10
Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego	12
Oddział III Prognoza potrzeb mieszkaniowych.....	12
Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	16
Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów.....	16
Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń.....	20
Rozdział II. Analiza SWOT	22
Mocne strony:	22
Słabe strony.....	22
Szanse	23
Zagrożenia.....	23
Rozdział III Cele i działania.....	25
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń.....	25
I.1 Dotychczasowe działania.....	25
I.2 Planowane działania.....	25
I.3. Budownictwo mieszkaniowe	26
I.4. Rozwój Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych.....	26
Oddział II. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	26
Dział III. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.....	27
Oddział I Zasady Ogólne.....	27
Oddział II Zasady ustalania obniżki stawek czynszu za najem lokalu z zasobu	28
Oddział III. Zasady windykacji	29
Odstępuje się od podjęcia procedury eksmisyjnej względem osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości oraz otrzymała ulgę w spłacie zadłużenia w formie rozłożenia długu na raty.	30
Oddział IV Kaucja za najem lokalu z zasobu.....	30
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	30

Oddział I. Niezbędny zakres zamian lokali zawiązany z remontami budynków i lokali.....	30
Oddział II. Inne działania	31
Rozdział IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	34
Rozdział V. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.....	36
Rozdział VI. Harmonogram działań.....	37
Rozdział VII. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu.....	38
Cel szczegółowy 1: zwiększenie dostępności mieszkań	38
Cel szczegółowy 2: poprawa jakości zamieszkania	39
Cel szczegółowy 3: poprawa jakości zarządzania	40
Rozdział VIII. Sposób sprawozdania	41
Rozdział IX. Podmiot koordynujący i realizujący program	41
Załącznik nr 1.....	43
Załącznik nr 2.....	44
Załącznik nr 3.....	46
Załącznik nr 4.....	47
Załącznik nr 5.....	50
Załącznik nr 6.....	53

Słownik pojęć

Gmina – Gmina Miejska Kraków

Miasto – Miasto Kraków

Prezydent – Prezydent Miasta Krakowa

Program - Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026 – 2030

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

Zarząd – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

Zasób – mieszkaniowy zasób Gminy w rozumieniu ustawy

Zarządzenie – zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa

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

Parametry programu

Kod programu: PS/M1/2026

Nazwa Programu: Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030

Horyzont czasowy programu: 2026-2030

Koordynator programu: Michał Wszółek, Wydział Mieszkalnictwa

Powiązanie z dziedzinami zarządzania: Mieszkalnictwo (M)

Powiązanie ze Strategią Rozwoju Krakowa: Uchwała nr XCIV/2449/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie przyjęcia dokumentu "Strategia Rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030."

Cel Strategiczny: IV: Kraków – Miasto przyjazne do życia

Cel Operacyjny: IV.2: Zrewitalizowane obszary miejskie i V.3 Spójność społeczna

Diagnoza potrzeb:

1. Zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, a także zasobu lokali pozostających w dyspozycji Gminy w formule Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych/Towarzystw Budownictwa Społecznego (SIM/TBS);
2. Poszerzenie oferty mieszkaniowej miasta;
3. Poprawa stanu technicznego budynków stanowiących własność Gminy;
4. Przeprowadzenie modernizacji budynków pozostających własnością Gminy.

Deklaracja wyników:

Cel ogólny:

Zapewnienie prawidłowego i racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, w sposób umożliwiający skuteczne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej

tak aby:

1. zwiększyć liczbę lokali mieszkalnych i liczbę tymczasowych pomieszczeń stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
2. zmniejszyć liczbę budynków w złym stanie technicznym,
3. utrzymać tendencję malejącą listy osób oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej.

poprzez:

1. pozyskanie nowych lokali do zasobu mieszkaniowego Gminy,
2. wybudowanie lokali w formule SIM/TBS,
3. zwiększenie odsetka budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w dobrym stanie technicznym,
4. przeprowadzenie modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
5. przeprowadzenie termomodernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
6. zwiększenie ilości przeprowadzanych remontów pustostanów.

wskaźniki rezultatów:

W9_M - Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków na tle miasta Krakowa,

W14_M - Procent budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne zarządzane przez ZBK w złym stanie technicznym,

W7_M - Liczba osób/rodzin oczekujących na przyznanie lokalu mieszkalnego.

Ryzyka:

1. brak lub ograniczone dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych (Fundusz Dopłat),
2. brak odpowiednich środków na realizację inwestycji mieszkaniowych w budżecie miasta,
3. deficyt miejskich gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
4. wzrost cen usług i materiałów budowlanych mających wpływ na możliwości remontowe i inwestycje,
5. trudności z wyłonieniem wykonawców robot budowlanych.

Zadania realizujące program:

1. ML/OSM Obsługa spraw mieszkaniowych
2. ML/PLN–Pozyskiwanie lokali mieszkalnych oraz nadzór nad stanem technicznym lokali i budynków
3. ML/SAN Społeczna Agencja Najmu w Krakowie
4. ZIM/M1.7/25 Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną przy ul. Dekerta
5. ZIM/M1.3/25 Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wielickiej
6. ZBK/M1.1/20 Modernizacja budynków i lokali będących w zasobach ZBK,
7. ZBK/BUN Bieżące utrzymanie nieruchomości pozostających w zarządzie ZBK oraz w stosunku do których ZBK pełni rolę wynajmującego.

Wprowadzenie

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, jest

1. programem obligatoryjnym dla gmin, uchwalanym przez Radę Miasta Krakowa na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy,
2. programem określającym zasady racjonalnego i skutecznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
3. programem operacyjnym dla Strategii Rozwoju Krakowa,
4. dokumentem wykonawczym do Polityki mieszkaniowej Miasta Krakowa poprzez realizację celu strategicznego II Polityki tj. zapewnienie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń i wskazuje działania potrzebne do jego realizacji.

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 jest jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Mieszkanie, jako jedno z najdroższych dóbr jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalne, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, Gmina, w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4 ustawy, może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Jednocześnie z przepisu art. 20 ust. 2a ustawy wynika, że w celu wykonania zadań, o których mowa w art. 4, gmina może wynajmować także lokale od innych właścicieli i podnajmować je osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód. Dodatkowo, Gmina określone zadanie może realizować za pośrednictwem społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a także Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, o których mowa w art. 23 i art. 24 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Kryzys mieszkaniowy jest obecnie jednym z największych wyzwań strategicznych dla państwa i samorządów lokalnych, ponieważ ograniczona dostępność mieszkań przekłada się między innymi na obniżenie mobilności społecznej i wzmacnia negatywne tendencje demograficzne. Fundacja Habitat For Humanity Poland szacuje, że 29% gospodarstw domowych w Polsce jest przeciążonych kosztami mieszkaniowymi, czyli przeznaczają na ten cel ponad 40% dochodu. Zgodnie z badaniami zespołu prof. Adama Czerniaka, luka czynszowa - definiowana jako odsetek gospodarstw domowych o dochodach zbyt niskich, aby kupić lub wynająć odpowiednie dla siebie mieszkanie po cenie rynkowej, a równocześnie zbyt wysokich, by kwalifikować się na najem z publicznego zasobu mieszkaniowego - obejmuje 35% gospodarstw domowych. W końcu, odsetek gniazdowników (osób w wieku 25-34 lat mieszkających z rodzicami) jest obecnie w Polsce najwyższy od 2005 r. i sięga 52,9%, podczas gdy średnia unijna wynosi ok. 30%.

Zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy i poprawa jakości życia mieszkańców Krakowa zależą od aktywnej polityki mieszkaniowej i przestrzennej, zorientowanej na potrzeby różnych grup społecznych, w szczególności gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach.

Dysponowanie zasobem mieszkaniowym powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują. W planowanych działaniach należy również uwzględnić osoby, które znalazły się w tzw. „luce czynszowej”. Szczególnie do tej grupy osób, powinny zostać skierowane działania związane z funkcjonowaniem i rozwojem Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz Społecznej Agencji Najmu.

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

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

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

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

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

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

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. dostosowanie wysokości stawek czynszowych do wartości odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie i stosowanie systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów;
6. reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
7. racjonalne zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń.

Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie, w programie znajdują się również szczegółowa diagnoza sytuacji mieszkaniowej w Krakowie, analiza SWOT, opis działań które będą podejmowane przez miasto dla osiągnięcia celów strategicznych i celów operacyjnych, system

monitoringu i ewaluacji, zasady polityki czynszowej, warunki obniżania czynszu oraz weryfikacji dochodowej najemców lokali miejskich.

Program zorientowany jest przede wszystkim na zwiększenie zasobu mieszkaniowego Gminy, wprowadzenie działań mających na celu poprawę stanu technicznego budynków i lokali oraz ich wyposażenia oraz racjonalizację i zwiększenie ilości remontowych rocznie pustostanów. Realizacja tych działań pozwoli na poszerzenie oferty mieszkaniowej Gminy i skierowanie jej do szerszego niż dotychczas grona odbiorców tworzących wspólnotę samorządową Miasta Krakowa.

Rozdział I Diagnoza

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

Oddział I Prognoza dotycząca wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Na koniec 2024 roku w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wchodziło **14 728** lokali, w tym Zarząd pełnił rolę wynajmującego w stosunku do 14 604 lokali. Na koniec 2024 r. w Gminie były zawarte **4933** umowy najmu socjalnego lokalu. Zasób tymczasowych pomieszczeń z przeznaczeniem na wynajem obejmował w ww. terminie **64** tymczasowe pomieszczenia.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. Zarząd pełnił rolę wynajmującego w stosunku do:

1. **3 074** lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Gminy;
2. **133** lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy;
3. **60** lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu;
4. **11 337** lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących poza zarządem Zarządu.

W zarządzie placówek oświatowych pozostawało 55 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego. W zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych pozostawały 23 lokale mieszkalne oraz 1 lokal w dyspozycji żłobka. Jednoosobowe spółki z udziałem Gminy na dzień 31 grudnia 2024 r. były właścicielami 46 lokali.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu Gminy na lata 2026-2030

	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu (w tym inwestycje)	14 623	14 713	14 803	14 893	15 075
Inwestycje					92

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa oraz dane Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Założenia dla danych zawartych w tabeli nr 1:

1. stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na dzień 31 grudnia 2024 r.;
2. wskaźnik sprzedaży: przyjęto sprzedaż po 10 lokali rocznie w latach 2026-2030;
3. wskaźnik nabycia: przyjęto liczbę 35 lokali mieszkalnych nabytych z rynku pierwotnego i wtórnego w roku 2026 oraz po 100 w każdym roku w latach 2027-2030.

Tabela nr 2. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu oraz lokali pozostających w dyspozycji Gminy na lata 2026-2030

	2026	2027	2028	2029	2030
--	------	------	------	------	------

Liczba lokali wchodzących w skład zasobu	14 623	14 713	14 803	14 893	15 075
Lokale w SIM				148	613
Partycypacje w TBS	933	933	933	933	933
SUMA	15 556	15 646	15 736	15 974	16 621

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa oraz dane Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Założenia dla danych zawartych w tabeli nr 2.

1. stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na dzień 31 grudnia 2024 r.;
2. wskaźnik sprzedaży: przyjęto sprzedaż po 10 lokali rocznie w latach 2026-2030;
3. liczba lokali wchodzących w skład zasobu w roku 2030 uwzględnia inwestycje zgodnie z tabelą nr 1;
4. wskaźnik nabycia: przyjęto liczbę 35 lokali mieszkalnych nabytych z rynku pierwotnego i wtórnego w roku 2026 oraz po 100 w każdym roku w latach 2027-2030.

Tabela nr 3. Prognoza dotycząca liczby tymczasowych pomieszczeń na lata 2026-2030

	2026	2027	2028	2029	2030
Liczba tymczasowych pomieszczeń	109	124	139	154	169

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa oraz dane Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Założenia dla danych zawartych w tabeli nr 3.

1. stan wyjściowy: liczba tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu na dzień 30 września 2025 r. – 94.
2. utworzenie każdego roku co najmniej 15 tymczasowych pomieszczeń;
3. ponowne wykorzystanie odzyskanych tymczasowych pomieszczeń do realizacji wyroków orzekających eksmisję bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego. Zgodnie z Ustawą, umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż 6 miesięcy.

Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

1. **Zły stan techniczny** - istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

2. **Średni stan techniczny** - w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków;
3. **Dobry stan techniczny** - nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Tabela nr 4. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków gminnych, w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r.

Ocena stanu technicznego	% zasobu	ilość budynków
Zły stan techniczny	5,80	12
Średni stan techniczny	52,17	108
Dobry stan techniczny	42,03	87

Źródło: Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2024.

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji wzrostowej liczby budynków znajdujących się w stanie dobrym oraz zmniejszenia ilości budynków pozostających w średnim stanie technicznym.

Tabela nr 5. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd na lata 2026-2030 (w %)

Ocena stanu technicznego	2026	2027	2028	2029	2030
Zły stan techniczny	6	6	6	6	6
Średni stan techniczny	52	51	50	49	48
Dobry stan techniczny	42	43	44	45	46

Źródło: dane własne Zarządu.

Założenie dla danych zawartych w tabeli nr 5: pozyskanie przez Zarząd środków finansowych na remonty w wysokościach określonych w tabeli nr 12.

Oddział III Prognoza potrzeb mieszkaniowych

Zadaniem Gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., aby zrealizować pomoc obligatoryjną związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 40 lokali w ramach najmu socjalnego (w tym 40 z zasobu i 0 z zasobu prywatnego).

Na koniec 2024 roku zarejestrowanych było 457 wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu (w tym 293 z zasobu i 164 z zasobu prywatnego). Należy wskazać, że w przypadku wpływu wezwania komorniczego, Gmina zobligowana jest do wskazania tymczasowego pomieszczenia.

Tabela nr 6. Rzeczywista liczba rejestrowanych rocznie wyroków eksmisyjnych w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024

Ilość zarejestrowanych wyroków z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	107	134	117	154	166
Ilość zarejestrowanych wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	75	61	112	113	130
ŁĄCZNIE	182	195	229	267	296

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

Powyzsze dane wskazują na tendencję wzrostową liczby rejestrowanych wyroków eksmisyjnych.

Tabela nr 7. Rzeczywista liczba wyroków pozostających do zrealizowania na koniec danego roku

	2020	2021	2022	2023	2024
Wyroki orzekające eksmisję z zasobu prywatnego z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	178	45	4	1	0
Wyroki orzekające eksmisję z zasobu gminnego z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	377	285	221	149	40
Wyroki orzekające eksmisję z zasobu prywatnego bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	293	281	275	282	164
Wyroki orzekające eksmisję z zasobu gminnego bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu	538	492	432	385	293
SUMA	1386	1103	932	817	497

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

Dane przedstawione w tabeli nr 7 wskazują na tendencję malejącą w zakresie łącznej liczby wyroków eksmisyjnych oczekujących na realizację.

Należy zaznaczyć, że istotnym elementem zarządzania i racjonalnego gospodarowania zasobem jest zapobieganie eksmisjom, np. poprzez realizowany przez Zarząd, we współpracy z Miejskim Ośrodkiem

Pomocy Społecznej oraz Grodzkim Urzędem Pracy program „Oddłużenie”, w ramach którego osoby posiadające zadłużenie względem Gminy mogą odpracować swój dług lub poprzez udzielenie ulgi w spłacie należności poprzez rozłożenie ciężącego zadłużenia na raty.

Jednak w sytuacji, gdy do eksmisji dochodzi, a najemca otrzymuje prawo do najmu socjalnego, to oferta najmu powinna być traktowana jako element pomocy mieszkaniowej – w jej wyniku najemca otrzymuje prawo do zawarcia najmu socjalnego lokalu z najniższym możliwym czynszem.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 Ustawy, właścicielowi lokalu zajmowanego przez osobę, która na podstawie wyroku jest uprawniona do zawarcia umowy najmu socjalnego, przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu. Co więcej art. 18 ust. 3a Ustawy stanowi, że gmina do czasu dostarczenia lokalu jest zobowiązana do pokrycia temu właścicielowi różnicy pomiędzy wysokością odszkodowania w wysokości czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, którego wysokość jest liczona jak przy czynszu za najem socjalny z zasobu Miasta.

Biorąc to pod uwagę, wyroki eksmisyjne z lokali nienależących do Miasta, powinny być realizowane w pierwszej kolejności, co zapobiegnie (lub ograniczy) wypłaty przez Miasto odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu wynajmowanego w trybie najmu socjalnego.

Dotychczasowe działania podejmowane przez Gminę w tym zakresie doprowadziły do sytuacji, w której na koniec roku 2024 r. ilość pozostających do realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu prywatnego wynosiła 0. Należy dążyć do utrzymania takiego wskaźnika.

W ramach działań związanych z realizacją wyroków eksmisyjnych należy mieć na względzie również, że znacząca liczba gospodarstw oczekujących na eksmisję dotyczy lokali Miasta.

W tego typu przypadkach eksmisja nie zawsze musi wiązać się z opuszczeniem lokalu przez osobę wskazaną w wyroku. Należy bowiem uwzględnić, że taka przeprowadzka wiąże się z obowiązkiem wyremontowania dwóch lokali (przeznaczonego na realizację eksmisji i zwolnionego w wyniku eksmisji) i w niektórych przypadkach nie znajduje uzasadnienia, dlatego też w pierwszej kolejności należy przeanalizować, czy realizacja wyroku uwzględniając zasadę racjonalności – nie mogłaby nastąpić poprzez pozostawienie gospodarstwa w zajmowanym lokalu.

PROGNOZA:

Przewidywana w kolejnych latach ilość rejestrowanych nowych wyroków z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu utrzyma się na poziomie ok. 150 rocznie, natomiast ilość rejestrowanych nowych wyroków bez uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – na poziomie ok. 100 rocznie.

Przyjęto założenie utrzymania realizacji wyroków na stałym poziomie.

Celem utrzymania tego założenia, jest realizacja wyroków na bieżąco co generuje zapotrzebowanie na poziomie ok. 200 lokali rocznie (część wyroków orzekających eksmisję z zasobu gminnego z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu może zostać zrealizowana poprzez wskazanie aktualnie zajmowanego lokalu w przypadku, gdy struktura i powierzchnia lokalu jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalnego gospodarowania).

Tabela nr 8. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową (w danym roku) w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Najem socjalny lokalu	483	1120	1070	1435	1233

Najem lokalu na czas nieoznaczony*	-	-	717	972	1061
---	---	---	-----	-----	------

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

*Najem lokalu za czas nieoznaczony jest realizowany od 2022 r. w ramach programu „Mieszkanie za remont”.

Tabela nr 9. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową wstępnie pozytywnie zweryfikowanych (w danym roku) w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w ramach najmu socjalnego lokalu	140	359	258	409	351
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w ramach najmu na czas nieoznaczony	-	-	356	420	530

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

*Najem lokalu za czas nieoznaczony jest realizowany od 2022 r. w ramach programu „Mieszkanie za remont”.

Dane z tabeli nr 9 wskazują wyraźnie na zmienną ilość osób, których wnioski zostają każdego roku wstępnie zweryfikowane pozytywnie.

Tabela nr 10. Stan realizacji list mieszkaniowych (dot. osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z list mieszkaniowych)

	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowym	76	320	230	377	282
Liczba osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski zostały zrealizowane	290	206	239	150	198
Lista osób/rodzin objętych listami mieszkaniowymi, których wnioski oczekują na realizację	225	304	280	479	499

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

Tabela nr 11. Liczba wniosków o wynajem lokalu z zasobów Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (TBS) oraz liczba wniosków objętych ostatecznymi listami mieszkaniowymi z tego tytułu w latach 2019-2024

Rok	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Łącznie (lata 2019-)

Tytuł												2024)	
	Liczba złożonych wniosków	Liczba osób objętych listą	Liczba złożonych wniosków	Liczba osób objętych listą	Liczba złożonych wniosków	Liczba osób objętych listą	Liczba złożonych wniosków	Liczba osób objętych listą	Liczba złożonych wniosków	Liczba osób objętych listą	Liczba złożonych wniosków	Liczba osób objętych listą	Liczba wniosków objętych listami
Lista złożonych wniosków / liczba osób zakwalifikowanych jako kandydaci do SIM (TBS)	41	24	62	32	64	26	97	53	101	37	101	29	201

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

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

W celu utrzymania zasobu na dobrym poziomie technicznym, konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym bezpieczne korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Podejmowane są działania zmierzające do wyegzekwowania obowiązku wynikającego z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tj. wykonywania remontów lokali zwracanych do zasobu przez najemców opóźniających lokal.

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, ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników 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. z późn. zm. w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, Zarząd opracowuje corocznie na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy – do realizacji w danym roku budżetowym.

Tabela nr 12. Potrzeby remontowe budynków gminnych, w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd (w mln zł) 2026-2030

Lp.	Rodzaj prac	Łącznie potrzeby remontowe na dzień 09.09.2025	w tym możliwe do zrealizowania w latach:					
			kwota (w mln zł)	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok

			kwota	kwota	kwota	kwota	kwota
1	Remonty przewodów kominowych (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominarskimi)	1,68	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
2	Remonty dachów	6,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Remont/wymiana instalacji elektrycznej w tym domofonowej	5,28	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	2,03	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
5	Remont/wymiana instalacji gazowej	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
6	Remont/wymiana instalacji c.o.	0,96	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
7	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	21,69	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
8	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	21,46	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
9	Malowanie klatek schodowych	3,94	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60
10	Remonty lub wymiana stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	3,44	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
11	Rozbiórki budynków gminnych	0,29	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
12	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyz, audytów, opinii	3,52	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	Razem	70,54	10,05	10,05	10,05	10,05	10,05

Źródło: Zarząd

Tabela nr 13. Potrzeby remontowe budynków gminnych, w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd (w szt.) 2026-2030

Lp.	Rodzaj prac	Łącznie potrzeby remontowe na dzień 09.09.2025	w tym możliwe do zrealizowania w latach:				
			2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
		szt.	szt.	szt.	szt.	szt.	

1	Remonty przewodów kominowych (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominarskimi)	38	2	2	2	2	2
2	Remonty dachów	66	3	3	3	3	3
3	Remont/wymiana instalacji elektrycznej w tym domofonowej	74	8	8	8	8	8
4	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej	23	3	3	3	3	3
5	Remont/wymiana instalacji gazowej	2	2	2	2	2	2
6	Remont/wymiana instalacji c.o.	6	2	2	2	2	2
7	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	131	25	25	25	25	25
8	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	71	6	6	6	6	6
9	Malowanie klatek schodowych	65	4	4	4	4	4
10	Remonty lub wymiana stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	52	6	6	6	6	6
11	Rozbiórki budynków gminnych	5	2	2	2	2	2
12	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyz, audytów, opinii	92	15	15	15	15	15
	Razem	625	78	78	78	78	78

Źródło: Zarząd

Tabela nr 14. Potrzeby remontowe w zakresie remontów lokali i tymczasowych pomieszczeń w zarządzanych budynkach oraz w stosunku do których Zarząd pełni rolę wynajmującego (w mln zł)

Lp.	Rodzaj prac	Łącznie potrzeby remontowe na dzień 09.09.2025		2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
		kwota	szt. lokali					
1	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych zakwalifikowanej do wymiany	0,55	50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
2	Wymiana drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych zakwalifikowanych do wymiany w tym nietypowych	0,12	39	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
3	Roboty ogólnobudowlane			0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
4	Wymiana/remonty podłóg			0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
5	Wymiana/remonty/naprawa instalacji wewnętrznych			0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
6	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz, opinii, pozostałe wydatki			0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
7	Remonty pustostanów	26,20	655	20	20	20	20	20
	Razem			21,76	21,76	21,76	21,76	21,76

Źródło: Zarząd

Tabela nr 15. Modernizacja budynków gminnych w skład których wchodzi lokale mieszkalne, zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie (w mln zł) na lata 2026-2030

Lp.	Rodzaj prac	w tym możliwe do zrealizowania w latach:									
		2026		2027		2028		2029		2030	
		kwota	szt.	kwota	szt.	kwota	szt.	kwota	szt.	kwota	szt.
1	Likwidacja barier architektonicznych w budynkach komunalnych	6,00	5	6,00	5	4,00	2	2,00	2	2,00	2
2	Termomodernizacja komunalnych budynków mieszkalnych-środki własne Miasta	8,50	9	6,50	6	1	2	1	2	1	2

3	Modernizacja budynków i lokali będących w zasobach ZBK	3,00	10	3,00	10	5,00	12	5,00	12	5,00	12
	Razem	17,5		15,5		10		8		8	

Źródło: Zarząd, wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności, w szczególności w przypadku braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Działania w tym zakresie będą kontynuowane.

W dalszym ciągu będą podejmowane również 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. kontynuowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych;
3. kontynuowaniu weryfikacji posiadanych przez najemców, wynajmujących lokale na czas nieoznaczony, innych tytułów prawnych do nieruchomości.

Tymczasowe pomieszczenia będą przeznaczane do ponownego zasiedlenia po ich opróżnieniu.

Tabela nr 16. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia po przeprowadzeniu remontów pustostanów w latach 2020-2024

Rok	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych ze środków Gminy	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za inne środki niż środki Gminy (remonty własne lokatorów, remonty wierzycieli, Mieszkanie za remont)	Suma
2020	341	29	370
2021	349	12	361
2022	394	2	396
2023	331	21	352
2024	402	75	477
Suma	1817	139	1956

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarządu

Zakłada się, że w latach 2026-2030 Gmina będzie odzyskiwała w wyniku naturalnego ruchu ludności oraz podejmowanych działań około 450 lokali mieszkalnych w skali roku. Lokale te zostaną przeznaczone do ponownego wykorzystania na cele mieszkaniowe. Należy podejmować działania mające na celu osiągnięcie założonego wskaźnika, poprzez m.in. kontrolę tytułów prawnych najemców lokali gminnych do innych nieruchomości lub ich części mogących stanowić podstawę do zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Podejmowane działania mają zminimalizować ryzyko zajmowania lokali gminnych przez osoby, których zarobki lub status

majątkowy przekraczają kryteria określone w odpowiedniej uchwale Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Rozdział II. Analiza SWOT

Analiza SWOT stanowi istotne narzędzie do właściwego przygotowania celów i działań dla polityki mieszkaniowej. Na jej podstawie w przejrzysty sposób pokazano mocne i słabe strony mieszkalnictwa w Gminie. W analizie zaprezentowano informacje, które z punktu widzenia właściwego projektowania działań są kluczowe dla gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.

W analizie SWOT znalazły się czynniki, które stanowią szanse i zagrożenia dla mieszkalnictwa w Gminie. Jest to zbiór uwarunkowań zewnętrznych, na które miasto ma pośredni wpływ, ale które mogą rzutować na powodzenie realizacji celów i działań zawartych w dalszej części dokumentu.

Czynniki zewnętrzne stanowią ważną wskazówkę determinującą kierunki rozwoju Gminy, a ich właściwe wykorzystanie może stanowić kluczowy element do rozwiązywania problemów jakie pojawiają się w obszarze mieszkalnictwa.

Mocne strony:

1. mała liczba budynków w złym stanie technicznym;
2. wykorzystywanie miejskich lokali do realizacji celów społecznych (m.in. użyczenie lub wynajem lokali o powierzchni powyżej 80m² miejskim jednostkom pomocy społecznej oraz na cele statutowe organizjom pozarządowym);
3. relatywnie wysoka liczba remontowanych pustostanów;
4. intensyfikacja procesu modernizacji zasobu;
5. posiadanie puli lokali użytkowych w atrakcyjnych lokalizacjach;
6. całkowita likwidacja pieców na paliwa stałe w lokalach wynajmowanych z zasobu;
7. wysoka ściągalność czynszów i należności niezależnych od właściciela;
8. zahamowanie zmniejszania się zasobu poprzez ograniczenie sprzedaży lokali;
9. potencjał Miasta w zakresie remontów i doposażenia budynków;
10. wdrożenie pilotażowego programu Społecznej Agencji Najmu jako innowacyjnego narzędzia polityki mieszkaniowej, które daje możliwości pozyskania w dzierżawę lokali z tzw. wolnego rynku, a następnie ich wynajęcie po preferencyjnej, niższej niż rynkowa stawce czynszu, osobom o ograniczonych dochodach;
11. poprawa otoczenia budynków mieszkalnych np. poprzez tworzenie parków kieszonkowych;
12. rozwój infrastruktury zwiększający dostępność komunikacyjną w częściach miasta oddalonych od Centrum;

Słabe strony

1. mały zasób mieszkaniowy w porównaniu z innymi miastami wojewódzkimi;
2. ograniczona oferta mieszkaniowa dla gospodarstw domowych o niskich i umiarkowanych dochodach;
3. brak wystarczającej ilości mieszkań w stosunku do potrzeb, szczególnie gospodarstw domowych jednoosobowych;
4. trudne warunki mieszkaniowe części gospodarstw domowych w zasobie Miasta (lokale o niskim standardzie);
5. zbyt mało mieszkań dostosowanych do osób w wieku senioralnym, w sytuacji powiększania się grupy osób w wieku powyżej 60 roku życia;
6. utrudniony proces remontowy w przypadku nieruchomości wpisanych do ewidencji albo rejestru zabytków;
7. czynsze za najem lokali z zasobu nie pokrywają wydatków związanych z utrzymaniem zasobu;

8. bardzo duży odsetek lokali z zasobu wynajmowanych w trybie najmu socjalnego (ok. 30%);
9. ograniczona ilość miejskich gruntów przeznaczonych pod gminną zabudowę mieszkaniową;
10. niewystarczające środki finansowe na rozwój inwestycji mieszkaniowych i remonty;
11. brak szeroko dostępnej oferty mieszkaniowej z zasobu dla osób z tzw. luki czynszowej;
12. brak miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego/Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Szanse

1. zmiany ustawowe umożliwiające pozyskanie wyższego dofinansowania do wspierania budownictwa mieszkaniowego;
2. możliwość pozyskiwania lokali mieszkalnych za pomocą Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych (ZPI);
3. wzmocnienie regulacji rynku najmu krótkoterminowego, które może przełożyć się na poprawę dostępności mieszkań na wynajem długoterminowy;
4. wzrost wysokości środków rządowych na mieszkalnictwo i poprawa dostępu do finansowania zewnętrznego z przeznaczeniem na miejskie budownictwo mieszkaniowe i remonty pustostanów;
5. dostęp do środków zewnętrznych na poprawę efektywności energetycznej budynków;
6. włączenie spółdzielni mieszkaniowych w działania na rzecz rozwoju mieszkalnictwa społecznego;
7. poprawa jakości architektonicznej realizowanych inwestycji mieszkaniowych samorządów lokalnych i SIM/TBS.

Zagrożenia

1. niepewność dofinansowania inwestycji mieszkaniowych z finansowania zwrotnego/Funduszu Dopłat;
2. wzrost zagrożeń w skali geopolitycznej i eskalacja konfliktów zbrojnych na świecie (zachwianie procesów planowania długofalowego czy strategicznego, zaburzenia na rynkach surowców i materiałów, masowe ruchy ludności wywołujące presję na reorganizację infrastruktury miejskiej i zmianę sposobu gospodarowania dostępnymi zasobami);
3. starzejące się społeczeństwo (tzw. „srebrne tsunami”) i niski przyrost naturalny;
4. wzrost cen usług i materiałów budowlanych mających wpływ na możliwości remontowe i inwestycje;
5. zmniejszenie realnej siły nabywczej gospodarstw, które nie mogą zabezpieczyć potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie z powodu wzrostu cen mieszkań;
6. traktowanie zakupu mieszkania przez inwestorów jako długoterminowa lokata kapitału, co powoduje zwiększenie ilości pustostanów prywatnych w Mieście oraz wpływa na wysokość cen mieszkań;
7. rosnące nierówności społeczne, w tym ekonomiczne;
8. dynamiczny wzrost cen najmu długoterminowego;
9. turystyfikacja i towarzyszący jej rozwój rynku najmu krótkoterminowego kosztem najmu długoterminowego.

Rozdział III Cele i działania

Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

I.1 Dotycząceczasowe działania

Liczbę lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2020-2024 przedstawia tabela nr 17.

Tabela nr 17. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu mieszkaniowego Gminy w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Liczba pozyskanych lokali	356	9	55	9	29
Łącznie w latach 2020-2024	458				

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

I.2 Planowane działania

W celu powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy będą podejmowane następujące działania w zakresie inwestycji mieszkaniowych:

1. realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
2. pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
3. pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
4. nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
5. adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
6. przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
7. pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
8. podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości;
9. pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości;
10. zwiększanie oferty mieszkaniowej w zasobach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz współpraca ze Społecznymi Agencjami Najmu.

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

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

I.3. Budownictwo mieszkaniowe

Gmina będzie podejmowała działania zmierzające do realizacji miejskich inwestycji mieszkaniowych (budowa lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy) na terenach pozostających jej własnością. Do roku 2030 planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej przy ul. Papierni Prądnickich/Fryderyka Schillinga. Sukcesywnie analizowane są również kolejne działki pod tego typu budownictwo.

I.4. Rozwój Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych

Przewidywana jest realizacja inwestycji mieszkaniowych przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe z udziałem Gminy, których głównym zadaniem będzie budownictwo społeczne przeznaczone dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach.

Sukcesywnie analizowane są nieruchomości gminne, pod kątem możliwości wykorzystania ich na potrzeby SIM.

Oddział II. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy dopuszczalna jest jedynie wyjątkowo i odbywa się z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobem. Każdorazowe wytypowanie lokalu mieszkalnego z zasobu do sprzedaży poprzedzone jest pogłębioną analizą, w szczególności kwestii takich jak:

1. możliwość wykorzystania lokalu na najem socjalny, lokal zamienny lub zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach,
2. możliwość wykorzystania lokalu na mieszkanie treningowe lub wspomagane,
3. stan techniczny, struktura, usytuowanie w budynku i metraż lokalu,
4. liczba lokali w budynku,
5. koszty utrzymania i remontu lokalu,
6. możliwość przekształcenia lokalu w lokal użytkowy,
7. wpis do rejestru lub ewidencji zabytków,
8. lokalizacja.

W przypadku stwierdzenia, że przeznaczenie lokalu do ponownego zasiedlenia wymaga wysokich kosztów remontu, należy podkreślić, że nie determinują one przeznaczenia lokalu do zbycia, zwłaszcza z uwagi na możliwość pozyskania dofinansowania na remonty pustostanów. Racjonalne podejście do gospodarowania zasobem powinno się cechować spojrzeniem holistycznym, tzn. analiza ekonomiczna powinna obejmować nie tylko jednorazowe wpływy do budżetu miasta z tytułu sprzedaży lokalu, ale również koszty związane z nabyciem i przystosowaniem nowych lokali przez Gminę, które mają na celu odbudowanie potencjału mieszkaniowego Gminy mierzonego zarówno w ilości lokali mieszkalnych możliwych do zagospodarowania, jak i wyrażonego w powierzchni użytkowej lokalu.

Ponadto, każdy lokal zewidencjonowany jako mieszkalny, który po wnikliwej analizie nie może pełnić tej funkcji – ze względu na jego fizyczne uwarunkowania takie jak metraż, układ pomieszczeń, położenie czy niewystarczające naturalne oświetlenie – powinien być w pierwszej kolejności rozpatrzony pod kątem możliwości zmiany przeznaczenia na lokal użytkowy, co pozwoli Gminie czerpać z niego dochody.

Ostateczną zgodę na przeznaczenie lokalu na sprzedaż wyraża Prezydent w drodze zarządzenia. Warunki sprzedaży oraz zgodę na jej dokonanie wyraża Rada Miasta Krakowa w drodze uchwały.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie przetargowym w latach objętych planem gospodarowania tj. 2026-2030, planowana jest na poziomie 50 mieszkań łącznie.

Zasób nieruchomości lokalowych podlega sukcesywnej analizie z uwzględnieniem jego stanu technicznego oraz przydatności do dalszego użytkownika dokonywanej m.in. przez Zarząd. Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży podlegają weryfikacji w zakresie możliwości ich wykorzystania na zadania własne Gminy i cele publiczne, z uwzględnieniem stanowisk jednostek merytorycznych oraz rekomendacji powołanych przez Prezydenta Miasta Krakowa Zespołów Zadaniowych. Przedmiotowa analiza przeprowadzana jest z uwzględnieniem potencjału, uwarunkowań ekonomicznych, kosztów utrzymania lub kosztów remontów nieruchomości, a także możliwości uzyskania dochodów do budżetu z tytułu sprzedaży.

Wytypowane do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego lokale mieszkalne muszą spełniać kryteria przeznaczenia do sprzedaży wskazane w uchwale nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.

W latach 2020 – 2024 sprzedano łącznie 625 lokali mieszkalnych (w tym 482 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców oraz 143 lokale w trybie przetargowym).

Dział III. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Oddział I Zasady Ogólne

Stawki czynszu określa Prezydent w drodze zarządzenia. Każdorazowo Prezydent informuje Radę Miasta Krakowa w przedmiocie aktualizacji stawek czynszu co najmniej 14 dni przed planowanym terminem podpisania zarządzenia, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Należy dążyć do ustalenia najwyższej stawki czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu na poziomie nie niższym niż 3% wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego, w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym również za lokale wynajmowane do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiące jednocześnie lokale służące do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych twórcy ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.

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

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.

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

Szczegółowe zasady ustalania i aktualizacji kategorii stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń, określają załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszego Programu.

Oddział II Zasady ustalania obniżki stawek czynszu za najem lokalu z zasobu

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 osiągniętych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

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 we właściwej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń;
3. braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;
4. ustalenia, iż stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

Obniżki czynszu udzielane są na okres 12 miesięcy.

Szczegółowe zasady stosowania obniżek czynszu określa załącznik nr 6 do niniejszego Programu.

Oddział III. Zasady windykacji

Gmina będzie prowadziła intensywne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływ 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:

1. 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 pozostałych zobowiązań wobec Gminy, powstałych z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego.

2. 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.

Program ten daje możliwość odpracowania swoich zobowiązań względem Gminy, a wziąć w nim udział mogą osoby bezrobotne, emeryci, renciści oraz osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy.

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

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

Odstępuje się od podjęcia procedury eksmisyjnej względem osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości oraz otrzymała ulgę w spłacie zadłużenia w formie rozłożenia długu na raty.

Oddział IV Kaucja za najem lokalu z zasobu

Kaucję za najem lokalu na czas nieoznaczony z zasobu Gminy ustala się w wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

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.

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

Oddział I. Niezbędny zakres zamian lokali zawiązany z remontami budynków i lokali

Liczbę przekwaterowań do lokali zamiennych w związku z koniecznością remontów budynków lub naprawą lokali w latach 2020-2024 przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18. Przekwaterowania do lokali zamiennych w związku z koniecznością remontów budynków lub naprawą lokali w latach 2020-2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Wykwaterowanie z uwagi na konieczność remontu budynku	7	2	7	8	0
Wykwaterowanie w uwagi na konieczność remontu lokalu	0	0	0	0	1

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Miasta Urzędu Miasta Krakowa

W latach 2026-2030, ze względu na zły stan techniczny budynków i lokali, w związku z koniecznością remontów budynków i naprawę lokalu planuje się przyznanie około 5 lokali rocznie.

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.

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

Oddział II. Inne działania

II.1 Regulacje tytułów prawnych

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

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

1. powierzchnia lokalu przewyższająca normę ustaloną dla danej liczby osób;
2. posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości stanowiącego podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
3. dochód przekraczający ustalone kryterium.

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

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

Zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określają:

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

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

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

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

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

Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest ograniczony do wysokości posiadanego udziału. We wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości decydujące dla działań podejmowanych przez wspólnotę jest stanowisko większości pozostałych właścicieli.

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

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

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

II. 3. Gospodarowanie zasobem

Zarządzeniem nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2012 roku powołano Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, 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, który w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy, dokonuje klasyfikacji w zakresie docelowych planów zagospodarowania m.in. nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

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

II.3.1. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

Lokale wchodzące w skład zasobu, w tym lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wynajmowane lub użyczane na wykonywanie przez jednostki samorządu terytorialnego zadań własnych, określonych w ustawie z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej i ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Mogą być również wynajmowane lub użyczane podmiotom, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, posiadającym status organizacji pożytku publicznego (OPP), wykonującym we własnym zakresie zadania pomocy społecznej, w ramach realizacji celów statutowych, dla realizacji których niezbędne jest władanie lokalem mieszkalnym.

W przypadku braku możliwości zagospodarowania ww. lokali w ww. sposób, lokale te mogą być przekazywane do wykorzystania jako pracownie służące twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki lub do przekwalifikowania na lokal użytkowy lub do zbycia.

II. 3.2. 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. 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 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 programu, 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 lokalu w celu dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej, zdrowotnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych należności.

Rozdział IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026 - 2030 są następujące:

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

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

Tabela nr 19. Środki finansowe na realizację w latach 2025-2030 Programu pozyskiwania mieszkań przewidziane w Wieloletnich Prognozach Finansowych Miasta Krakowa zgodnie z uchwałą nr XVII/419/24 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 grudnia 2024 roku w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa z późn. zm.

Program pozyskiwania mieszkań		Planowane limity wydatków w latach (w zł)					
		2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
ZIM/M1.3/25	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy	29 397	2 500 000				

	ul. Wielickiej						
ZIM/M1.7/25	Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną przy ul. Dekerta	38 315	2 000 000				
Łącznie		67 712	4 500 000				

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

Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez Zarząd i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2026 - 2030 przedstawia tabela nr 20.

Tabela nr 20. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w latach 2026-2030 (w mln zł)

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach				
	2026	2027	2028	2029	2030
1. Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	34,2	35,3	36,1	37,0	37,9
2. Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego Gminy	8,6	8,9	9,1	9,3	9,5
3. Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	18,4	18,9	19,4	19,9	20,3
4. Remonty budynków, lokali zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń 2026-2030 wg potrzeb remontowych	31,81	31,81	31,81	31,81	31,81
5. Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki remontowe)	15,6	16,1	16,5	16,9	17,3
6. Wydatki związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi	5,0	5,2	5,3	5,4	5,5
7. Wydatki związane z obsługą najemców	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
Ogółem	115,11	117,71	119,81	121,91	123,91

Źródło: dane własne Zarządu

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

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

Rozdział VI. Harmonogram działań

Prognozowane liczby pozyskiwanych lokali do zasobu, tymczasowych pomieszczeń do zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz lokali Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych pozostających do dyspozycji Gminy w poszczególnych latach funkcjonowania Wieloletniego programu ze wskazaniem form ich pozyskania są zawarte w tabelach nr 21 i nr 22.

Tabela nr 21. Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia

Forma pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy	-	-	-		92
Remonty pustostanów w zasobie, odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności	500	500	500	500	500
Nabywanie lokali	35	100	100	100	100
Lokale SIM pozostające w dyspozycji Gminy				148	465
Suma:	535	600	600	748	1157

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarządu

Tabela nr 22. Prognoza pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia

Forma pozyskiwania tymczasowych pomieszczeń do zasiedlenia	Lata				
	2026	2027	2028	2029	2030
Tymczasowe pomieszczenia, odzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności	5-10	5-10	5-10	5-10	5-10
Nowo utworzone tymczasowe pomieszczenia	15	15	15	15	15

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

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

Ponadto, mogą być podejmowane następujące działania:

1. wynajmowanie dotychczas zajmowanego lokalu na zasadach najmu socjalnego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem. Warunkiem zastosowania powyższej regulacji jest przestrzeganie zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania, chyba że zajmowany lokal, znajdujący się w budynku gminnym, jest o obniżonym standardzie;
2. przewidziana jest także możliwość wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli w celu przeznaczania ich na podnajem, w ramach zawierania umów najmu socjalnego lokalu.

Rozdział VII. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

Przewidywane rezultaty planowanych działań:

1. pozyskanie co najmniej 506 lokali do zasobu do końca 2030 roku;
2. realizacja list mieszkaniowych na poziomie co najmniej 200 skierowań rocznie;
3. realizacja co najmniej 150 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
4. rozdysponowanie całego wolnego zasobu mieszkaniowego, nadającego się do zasiedlenia w ciągu roku;
5. średni czas oczekiwania na otrzymanie lokalu powinien być krótszy niż w roku poprzednim.

Cel szczegółowy 1: zwiększenie dostępności mieszkań

Wskaźnik 1: liczba lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu Gminy

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy liczbę lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w wyniku budowy, kupna lub innych działań.

Wartość bazowa (2024 r.): liczba pozyskanych lokali w 2024 roku - 36

Wartość docelowa (2030 r.): liczba pozyskanych lokali w całym okresie obowiązywania Programu – 527.

Wskaźnik 2: liczba lokali mieszkalnych wybudowanych przez SIM/TBS z udziałem Gminy

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy liczbę lokali mieszkalnych wybudowanych przez SIM/TBS z udziałem Gminy.

Wartość bazowa (2024 r.): liczba wybudowanych lokali w 2024 roku - 0

Wartość docelowa (2030 r.): liczba wybudowanych lokali w całym okresie obowiązywania Programu – 613.

Wskaźnik 3: poziom realizacji listy mieszkaniowej - najem socjalny

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy odsetek gospodarstw domowych, które były objęte listą mieszkaniową i ich wnioski o najem socjalny zostały zrealizowane.

Wartość bazowa (2024 r.): poziom realizacji list w 2024 roku, tj. 86%

Wartość docelowa (2030 r.): wartość wyższa niż w roku bazowym

Wskaźnik 4: poziom realizacji wyroków eksmisyjnych spoza zasobu - najem socjalny

Definicja wskaźnika: wskaźnik obrazuje, ile wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego (eksmisja z zasobu prywatnego) pozostaje do realizacji.

Wartość bazowa (2024 r.): ilość wyroków pozostających do realizacji na koniec 2024 roku: 0

Wartość docelowa (2030 r.): liczba wyroków oczekujących na realizację będzie wynosić <10.

Wskaźnik 5: poziom realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego – najem socjalny

Definicja wskaźnika: wskaźnik obrazuje, ile wyroków eksmisyjnych z prawem do najmu socjalnego (eksmisja z zasobu gminnego) pozostaje do realizacji.

Wartość bazowa (2024 r.): ilość wyroków pozostających do realizacji na koniec 2024 roku: 40

Wartość docelowa (2030 r.): utrzymanie realizacji na tym samym poziomie bądź dążenie do tendencji malejącej

Cel szczegółowy 2: poprawa jakości zamieszkania

Wskaźnik 1: odsetek budynków w dobrym stanie technicznym

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy odsetek budynków z zasobu Gminy, które nie wymagają remontu do następnego przeglądu technicznego.

Wartość bazowa: wartość w 2024 roku - 42%,

Wartość docelowa: wartość na koniec 2030 roku - 46%

Wskaźnik 2: likwidacja barier architektonicznych (budowa wind)

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy liczbę modernizacji budynków z zasobu Gminy polegających na likwidacji barier architektonicznych (budowie wind).

Wartość bazowa (2024 r.): ilość modernizacji w 2024 roku – 0

Wartość docelowa: ilość modernizacji przeprowadzonych w całym okresie trwania Programu- 16

Wskaźnik 3: termomodernizacja

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy liczbę modernizacji budynków z zasobu Gminy polegających na termomodernizacji

Wartość bazowa (2024 r.): liczba termomodernizacji w 2024 roku: 0

Wartość docelowa (2030 r.): liczba termomodernizacji w całym okresie obowiązywania Programu – 21 budynków

Cel szczegółowy 3: poprawa jakości zarządzania

Wskaźnik 1: liczba pustostanów rzeczywistych przeznaczonych do ponownego zasiedlenia

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy liczbę pustostanów w zasobie Gminy, których stan prawny i faktyczny pozwala na ich ponowne zagospodarowanie:

Wartość bazowa (2024 r.): liczba pustostanów rzeczywistych na koniec 2024 roku 1168

Wartość docelowa: tendencja spadkowa

Wskaźnik 2: liczba remontów pustostanów

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy liczbę przeprowadzonych remontów pustostanów z zasobu Gminy

Wartość bazowa (2024 r.): ilość przeprowadzonych remontów w 2024 roku: 402.

Wartość docelowa (2030 r.): ilość przeprowadzonych remontów w całym okresie obowiązywania Programu: 2500

Wskaźnik 3: czas zasiedlenia pustostanu

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy średni czas (w miesiącach) od chwili powstania pustostanu rzeczywistego do zasiedlenia pustostanu.

Wartość bazowa (2024 r.): średni czas w roku 2024: 25,3 mc.

Wartość docelowa (2030 r.): mniejsza niż wartość bazowa

Wskaźnik 4: średni czas oczekiwania na remont pustostanu

Definicja wskaźnika: wskaźnik mierzy średni czas (w miesiącach) od chwili zlecenia remontu pustostanu rzeczywistego do czasu wykonania remontu.

Wartość bazowa (2024 r.): średni czas w roku 2024: 15,86 miesięcy

Wartość docelowa (2030 r.): mniejsza niż wartość bazowa

Rozdział VIII. Sposób sprawozdania

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 do 31 maja roku następnego.

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 lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy;
7. liczbę lokali przyznanych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu;
8. liczbę przyznawanych tymczasowych pomieszczeń;
9. wysokość kosztów utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
10. wysokość przychodu z czynszów w relacji do wartości odtworzeniowej lokalu;
11. poziom ściągłości czynszów,
12. liczbę lokali wchodzących w skład zasobu wynajętych lub użyczonych w celu prowadzenia mieszkań chronionych, mieszkań wspomaganych lub przeznaczonych na prowadzenie placówek wsparcia dziennego, placówek opiekuńczo-wychowawczych albo realizację innych zadań, w ramach zadań własnych Gminy przez jednostki organizacyjne Gminy lub podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Rozdział IX. Podmiot koordynujący i realizujący program

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

Jednostkami realizującymi będą:

1. właściwa do spraw zarządzania zasobem gminna jednostka;
2. właściwy do spraw skarbu wydział Urzędu Miasta Krakowa;
3. właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa;
4. właściwa do spraw inwestycji gminnych jednostka;

5. 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.

Zasady ustalania kategorii lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali wynajmowanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiących jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy oraz ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia pomocniczego, stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków.

§ 1.1 Kategorie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w tym również lokali wynajmowanych do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiących jednocześnie lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych twórcy, z zastrzeżeniem § 3 i § 5 ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.

2. Wysokość stawek czynszu dla kategorii lokali określa Prezydent w drodze zarządzenia.

§ 2. Szczegółowe zasady ustalania liczby punktów dla danego lokalu mieszkalnego określają załączniki nr 2 – 5.

§ 3. Do stawek czynszu, określonych we właściwym zarządzeniu, przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, według zasad określonych we właściwej uchwale w sprawie zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i tymczasowych pomieszczeń.

§ 4. 1. W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu stosuje się stawki czynszu zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale zasadami, jeżeli:

1) stosunek najmu został nawiązany w szczególnym trybie najmu obowiązującym do dnia 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę Miejską Kraków lub orzeczenia sądu;

2) znajdują się w zakładowym budynku mieszkalnym przekazanym Gminie Miejskiej Kraków przez przedsiębiorstwo państwowe;

3) są położone w budynku hotelowym, pod warunkiem, iż są one zajmowane zgodnie z wolą poprzedniego wynajmującego przez okres co najmniej dwóch lat.

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

§ 5. 1. Stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, których najemcy zostaną wyłonieni w trybie konkursu ofert lub przetargu nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej we właściwym zarządzeniu. Przedmiotowe stawki zostaną ustalone odrębnymi zarządzeniami.

2. Stawki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, których najemcy zostali wyłonieni w trybie konkursu ofert, aukcji lub przetargu przeprowadzonych przed wejściem w życie uchwały, ustala się na poziomie najwyższej stawki określonej w dotychczas obowiązującym zarządzeniu, o ile nie została ustalona wyższa stawka.

Zasady ustalania liczby punktów dla danego lokalu mieszkalnego

I.1. Dla każdego mieszkania ustala się ogólną liczbę punktów z uwzględnieniem kryteriów podanych w załącznikach oznaczonych od nr 3 do nr 5. Punkty te stanowią podstawę do ustalania kategorii mieszkania.

2. Stawka czynszu ulega obniżeniu ze względu na stan techniczny budynku lub jego części -zgodnie z częścią IV załącznika nr 5 - do czasu jego poprawy.

3. Wysokość czynszu za lokal mieszkalny jest iloczynem stawki czynszowej dla danej kategorii mieszkania i powierzchni użytkowej lokalu.

$$c = Pw \times S$$

gdzie:

c = czynsz

Pw = powierzchnia użytkowa lokalu

S = stawka czynszu dla danej kategorii mieszkania

4. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu lub poza lokalem, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania; nie uważa się jednak za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komór. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się na zasadach określonych w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W przypadku lokalu wspólnego opłaty za powierzchnie wspólne, ustala się proporcjonalnie do powierzchni samodzielnie użytkowanej. W przypadku korzystania ze wspólnego pomieszczenia pomocniczego, wysokość wynagrodzenia ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali stanowiących własność poszczególnych osób z niego korzystających.

II. 1. Wartość użytkową lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o:

- 1) załącznik nr 5 – Wartość punktowa cech uwzględnianych przy ocenie wartości użytkowej mieszkania;
- 2) załącznik nr 4 - Wykaz ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu ruchu ulicznego;
- 3) załącznik nr 3 - Granice stref „S”, „A”, „B” i „C”.

2. Miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala się na podstawie właściwego zarządzenia.

III. Wykaz pojęć używanych w kryteriach oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego:

1. Przez urządzenia wodociągowo-kanalizacyjne rozumie się również lokalne urządzenia wodociągowe (hydrofor) i kanalizacyjne (szambo).

2. Przez w.c. rozumie się doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego trwałymi ścianami pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki.
3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone trwałymi ścianami pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.).
4. Pod pojęciem lokalu wspólnego rozumie się lokal mieszkalny, do którego tytuł prawny posiada dwóch lub więcej najemców na podstawie odrębnych umów najmu uprawnionych do zajmowania poszczególnych pokoi, ze wspólną używalnością kuchni lub przedpokoi lub łazienki lub w.c. lub innych przynależności. Pod pojęciem pomieszczenia pomocniczego rozumie się pomieszczenie o funkcji komunikacyjnej, stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków.
5. Kuchnia i ciemna kuchnia to pomieszczenie wyposażone w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.
6. Wnęka kuchenna to część pomieszczenia (np. przedpokoiu) wyposażona w trzon kuchenny, zlewozmywak lub zlew, o układzie przestrzennym umożliwiającym zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.
7. Poddasze to kondygnacja w obrysie dachu zawarta między najwyższym stropem a dachem budynku.
8. Schody zabiegowe tzn. takie, które nie posiadają spocznika (płyty spocznikowej) pomiędzy zmianą kierunku biegu schodów.

Granice stref

Strefa „S” - specjalna

- zamyka się w obrębie Plant i ul. Podzamcze na odcinku od ul. Bernardyńskiej do ul. Straszewskiego.

Strefa „A” - miejska

1) W obszarze Dzielnic I, II i III granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania Alei 29 Listopada z torami kolejowymi przy ul. Zaułek Wileński, wzdłuż torów kolejowych do ul. Mogilskiej i dalej w kierunku południowo-wschodnim do Alei Pokoju, Aleją Pokoju do rzeki Białuchy, rzeką Białuchą do rzeki Wisły. Dalej biegnie brzegiem rzeki Wisły w kierunku zachodnim do Mostu Dębnickiego, następnie Alejami: Zygmunta Krasieńskiego, Adama Mickiewicza, Juliusza Słowackiego, 29 Listopada.

2) W obszarze Dzielnic V, VI i VII granica strefy zamyka się w obrębie:

od ul. Armii Krajowej z torami kolejowymi relacji Kraków - Trzebinia biegnącymi poza ul. Złoty Róg i dalej w kierunku wschodnim przez skrzyżowania z ul. Doktora Twardego, ul. Prądnicką i Aleją 29 Listopada, dalej Alejami: 29 Listopada, Juliusza Słowackiego, Adama Mickiewicza, Zygmunta Krasieńskiego do Mostu Dębnickiego, dalej Bulwarem Rodła do rzeki Rudawy i jej brzegiem do Alei Marszałka Ferdinanda Focha, następnie Aleją Marszałka Ferdinanda Focha wzdłuż Błoń do skrzyżowania z Aleją 3 Maja. Następnie Aleją 3 Maja do ul. Piastowskiej, ul. Piastowską do ul. Armii Krajowej, wzdłuż ul. Armii Krajowej do wiaduktu kolejowego.

3) W obszarze Dzielnic XIV, XVI i XVIII granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania ul. Izydora Stella-Sawickiego z ul. gen. Leopolda Okulickiego i dalej ul. gen. Leopolda Okulickiego do rzeki Dłubni, wzdłuż rzeki Dłubni do skrzyżowania ul. Kocmyrzowskiej z ul. Stadionową, ul. Kocmyrzowską, ul. Bulwarową, ul. Klasztorną do ul. Wacława Sieroszewskiego, ul. Wacława Sieroszewskiego do Placu Centralnego im. Ronalda Reagana, dalej Aleją Jana Pawła II do Ronda Czyżyńskiego i dalej Aleją Pokoju do ul. Nowohuckiej, ul. Nowohucką, ul. Stanisławy Wysockiej w kierunku zachodnim do Alei Jana Pawła II, następnie drogą wewnętrzną biegnącą do ul. Mieczysława Medweckiego i dalej do ul. Izydora Stella-Sawickiego.

4) W obszarze Dzielnic VIII i XIII granica strefy zamyka się w obrębie:

od skrzyżowania ul. Szwedzkiej z ul. Tyniecką, wzdłuż brzegu rzeki Wisły w kierunku wschodnim do wiaduktu kolejowego za Mostem Powstańców Śląskich, następnie wzdłuż torów kolejowych do wiaduktu na ul. Wielickiej, dalej torami do ul. Henryka Kamińskiego, ul. Henryka Kamińskiego do Ronda Antoniego Matecznego, ul. Rozdroże do ul. Kapelanka, dalej ul. Kapelanka, ul. Adolfa Nowaczyńskiego, ul. Praską i ul. Szwedzką do ul. Tynieckiej.

Strefa "B" - przejściowa

Obejmuje ulice i place poza strefami „S”, „A” i „C”

Strefa „C” - peryferyjna

Obszar znajdujący się po wschodniej stronie granicy wyznaczonej ulicami Kocmyrzowską od granicy miasta do skrzyżowania z ulicą Grębałowską, dalej ulicami Grębałowską, Karola Darwina, Blokową, Mrozową, Ujastek, Igołomską, Kopaniec, Powiatową, Na Niwach, wzdłuż rzeki Dłubni, do rzeki Wisły i rzeką Wisłą do granicy miasta.

Wykaz ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu ruchu ulicznego

Wykaz ulic o natężeniu ruchu powyżej 3 000 pojazdów na godzinę:

Aleja 29 Listopada (od skrzyżowania z ul. Opolską w kierunku Alei Juliusza Słowackiego), Aleja gen. Tadeusza Bora-Komorowskiego, Aleja Zygmunta Krasińskiego, Aleja Adama Mickiewicza, Aleja Pokoju, Aleja Powstańców Śląskich, Aleja Juliusza Słowackiego, ul. Josepha Conrada, ul. gen. Leopolda Okulickiego (od skrzyżowania z ul. Wiślicką do skrzyżowania z Aleją gen. Władysława Andersa), ul. Kapelanka (od skrzyżowania z ul. Monte Cassino do skrzyżowania z ul. Kobierzyńską), ul. Kotlarska, ul. Księdza Józefa Tischnera (od Alei Powstańców Śląskich do ul. Jerzego Turowicza), ul. Lublańska (od skrzyżowania z ul. Opolską do Ronda Polsadu), ul. Nowohucka (od skrzyżowania z ul. Stanisława Klimeckiego do skrzyżowania z ul. Stoczniovców), ul. Opolska, ul. Powstańców Wielkopolskich, ul. Eliasza Radzikowskiego (od Ronda Ofiar Katynia do ul. Pasternik), ul. Wielicka (od skrzyżowania z ul. Nowosądecką do skrzyżowania z ul. Leonida Teligi), ul. Zakopiańska (od skrzyżowania z ul. Jana Brożka do skrzyżowania z ul. Kąpielową).

Wykaz ulic o natężeniu ruchu od 1 000 do 3 000 pojazdów na godzinę:

Aleja 29 Listopada (od skrzyżowania z ul. Opolską w kierunku Miechowa), Aleja gen. Władysława Andersa, Aleja Jana Pawła II, Aleja Kijowska (od skrzyżowania z ul. Wrocławską do skrzyżowania z ul. Juliusza Lea), Aleja Marszałka Ferdinanda Focha, Aleja płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego, Aleja Powstania Warszawskiego, Aleja Solidarności, ul. Armii Krajowej, ul. Bałicka (od ul. Bronowickiej do skrzyżowania z ul. Na Błonie), ul. Batalionu „Skała” AK (od skrzyżowania z ul. Krowoderskich Zuchów do skrzyżowania z ul. Opolską), ul. Bieńczycka, ul. Józefa Brodowicza, ul. Władysława Broniewskiego, ul. Bronowicka, ul. Jana Brożka, ul. Christo Botewa, ul. Czarnowiejska (od skrzyżowania z Aleją Adama Mickiewicza w stronę ul. Nawojki), ul. Tytusa Czyżewskiego, ul. Józefa Dietla, ul. Dobrego Pasterza, ul. Doktora Twardego, ul. Juliana Dunajewskiego, ul. gen. Leopolda Okulickiego (od skrzyżowania z Aleją gen. Władysława Andersa do ul. Karola Łowińskiego), ul. Generała Bohdana Zielińskiego, ul. Stefana Grota-Roweckiego, ul. Grzegórzecka (od ul. Józefa Dietla do Ronda Grzegórzeckiego), ul. Zbigniewa Herberta, ul. Gustawa Herlinga-Grudzińskiego, ul. Igołomska, ul. Jasnogórska, ul. Kalwaryjska, ul. Henryka Kamińskiego, ul. Kapelanka (od skrzyżowania z ul. Kobierzyńską do skrzyżowania ul. Jana Brożka), ul. Kazimierza Wielkiego (od skrzyżowania z Aleją Kijowską do ul. Łobzowskiej), ul. Kobierzyńska (od skrzyżowania z ul. Kapelanka do skrzyżowania z ul. Zachodnią), ul. Stanisława Klimeckiego, ul. Kocmyrzowska, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Marii Konopnickiej, ul. Krakowska, ul. Królowej Jadwigi (od skrzyżowania z Aleją Marszałka Ferdinanda Focha do skrzyżowania z ul. Tadeusza Kościuszki), ul. Księcia Józefa (od skrzyżowania z ul. Tadeusza Kościuszki do skrzyżowania z ul. Mirowską), ul. Księdza Józefa Tischnera (od skrzyżowania z ul. Jerzego Turowicza do skrzyżowania z ul. Wadowicką), ul. Bolesława Limanowskiego, ul. Lipska, ul. Lubicz, ul. Lublańska (od Ronda Polsadu do skrzyżowania z ul. Dobrego Pasterza), ul. Łobzowska (od Placu Teodora Axentowicza do skrzyżowania z Aleją Juliusza Słowackiego), ul. Karola Łowińskiego (od skrzyżowania z ul. gen. Leopolda Okulickiego do skrzyżowania z ul. Ujastek) ul. Mazowiecka (od skrzyżowania z Aleją Juliusza Słowackiego do skrzyżowania z ul. Świętokrzyską), ul. Janusza Meissnera, ul. Młyńska, ul. Stanisława Mikołajczyka, ul. Mogilska, ul. Monte-Cassino, ul. Na Zjeździe, ul. Nawojki, ul. Nowohucka (od skrzyżowania z ul. Stoczniovców w kierunku Nowej Huty), ul. Obrońców Krzyża, ul. Ofiar Dąbia, ul. Olszyny, ul.

Pasternik, ul. Pawia, ul. Piasta Kołodzieja do skrzyżowania z ul. Perkuna, ul. Piastowska, ul. Pilotów (od skrzyżowania z ul. Młyńską do ul. Olszyny), ul. Podchorążych, ul. Podgórska (od skrzyżowania z Aleją Ignacego Daszyńskiego do skrzyżowania z ul. Krakowską), ul. Podwale, ul. Powstańców Wielkopolskich, ul. Półnaki, ul. Prądnicka, ul. Tadeusza Ptasińskiego, ul. Eliasza Radzikowskiego (od ul. Józefa Wybickiego do skrzyżowania z ul. Wojciecha Weissa), ul. Saska, ul. Skotnicka (od skrzyżowania z ul. Mieczysława Wrony do skrzyżowania z ul. dr. Józefa Babińskiego), ul. Srebrnych Orłów, ul. Starowiślna, ul. Izidora Stella-Sawickiego, ul. Stoczniovców, ul. Stanisława Stojalowskiego, ul. św. Idziego, ul. Świętokrzyska, ul. Leonida Teligi, ul. Jerzego Turowicza, ul. Wadowicka, ul. Westerplatte, ul. Wielicka (od skrzyżowania z ul. Nowosądecką do ul. Bolesława Limanowskiego i od skrzyżowania z ul. Leonida Teligi w kierunku Wieliczki), ul. Wita Stwosza, ul. Wiślicka, ul. Wrocławska, ul. Józefa Wybickiego, ul. Kazimierza Wyki, ul. Zakopiańska (od skrzyżowania z ul. Kąpielową w kierunku Zakopanego).

Wykaz ulic o natężeniu ruchu od 500 do 1 000 pojazdów na godzinę:

Aleja Ignacego Daszyńskiego, Aleja Kijowska (od skrzyżowania z ul. Juliusza Lea do skrzyżowania z ul. Nawojki), Aleja Przyjaźni, ul. Balicka (od skrzyżowania z ul. Na Błonie w kierunku Balic), ul. Basztowa, ul. Batalionu „Skała” AK (od skrzyżowania z ul. Józefa Wybickiego do skrzyżowania z ul. Krowoderskich Zuchów), ul. Beskidzka, ul. Białooprądnicka, ul. Biezanowska, ul. Braci Schindlerów, ul. Bratysławska, ul. Brzeska, ul. Bulwarowa, ul. Karola Bunscha, ul. Cechowa, ul. Centralna, ul. Ciepłowicza, ul. Mieczysławy Ćwiklińskiej, ul. Marii Dąbrowskiej, ul. Długa, ul. dr. Józefa Babińskiego, ul. Xawerego Dunikowskiego, ul. Jana Gajocha, ul. gen. Mieczysława Boruty-Spiechowicza, ul. gen. Augusta Fieldorfa-Niła, ul. Jerzego Giedroycia, ul. Bartosza Głowackiego, ul. Grażyny, ul. Grochowska, ul. Jugowicka, ul. Karmelicka (od skrzyżowania z Aleją Adama Mickiewicza do skrzyżowania z ul. Garbarską), ul. Kazimierza Wielkiego (od skrzyżowania z Aleją Kijowską do skrzyżowania z ul. Podchorążych), ul. Klasztorna, ul. Sebastiana Klonowica, ul. Kobierzyńska (od skrzyżowania z ul. Zachodnią do skrzyżowania z ul. Zawilą), ul. Mikołaja Kopernika, ul. Kosocicka, ul. Kazimierza Kostaneckiego, ul. Krowoderska, ul. Krowoderskich Zuchów, ul. Królewska, ul. Królowej Jadwigi (od skrzyżowania z Aleją Marszałka Ferdinanda Focha w kierunku ul. Olszanickiej), ul. Kruszwicka, ul. Prystwda, ul. Ks. Kazimierza Jancarza, ul. Kupały, ul. Kurniki, ul. Juliusza Lea (od skrzyżowania z ul. Piastowską do skrzyżowania z Aleją Kijowską), ul. Legionów Józefa Piłsudskiego, ul. Longinusa Podbięty, ul. Ludźmierska, ul. Karola Łowińskiego (od skrzyżowania z ul. Ujastek do skrzyżowania z ul. Mrozową), ul. Łużycka, ul. Józefa Mackiewicza, ul. Malborska (od skrzyżowania z ul. Wielicką do ul. Sebastiana Klonowica), ul. Mała Góra, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. Mazowiecka (od skrzyżowania z ul. Świętokrzyską do skrzyżowania z Aleją Kijowską), ul. Mieczysława Medveckiego, ul. Mirowska, ul. Myślenicka, ul. Na Błonie, ul. Nowolipki, ul. Nowosądecka, ul. Władysława Orkana, ul. Henryka Pachonńskiego, ul. Piasta Kołodzieja (od skrzyżowania z ul. Perkuna do ul. Powstańców), Plac Centralny im. Ronalda Reagana, Plac Jana Matejki, ul. Pleszowska, ul. Płaszowska, ul. Podmokła, ul. Poległych w Krzesławicach, ul. por. Halszki, ul. Powiśle, ul. Powstańców, ul. Prandoty, ul. Praska (od skrzyżowania z ul. Generała Bohdana Zielińskiego do ul. Tynieckiej), ul. Przewóz, ul. Rakowicka, ul. Retoryka, ul. Władysława Reymonta, ul. Karola Rollego, ul. Stanisława Rostworowskiego, ul. Lucjana Rydla (od skrzyżowania z ul. Eliasza Radzikowskiego do skrzyżowania z ul. Bronowicką), ul. Józefa Rzebika, ul. Rzemieślnicza, ul. Rzeźnicza, ul. Senatorska, ul. Siewna, ul. Walerego Sławka, ul. Piotra Stachiewicza, ul. Stradomska, ul. Straszewskiego, ul. Andrzeja Struga, ul. Strzelców, ul. Henryka Sucharskiego, ul. Sukiennicza, ul. Śląska, ul. św. Gertrudy, ul. św. Sebastiana (od skrzyżowania z ul. Józefa Dietla do skrzyżowania z ul. św. Gertrudy), ul. Trybuny Ludów, ul. Tyniecka, ul. Ujastek, ul. Ujastek Mogilski, ul. Ułanów, ul. Wojciecha Weissa, ul. Wielopole, ul. Wileńska (od skrzyżowania z Aleją 29 Listopada do ul. Czerwonego Prądnika), ul. Wincentego Witosa, ul. Władysława Łokietka (od skrzyżowania z ul. Opolską do skrzyżowania z ul. Józefa Wybickiego), ul. Włotowa, ul. Zabłocie, ul. Zarzecze (od skrzyżowania z ul. Armii Krajowej do skrzyżowania z ul. Filtrową), ul. Zawilą, ul. Zbrojarzy, ul. Zdrowa, ul. Zwierzyniecka, ul. Zwycięstwa, ul. Stefana Żeromskiego, ul. Żmujdzka.

Wartość punktowa cech uwzględnianych przy ocenie wartości użytkowej mieszkania

I. Cechy lokalizacji budynku	+	-
<i>I</i>	2	3
Dotyczące położenia budynku w strefie		
1. W strefie "S"	4	
2. W strefie "A"	1	
3. W strefie "B"	0	
4. W strefie "C"		3
Dotyczące uciążliwości lokalizacji		
5. Usytuowanie budynku przy arterii o dużym natężeniu ruchu samochodowego, 500 – 1000 pojazdów na godzinę, w odległości do 20 m.		2
6. Usytuowanie budynku przy arterii o dużym natężeniu ruchu samochodowego, 1000-3000 pojazdów na godzinę, w odległości do 30 m.		3
7. Usytuowanie budynku przy arterii o natężeniu ruchu samochodowego powyżej 3000 pojazdów na godzinę, w odległości do 50 m		4
8. Usytuowanie budynku przy linii kolejowej, w odległości do 100 m		1
9. Usytuowanie budynku przy linii tramwajowej, w odległości do 50 m		1
Dotyczące dostępności do przystanków komunikacji miejskiej		
10. Dostępność do środków komunikacji zbiorowej, w odległości do 500 m	1	
11. Do środków komunikacji zbiorowej, w odległości powyżej 1000 m		1
II. Cechy lokalizacji mieszkania		
Ze względu na usytuowanie budynku		
12. Zabudowa zwarta (rozstrzyga położenie największego pokoju)		
• Frontowe	2	
• od podwórka lub oficyna	0	
• od ciasnego podwórka (odległość do sąsiedniego budynku < od 10 m na wysokości okien lokalu mieszkalnego)		1
13. Wolno stojący budynek wielorodzinny oraz budownictwo osiedlowe		
• Do 20 mieszkań w klatce	2	
• Powyżej 20 mieszkań w klatce	1	
14. Wolno stojący budynek jedno lub dwurodzinny	3	
15. Budynek położony na terenie placówki oświatowej		1
Dotyczące wejścia do mieszkania		
16. Z klatki schodowej	0	
17. Z galerii zewnętrznej lub bezpośrednie z poziomu terenu – bez wiatrołapu		1
18. Z korytarza wspólnego z placówką oświatową		1
Dotyczące położenia na kondygnacji		
19. W suterenie, poziom podłogi poniżej terenu (do 90 cm)		4

20. Na niskim parterze, przy poziomie podłogi mniej niż 30 cm nad terenem		2
21. Na parterze		1
22. Na I piętrze	1	
23. Na II piętrze	0	
24. Na III piętrze i wyżej bez windy		1
25. Poddasze		2
Dotyczące komunikacji wewnątrz budynku		
26. Winda	1	
27. Schody zabiegowe		1
Dotyczące uciążliwości wewnątrz budynku		
28. Przyleganie mieszkania lub jego części do szybu windy		1
29. Przyleganie mieszkania lub jego części do szybu zsykowego śmieci		1
30. Przyleganie mieszkania lub jego części do bramy wjazdowej		1
31. Przyleganie mieszkania lub jego części do hydroforni		1
32. Przyleganie mieszkania lub jego części do stacji transformatorowej		1
33. Przyleganie mieszkania lub jego części do sklepu, lokalu gastronomicznego, rozrywkowego, firmy produkcyjnej lub usługowej:		
a. Prowadzącego działalność w dzień (8 ⁰⁰ – 20 ⁰⁰)		0
b. Prowadzącego działalność w dzień (6 ⁰⁰ – 22 ⁰⁰)		1
c. Prowadzącego działalność w godzinach nocnych lub przez całą dobę		2
34. Przyleganie mieszkania lub jego części do placówki oświatowej		1
III. Cechy układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania		
Dotyczące samodzielności mieszkania		
Lokal wspólny:		
35. Ze wspólną używalnością przedpokoju		1
36. Ze wspólną używalnością łazienki		2
37. Ze wspólną używalnością kuchni		2
38. Ze wspólną używalnością w.c.		2
Dotyczące wyposażenia mieszkania		
39. Ciemna kuchnia lub wnęka kuchenna		2
40. Brak kuchni lub wnęki kuchennej		4
41. Brak łazienki		4
42. Brak przedpokoju		1
43. Łazienka do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		3
44. w.c. samodzielne z wejściem z korytarza		2
45. w.c. do wspólnego użytkowania z wejściem od korytarza		3
46. w.c. z dojściem drogą zewnętrzną; w.c. poza budynkiem		4
Dotyczące dodatkowych pomieszczeń i części budynku		
47. Brak przynależności do mieszkania piwnicy lub komórki		1
48. Przynależność do mieszkania tarasu, loggii lub balkonu – powierzchnia powyżej 1m ²	2	
49. Brak używalności strychu lub suszarni		1
Dotyczące wysokości mieszkania		
50. Wysokość mieszkania od 240 do 350 cm	0	
51. Wysokość mieszkania większa od 350 cm		1
52. Wysokość mieszkania mniejsza od 240 cm		2

Dotyczące wyposażenia w media		
53. W centralną ciepłą wodę	1	
54. W ciepłą wodę z urządzeń gazowych lub elektrycznych	0	
55. Brak wody w mieszkaniu (woda na korytarzu)		4
56. Woda ze studni lub źródła ulicznego		5
57. W gaz przewodowy	0	
58. Brak gazu (nie należy stosować obniżenia w przypadku, gdy wynajmujący przystosował instalację elektryczną, tak aby umożliwić zainstalowanie czteropalnikowej kuchenki elektrycznej oraz urządzenia ogrzewającego wodę)		3
Dotyczące ogrzewania mieszkania		
59. Mieszkanie ogrzewane c.o., elektrycznie, gazowo	0	
60. Mieszane ogrzewanie mieszkania (stałymi urządzeniami elektrycznymi lub gazowymi)		1
61. Brak ogrzewania pokoju lub pokoi (nie przysługuje w przypadku usunięcia urządzenia przez najemcę)		4
Dotyczące utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenia naturalnego		
62. Okna z pojedynczymi szybami		2
63. Okna z podwójnymi szybami lub okna podwójne, okna skrzynekowe	0	
64. Okna z potrójnymi szybami	2	
65. Pokoje nasłonecznione od strony południowej, płd.-wsch., płd.-zach.	2	
66. Budynek po modernizacji instalacji c.o.	1	
67. Budynek z ogrzewaną klatką schodową	1	
Dotyczące stanu mieszkania z przyczyn obiektywnie niezależnych od najemcy		
68. Zagrzybienie		3
69. Zawilgocenie, zaciekanie		1
70. Niedoświetlenie światłem naturalnym ($F_o : F_p < 1/8$ tj. od 0,125)		1
71. Zaciemnienie przez drzewa, sąsiednie budynki		1
IV. Stan techniczny budynku:		
72. Wymagający wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej		5%
73. Wymagający wymiany instalacji elektrycznej		5%
74. Wymagający wymiany instalacji gazowej		5%
75. Wymagający wymiany instalacji grzewczej		5%
76. Gdzie istnieje zagrożenie życia lub zdrowia ustalone decyzją nadzoru budowlanego		30%

Zasady stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i tryb rozpatrywania wniosków

§1. Wnioski o obniżenie czynszu składa się w siedzibie właściwego wynajmującego lub za pośrednictwem poczty.

§ 2. 1. Obniżka czynszu nie znajduje zastosowania do umów najmu socjalnego lokalu i tymczasowych pomieszczeń.

2. Obniżka czynszu nie ma zastosowania w stosunku do stawki czynszu za zajmowanie lokalu mieszkalnego wynajętego w postępowaniu, w którym stawka czynszu została ustalona indywidualnie.

3. Obniżka czynszu nie znajduje zastosowania w stosunku do stawki czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

4. Obniżka czynszu nie znajduje zastosowania w stosunku do czynszu za zajmowanie lokalu mieszkalnego wynajętego w zamian za wykonanie w nim remontu.

§3.1 Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu określa właściwa uchwała w sprawie zasad najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i tymczasowych pomieszczeń.

2. Obniżki czynszu udziela się w maksymalnej wysokości ustalonej dla danego progu dochodowego z zastrzeżeniem warunków zawartych w ust. 4 i ust. 5.

3. Jeżeli najemca otrzymuje dodatek mieszkaniowy, ustala się minimalną stawkę czynszu po zastosowaniu obniżki, która nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu powiększona o część dodatku mieszkaniowego (otrzymywanego na dzień złożenia wniosku o obniżenie czynszu), odpowiadającą kwocie czynszu w ogólnej kwocie opłat za użytkowanie lokalu (obowiązującej w dniu złożenia wniosku o obniżenie czynszu) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Jeżeli minimalna stawka czynszu po zastosowaniu obniżki, o której mowa w ust. 3 jest większa od stawki czynszu po zastosowaniu maksymalnej wysokości obniżki (dla danego przedziału dochodowego), o której mowa w ust. 1, ostateczna wysokość obniżki czynszu stanowi procentowo wyrażoną wartość różnicy stawki czynszu, o której obniżenie ubiega się najemca i minimalnej stawki czynszu po zastosowaniu obniżki, o której mowa w ust. 3.

5. Stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 4. 1. Obniżki czynszu udziela się najemcy na jego wniosek.

2. Obniżka czynszu nie przysługuje najemcy przebywającemu w domu pomocy społecznej; młodzieżowym ośrodku wychowawczym; schronisku dla nieletnich; zakładzie poprawczym; zakładzie karnym; areszcie śledczym; szkole, w tym szkole wojskowej, jeżeli instytucje te zapewniają nieodpłatne pełne całonocne utrzymanie.

3. Uprawnionym do rozpatrywania spraw o udzielenie obniżki czynszu jest Zarząd.

4. Obniżka czynszu przyznawana jest na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

5. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, Zarząd, na wniosek najemcy, ponownie udziela obniżki czynszu na kolejny dwunastomiesięczny okres, którego bieg rozpoczyna się nie wcześniej niż od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu wygaśnięcia dotychczasowej obniżki czynszu.

6. Za dzień złożenia wniosku przyjmuje się datę złożenia wniosku w siedzibie Zarządu lub datę nadania wniosku w placówce pocztowej.

7. Nie udziela się obniżki czynszu najemcy, który na dzień złożenia wniosku posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela), z wyłączeniem zaległości objętych zawartymi z właściwym wynajmującym porozumieniem lub ugodą w sprawie spłaty zaległości w ratach. Niedochowanie warunków porozumienia lub ugody jest równoznaczne z odstąpieniem od udzielonej obniżki czynszu w terminie na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło zerwanie porozumienia.

§ 5. 1. Najemca ubiegając się o obniżkę czynszu, obowiązany jest złożyć deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych, poprzedzających datę złożenia wniosku.

2. Najemca spełniający warunek, o którym mowa w § 4 ust. 5 składa deklarację o wysokości dochodów najwcześniej za okres pełnych trzech miesięcy kalendarzowych poprzedzających miesiąc, w którym wygasa dotychczas obowiązująca obniżka czynszu.

3. Najemca ubiegający się o obniżenie czynszu obowiązany jest do złożenia wraz z wnioskiem i deklaracją, o której mowa w ust. 1 i 2 dokumentów potwierdzających wysokość dochodów wykazanych w deklaracji.

4. Jeżeli wniosek nie czyni zadość przepisom niniejszego zarządzenia wzywa się wnioskodawcę do usunięcia braków w terminie 14 dni licząc od dnia otrzymania pisemnego wezwania. Nieusunięcie tych braków w wyznaczonym terminie skutkuje pozostawieniem sprawy bez rozpoznania.

5. W sprawach dotyczących deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie wynajmującego, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych.

6. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku wynajmujący może żądać od najemcy dostarczenia zaświadczenia naczelnika właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz innych członków jej gospodarstwa domowego.

7. W okresie obowiązywania obniżki wynajmujący ma prawo do żądania od najemcy składania deklaracji lub zaświadczeń, o których mowa w ust. 1, 2 i 6.

8. O przyznaniu obniżki, odmowie udzielenia obniżki lub odstąpieniu od dalszego stosowania obniżki czynszu wynajmujący powiadamia najemcę na piśmie.

§ 6. 1. Za dochód, o którym mowa w § 5 ust. 1, uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

2. W przypadku posiadania tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego dochód z tego gospodarstwa ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i wysokości przeciętnego dochodu z pracy w indywidualnych gospodarstwach rolnych z 1 ha przeliczeniowego, ostatnio ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym.

3. Wysokość dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustala się na podstawie oświadczenia wnioskodawcy lub zaświadczenia wydanego przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego.

4. W przypadku ustalania dochodu osiągniętego w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku, z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, przyjmuje się dochód miesięczny w wysokości 1/12 dochodu ogłaszanego corocznie, w drodze obwieszczenia ministra właściwego do spraw rodziny, o którym mowa w art. 5 ust. 7a ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. Roczna wysokość przychodu z działalności podlegającej opodatkowaniu na podstawie przepisów ustawy, o której mowa w zdaniu pierwszym, przyjmuje się jako czterokrotność przychodu osiągniętego przez prowadzącego ten rodzaj działalności gospodarczej w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku.

5. Przez gospodarstwo domowe rozumie się gospodarstwo prowadzone przez osobę ubiegającą się o obniżenie czynszu, samodzielnie zajmującą lokal albo gospodarstwo prowadzone przez tę osobę wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu wywodzą z prawa tej osoby. Do członków gospodarstwa domowego nie wlicza się osób przebywających w instytucjach, o których mowa w § 4 ust. 2.

§ 7. 1. Wynajmujący może wnioskować do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie o przeprowadzenie wywiadu środowiskowego w odniesieniu do osób ubiegających się lub korzystających z obniżki czynszu.

2. Wywiad przeprowadzają upoważnieni przez Prezydenta Miasta Krakowa pracownicy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie.

3. Do sposobu przeprowadzenia wywiadu środowiskowego stosuje się odpowiednio przepisy w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków jego gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika upoważnionego do przeprowadzania wywiadu środowiskowego.

§ 8. 1. Najemcy, który nie złożył deklaracji, o której mowa w § 5 ust. 1 i 2 lub nie dostarczył na żądanie wynajmującego zaświadczenia, o którym mowa w § 5 ust. 6, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek po upływie terminu, w którym powinien on dostarczyć deklarację lub zaświadczenie.

2. Jeśli wywiad środowiskowy, o którym mowa w § 7, nie został przeprowadzony z winy najemcy, obniżki czynszu nie udziela się, a jeśli najemca korzysta z obniżek udzielonych wcześniej, odstępuje się od stosowania obniżek ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty otrzymanego obniżenia czynszu.

3. Odstępuje się od obniżenia czynszu, jeżeli w wyniku przeprowadzenia wywiadu środowiskowego wynajmujący ustalił, że występuje rażąca dysproporcja między niskimi dochodami wykazanymi w złożonej deklaracji, a faktycznym stanem majątkowym najemcy wskazującym, że jest on w stanie uiszczać czynsz nieobniżony, wykorzystując własne środki i posiadane zasoby finansowe.

4. W przypadku złożenia deklaracji niezgodnej z prawdą, najemca obowiązany jest zwrócić wynajmującemu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

§ 9. Zmiany danych zawartych we wniosku lub deklaracji złożonej przez najemcę, które nastąpiły w okresie 12 miesięcy od dnia przyznania obniżki czynszu, nie mają wpływu na wysokość przyznanej obniżki czynszu.

§ 10. Do wniosków o obniżenie czynszu złożonych przed wejściem w życie niniejszej uchwały stosuje się odpowiednie zarządzenie.