

Załącznik do UCHWAŁY NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA  
MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW  
NA LATA 2011-2016**

## **Słownik pojęć**

## **Wprowadzenie**

### **Rozdział I** Diagnoza obszaru objętego programem

**Dział I** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

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

### **Rozdział II** Cele i działania

**Dział I** Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu

**Dział II** Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

**Dział III** Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach

**Dział IV** Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem

### **Rozdział III** Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

**Rozdział IV** Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli

### **Rozdział V** Harmonogram działań

### **Rozdział VI** Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

### **Rozdział VII** Sposób sprawozdawania

### **Rozdział VIII** Podmiot koordynujący i realizujący program

## Słownik pojęć

**Gmina** – Gmina Miejska Kraków

**Miasto** – Miasto Kraków

**Wieloletni program** – Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy na lata 2011 – 2016

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

**ustawa** – ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)

**Prezydent** – Prezydent Miasta Krakowa

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

**Zarząd** – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie

## Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ustawy jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie, jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Ze względu na powyższe, dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten zakreśla zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków jest programem sektorowym wdrażającym Cel strategiczny II Polityki, tj. Zapewnienie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

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

W Polityce przyjęto zasadę, iż mieszkanie z zasobu nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym podczas usamodzielniania się związanego z zakładaniem nowego, odrębnego gospodarstwa domowego

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

W ramach ww. Celu strategicznego II Polityki przyjęto priorytet II.1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków, tak aby ograniczać liczbę osób oczekujących na lokal z zasobu i doprowadzić do docelowego stanu, iż to mieszkanie będzie „oczekiwało” w stanie wolnym i nadającym się do zasiedlenia przez zgłaszającą się osobę zainteresowaną pomocą mieszkaniową ze strony Gminy. Kryteria racjonalności spełniają działania, które umożliwiają w szczególności:

- na bieżąco/szybkie realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej;
- stopniowe ograniczanie, a w efekcie zlikwidowanie obciążenia Gminy roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu nie wywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego.

Dla realizacji priorytetu dotyczącego zasobu przewidziano następujące działania:

1. Powiększanie zasobu;
2. Utrzymywanie zasobu na dobrym poziomie technicznym;
3. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych;
4. Zaprzestanie zmniejszania zasobu mieszkaniowego;
5. Urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowanie systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów;
6. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
7. Zarządzanie zasobem.

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

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
  - b) planowaną sprzedaż lokali.

Niniejszy Wieloletni program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

## **Rozdział I**

### **Diagnoza obszaru objętego programem**

#### **Dział I** Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach

##### **Wprowadzenie**

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

W zależności od potrzeb związanych z koniecznością wywiązania się przez Gminę z zadań ustawowych jako lokale socjalne mogą być wynajmowane inne lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą je od pozostałych lokali z zasobu jest czasookres, na który zawierana jest umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu (nie przekraczająca połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie).

Wskazywanie przez Gminę pomieszczeń tymczasowych oraz zagospodarowywanie lokali jako pracowni służącej twórcy do działalności w dziedzinie kultury i sztuki następuje w zależności od potrzeb związanych z racjonalnym gospodarowaniem zasobem.

Powyższe zasady przeznaczania lokali będą kontynuowane, w celu umożliwienia elastycznego i racjonalnego dysponowania zasobem.

Po zaprzestaniu prywatyzacji zasobu zostanie wyodrębniona część zasobu niezbędna do realizacji obowiązkowych zadań ustawowych Gminy, wyłączona na stałe spod prywatyzacji.

#### **Oddział I** Prognoza dotycząca wielkości zasobu

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Zarząd pełni rolę wynajmującego w stosunku do:

1. 3 050 lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków,
2. 4 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie Zarządu,
3. 17 324 lokali mieszkalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem Zarządu.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. 169 spośród ww. lokali było zagospodarowanych na pracownię twórczą.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2010 r. w zarządzie placówek oświatowych pozostawało 175 lokali mieszkalnych, a w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 25 oraz 1 lokal w dyspozycji żłobka. Jednoosobowe spółki z udziałem Gminy były właścicielem 65 lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1. Prognoza dotycząca liczby lokali wchodzących w skład zasobu na lata 2011-2016

	2011 rok	2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok	2016 rok
Liczba lokali wchodzących w skład zasobu przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaży	18 594	16 765	15 171	13 654	12 635	11 372

*Założenia:*

- stan wyjściowy: liczba lokali wchodzących w skład zasobu na dzień 31 grudnia 2010 r. – 20 644 lokali
- wskaźnik sprzedaży: do 10 % stanu zasobu z roku poprzedzającego
- liczba pozyskiwanych lokali zgodnie z Tabelą nr 15

**Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego**

Charakterystyka stanu technicznego budynków jest dokonywana w trzech grupach klasyfikacyjnych:

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

Tabela nr 2. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków Gminy będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. (w %)

Ocena stanu technicznego		
Zły	Średni	Dobry
10%	46%	44%

*Źródło: dane własne Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie*

W zakresie stanu technicznego budynków będą podejmowane działania zmierzające do utrzymania tendencji malejącej liczby budynków znajdujących się w złym stanie technicznym, a w następnej kolejności - w średnim stanie technicznym.

Tabela nr 3. Prognoza charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu na lata 2011-2016.

Lata	2011	2012	2013	2014	2015	2016
zły	10%	9%	8%	8%	7%	7%
średni	46%	47%	48%	47%	48%	46%
dobry	44%	44%	44%	45%	45%	47%

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

### Oddział III Prognoza potrzeb mieszkaniowych

Gmina jest zobowiązana przede wszystkim do realizacji zadań wynikających wprost z ustawy, tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2010 r., aby zrealizować pomoc obligatoryjną związaną z koniecznością wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna zapewnić 2351 lokali socjalnych (w tym 1179 na skutek eksmisji orzeczonej z zasobu prywatnego i 1172 – z zasobu) oraz 757 pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych z zasobu i 264 dla osób eksmitowanych z zasobu prywatnego.

Tabela nr 4. Rzeczywista i prognozowana liczba wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym

Rok	Rzeczywista lista wyroków orzekających eksmisję	Prognozowana liczba wyroków orzekających eksmisję
2008	280	-
2009	299	-
2010	540	-
2011	-	400
2012	-	350
2013	-	350
2014	-	300
2015	-	300
2016	-	300

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy o wypłatę odszkodowania. Z uwagi na zmieniające się w tej kwestii orzecznictwo w znacznym stopniu wzrosła liczba spraw kierowanych na drogę postępowania sądowego, szczególnie z uwagi na ukształtowanie się stanowiska, iż odpowiedzialność gminy oraz osoby uprawnionej z mocy prawomocnego wyroku sądowego do lokalu socjalnego jest odpowiedzialnością „in solidum”. Po zaspokojeniu roszczeń odszkodowawczych wierzyciela wyroku eksmisyjnego, gminie przysługuje roszczenie regresowe w stosunku do osób eksmitowanych.

Powyższe okoliczności wpływały na konieczność zwiększania środków finansowych na realizację roszczeń odszkodowawczych w poprzednich latach i powoduje potrzebę zabez-



pieczenia środków finansowych na ten cel na porównywalnie wysokim poziomie w latach obowiązywania niniejszego programu.

Tabela 5. Rzeczywiste i prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań

Rok	Rzeczywiste wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań	Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2008	4 189 778,56 zł	-
2009	3 871 152,00 zł	-
2010	4 796 610,20 zł	-
2011	-	4 653 000,00 zł
2012	-	4 500 000,00 zł
2013	-	4 500 000,00 zł
2014	-	4 500 000,00 zł
2015	-	Prognozuje się wydatki w wysokości 4 500 000,00 zł w skali roku.
2016	-	j.w.

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę stanowi:

1. ugoda zawarta w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta Krakowa; zadaniem wydziału jest dążenie do ustalenia, najkorzystniejszej dla Gminy stawki odszkodowania;
2. wezwanie do zapłaty uznanych przez Gminę kwot w sprawach, w których wcześniej zapadł prawomocny wyrok zasądający odszkodowanie – jest to nowa forma wypłaty odszkodowania mająca na celu ograniczenie kosztów związanych z kierowaniem przez wierzycieli wyroków eksmisyjnych roszczeń o odszkodowanie na drogę postępowania sądowego;
3. ugoda sądowa;
4. prawomocny wyrok sądu.

W ramach zadania własnego polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gmina jest także zobowiązana do udzielania pomocy fakultatywnej.

Tabela nr 6. Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową w latach 2008-2010

Rok	2008	2009	2010 r.
Liczba	720	660	650

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

Liczba wszystkich wniosków o pomoc mieszkaniową, kształtuje się na poziomie 650-700 wniosków rocznie. W latach następnych nie przewiduje się większych zmian w liczbie nowych wniosków o pomoc mieszkaniową.

Tabela nr 7. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w latach 2008-2010.

Stan na dzień:	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2009 r.	31 grudnia 2010 r.
Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych	803	951	531

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

Powyższe dane wskazują na tendencję malejącą liczby osób spełniających kryteria, które oczekują na fakultatywną pomoc mieszkaniową Gminy. W efekcie, prognozuje się, iż począwszy od lat 2014-2016 wszystkie wstępnie pozytywnie zweryfikowane wnioski będą obejmowane najbliższą listą mieszkaniową. Częstotliwość sporządzania list mieszkaniowych będzie uzależniona od liczby wolnych lokali wchodzących w skład zasobu będących w dyspozycji Gminy.

Tabela nr 8. Stan realizacji list mieszkaniowych (ostateczne listy mieszkaniowe sporządzone w latach 2008-2010)

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

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

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

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

### **Wprowadzenie**

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

W szczególności są i nadal będą przedsiębrane środki mające doprowadzić do efektywnej termomodernizacji i izolacji cieplnej budynków. Będzie także kontynuowany proces poprawy estetyki i wizerunku zasobu poprzez remonty elewacji.

### **Oddział I** Analiza potrzeb i plan remontów

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu.

Na podstawie Uchwały Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, Zarząd opracowuje corocznie na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy – do realizacji w danym roku budżetowym.

Tabela nr 9. Potrzeby remontowe budynków gminnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych (w mln zł)

Lp.	Rodzaj prac	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Realizacja decyzji właściwego organu nadzoru budowlanego	0,22	0,20	0,18	0,16	0,15	0,10
2	Remonty kominów i wentylacji (prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi)	0,35	0,30	0,30	0,28	0,25	0,22
3	Remonty dachów	1,00	1,00	0,85	0,80	0,70	0,50
4	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	0,25	0,23	0,22	0,20	0,20	0,15
5	Remont/wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej	0,16	0,17	0,16	0,16	0,14	0,11
6	Remont/wymiana instalacji c.o.	0,42	0,41	0,40	0,40	0,30	0,10
7	Roboty ogólnobudowlane w tym remonty/wymiana balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów, roboty brukarskie	0,62	1,65	1,63	1,55	1,59	1,59
8	Remont/naprawa/uzupełnianie elewacji	1,00	1,35	1,40	1,45	1,45	1,55
9	Malowanie klatek schodowych	0,27	0,26	0,33	0,38	0,44	0,50
10	Remonty lub wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej, roboty ślusarsko-stolarskie	0,19	0,23	0,21	0,21	0,21	0,21
11	Rozbiórki budynków gminnych	0,13	0,19	0,20	0,18	0,18	0,19
12	Opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie	0,25	0,23	0,23	0,24	0,24	0,23
	<b>Razem</b>	<b>4,86</b>	<b>6,22</b>	<b>6,11</b>	<b>6,01</b>	<b>5,85</b>	<b>5,45</b>

Źródło danych: Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wg stanu na dzień 30 września 2010 r.

Tabela nr 10. Potrzeby remontowe w zakresie remontów lokali, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego (w mln zł)

Lp	Rodzaj prac	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1	Wymiana stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych zakwalifikowanych do wymiany	0,80	1,56	1,40	1,38	1,30	1,10
2	Roboty ogólnobudowlane	0,27	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
3	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	0,23	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
4	Przestawienie pieców, zapewnienie środka grzewczego	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
5	Wymiana/remonty podłóg	0,10	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
6	Wymiana/remonty/naprawa instalacji	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
7	Opracowanie niezbędnej dokumentacji, sporządzanie ekspertyz, opinii	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
8	Remonty pustostanów	1,50	2,30	2,20	2,00	2,00	2,00
	<b>Razem</b>	<b>3,72</b>	<b>5,43</b>	<b>5,17</b>	<b>4,95</b>	<b>4,87</b>	<b>4,67</b>

*Źródło danych: Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wg stanu na dzień 30 września 2010 r.*

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przestrzeni kilku lat, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy, w skład których wchodzi lokale mieszkalne (wg stanu na dzień 30 września 2010 r.) określono w wysokości 34,5 mln zł.

Natomiast potrzeby remontowe obejmujące swym zakresem remonty lokali z zasobu, wynikające z obowiązków wynajmującego, (wg stanu na dzień 30 września 2010 r.) określono w wysokości 28,81 mln zł.

## Oddział II Odzyskiwanie lokali

W istniejącym zasobie pozyskuje się do ponownego zasiedlenia lokale mieszkalne uzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności. Działania w tym zakresie będą kontynuowane.

Ponadto w dalszym ciągu będą podejmowane działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych polegające w szczególności na:

1. kontroli tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez najemców poprzez wizje w terenie oraz gromadzenie stosownej dokumentacji,
2. zintensyfikowaniu działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.

Tabela nr 11. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych pozyskanych do ponownego zasiedlenia w wyniku przeprowadzonych remontów pustostanów w latach 2008-2010

Rok	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za środki Gminy	Liczba lokali mieszkalnych wyremontowanych za inne środki niż Gminy	Suma
2008	80	66	146
2009	78	102	180
2010	60	125	189
<b>suma:</b>	<b>218</b>	<b>293</b>	<b>511</b>

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarząd Budynków Komunalnych*

Zakłada się, iż w latach 2011-2016 w ramach naturalnego ruchu ludności Gmina będzie odzyskiwała ok. 100 -150 lokali mieszkalnych w skali roku.

### **Oddział III Postanowienia szczegółowe**

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

W przypadku złożenia przez właściciela, który jest wierzycielem wyroku eksmisyjnego, propozycji wykonania za własne środki remontu lokalu wchodzącego w skład zasobu z jednoczesną rezygnacją z przysługującego mu roszczenia odszkodowawczego za niedostarczenie lokalu socjalnego, dopuszcza się możliwość zawarcia z nim porozumienia na wykonanie przez niego remontu co najmniej jednego lokalu wskazanego przez Gminę, z których jeden będzie przeznaczony dla osoby uprawnionej lub osób uprawnionych z tego wyroku do lokalu socjalnego, z pominięciem kolejności.

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

Zasady przeprowadzania i rozliczania remontów mających na celu poprawę standardu lokalu mieszkalnego obejmujących jednocześnie modernizację więcej niż jednego lokalu w jednym budynku reguluje w drodze zarządzenia Prezydent. W przypadku przeprowadzenia remontu pojedynczego lokalu, zasady rozliczenia reguluje umowa cywilnoprawna.

W przypadku poprawy standardu lokalu mieszkalnego kosztem powierzchni mieszkalnej i powstania tylko z tej przyczyny sytuacji nadmiernego zaludnienia w rozumieniu stosownej uchwały Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, zainteresowana osoba nie ma możliwości uzyskania od Gminy pomocy mieszkaniowej z tytułu nadmiernego zaludnienia.

## Rozdział II Cele i działania

**Dział I** Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu

**Oddział I** Pozyskiwanie lokali

### I. 1. Dotychczasowe działania

Liczbę lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2008 – 2010 przedstawia Tabela nr 12.

Tabela nr 12. Zestawienie liczby lokali mieszkalnych pozyskanych do zasobu w latach 2008-2010

	2008	2009	2010	<b>Łącznie w latach 2008-2010</b>
Liczba pozyskanych lokali mieszkalnych	279	82	37	<b>398</b>

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

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

Wydatki z budżetu Miasta Krakowa na pozyskiwanie lokali do zasobu przedstawia Tabela nr 13.

Tabela nr 13. Zestawienie środków budżetowych wydatkowanych na pozyskiwanie lokali mieszkalnych w latach 2008-2010 (w tys. zł)

Dysponent środków	2008	2009	2010	Łącznie w latach 2008-2010
Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa	13 472,9	9 013,2	9 810,1	32 296,2
Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie	7 002,0	309,9	-	7 311,9

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz dane Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie*

### I.2. Planowane działania

Zgodnie z założeniami Polityki w celu powiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

1. realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
2. pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
3. pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
4. nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;

5. adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
6. przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne;
7. realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi;
8. pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
9. podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie.

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

W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa na lata 2011 – 2033 na realizację Programu pozyskiwania mieszkań przeznaczone są środki wskazane w Tabeli nr 14.

Tabela nr 14. Środki finansowe na realizację w latach 2011 – 2016 Programu pozyskiwania mieszkań przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Krakowa na lata 2011 – 2033

Program pozyskiwania mieszkań		Planowane limity wydatków w latach (w tys. zł)					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
VI-1.1	Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego, w szczególności w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.	135				11 000	9 000
VI-1.2	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy.	200	11 200	100			
VI-1.3	Przebudowa budynku hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kantorowickiej 46b	2 400	350				
<b>Łącznie</b>		<b>2 735</b>	<b>11 550</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>11 000</b>	<b>9 000</b>

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

W związku z zakładanym podjęciem realizacji inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerem prywatnym w Wieloletniej Prognozie Finansowej również przeznaczono środki w ramach wydatków bieżących na: „Realizację budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnerstwa publiczno-prywatnego – zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej” w wysokości 3.000.000 złotych począwszy od 2015 roku.

Ponadto w budżecie Miasta Krakowa na rok 2011 zostały przeznaczone środki na realizację zadania pn. „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych” w wysokości 3.800.000 złotych.

Przeznaczenie powyższych środków na realizację Programu pozyskiwania mieszkań pozwoli na pozyskanie następującej liczbie lokali mieszkalnych;

Tabela nr 15. Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych w latach 2011-2016

Program pozyskiwania mieszkań		Planowana liczba pozyskanych lokali mieszkalnych					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016
1.	Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego, w szczególności w formule partnerstwa publiczno-prywatnego					346	
2.	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy			82			
3.	Przebudowa budynku hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kantorowickiej 46b		30				
4.	Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych	14					
<b>Łącznie</b>		<b>14</b>	<b>30</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>346</b>	<b>0</b>

Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

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

## Oddział II Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Zgodnie z założeniami Polityki, Gmina odstępuje od sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu. Końcowy termin składania wniosków o wykup



lokalu zgodnie z przewidującą bonifikaty stosowną uchwałą Rady Miasta Krakowa upływa w dniu 31 grudnia 2014 r.

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

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

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

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

Liczbę lokali sprzedanych w latach 2008-2010 zawiera Tabela nr 16.

Tabela nr 16. Lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu sprzedane w latach 2008-2010.

	2008 rok	2009 rok	2010 rok	Łącznie w latach 2008-2010
Liczba sprzedanych lokali	865	604	1002	2471

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

W latach 2011-2016 prognozuje się sprzedaż do 10 % lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku w stosunku do liczby lokali w zasobie w roku poprzedzającym.

## **Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu**

### **Oddział I Zasady ogólne**

Należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca. Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym zarządzenie Prezydenta dotyczące aktualizacji stawek czynszu najmu.

Od ustalonej stawki czynszu najmu lokalu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego w celu kształtowania wysokości czynszu w sposób adekwatny do dochodów osiąganych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

Każdorazowo Prezydent informuje Radę Miasta Krakowa w przedmiocie aktualizacji stawek czynszu do 14 dni przed planowanym terminem podpisania zarządzenia, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego jako lokal socjalny nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynajmowanego jako pomieszczenie tymczasowe, o którym mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296 z późn. zm.), jest określana według zasad ustalania stawki czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawka czynszu wolnego, której wysokość została ustalona w trybie takim jak konkurs ofert, aukcja lub przetarg, nie może być niższa od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, co do których w związku z przejściem Gmina wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego, stosuje się odpowiednio zasady ustalania stawki czynszu i ich aktualizacji oraz stosowania obniżek obowiązujące w zasobie, o ile stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ lub sąd w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę oraz w przypadku, gdy przejęte lokale mieszkalne znajdują się w zakładowym budynku mieszkalnym przekazanym Gminie przez przedsiębiorstwo państwowe lub są to lokale położone w budynku hotelowym, pod warunkiem, iż są one zajmowane zgodnie z wolą poprzedniego wynajmującego.

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

Zasady polityki czynszowej, w tym zasady naliczania stawek czynszowych i ich aktualizacji, oraz regulacje odnoszące się do odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego dotyczą również lokali wchodzących w skład zasobu pozostających w dyspozycji gminnych osób prawnych.

Gmina będzie prowadziła intensywne działania mające na celu skuteczną windykację zaległości czynszowych, co pozwoli zwiększyć wpływy z tytułu bieżących należności w ramach gospodarowania zasobem.

Terminy i zasady aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu stosuje się odpowiednio do pracowni twórczych.

## Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu

Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu są ustalane z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową dotyczących w szczególności:

1. położenia budynku,
2. położenia lokalu w budynku,
3. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
4. ogólnego stanu technicznego budynku.

Czynnikami wpływającymi na określenie stawek czynszu dla pracowni twórczych, o których mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy, według wartości użytkowej są cechy dotyczące w szczególności:

1. położenia budynku,
2. położenia lokalu w budynku,
3. wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
4. ogólnego stanu technicznego budynku.

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu pod następującymi warunkami:

1. złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
2. nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w Tabelach nr 17 i 18 w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy,
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 lokal wynajmowany jako socjalny.

Tabela nr 17. Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw wieloosobowych

<b>Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie wieloosobowym</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
do 70% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 70% do 100% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	do 25%
powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	do 15%

Tabela nr 18. Progi dochodowe uprawniające do obniżki dla gospodarstw jednoosobowych

<b>Dochód na członka gospodarstwa domowego w gospodarstwie jednoosobowym</b>	<b>Wysokość obniżki</b>
do 100% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 100% do 150% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 150% do 200% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 200% do 225% najniższej emerytury	do 20%

Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

Od dnia 1 stycznia 2012 r. obniżki czynszu będą udzielane do normatywnej powierzchni użytkowej lokalu przyjętej na podstawie ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

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

Obniżki nie znajdują zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu lokalu wynajętego w trybie konkursu ofert, aukcji lub przetargu.

Obniżki nie znajdują także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni twórczej, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

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 oraz miejskim jednostkom organizacyjnym możliwe jest udzielanie osobom, które nie regulują w terminie należności związanych z użytkowaniem lokalu wchodzącego w skład zasobu pomocy w formie:

1. umorzenia tych należności,
2. rozłożenia na raty,
3. odroczenie terminu zapłaty,
4. naliczenia odsetek preferencyjnych w przypadku, o którym mowa w pkt 2 i 3.

Na wniosek osoby, wobec której z powodu nieuregulowanych należności została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczone eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu.

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 oraz adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne zrealizowanych przez przyszłego najemcę na własny koszt ze zrzeczeniem się roszczeń z tego tytułu.

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

### **Oddział III Zasady windykacji**

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

Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na względzie znaczną wysokość łącznego zadłużenia najemców, zarządzanie wierzytelnościami stanowi jeden z priorytetów działania Zarządu. Efektem tych działań jest system monitorowania wszystkich wierzytelności między innymi pod kątem ewentualnego zagrożenia przedawnieniem wierzytelności, czy też zastosowaniem środków egzekucyjnych oraz położenie szczególnego nacisku na prawidłowe i niezwłoczne wykonywanie przedsądowych czynności windykacyjnych, aby ograniczyć narastanie wierzytelności, zgodnie z obowiązującą w jednostce procedurą windykacyjną.

Oprócz podejmowanych działań windykacyjnych istnieją dodatkowe instrumenty mające na celu mobilizowanie dłużników do terminowego i dobrowolnego regulowania należności, tj.:

1. osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, do czasu uregulowania zaległości,
2. osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie ma zawartego porozumienia z Gminą w sprawie rozłożenia na raty zaległości, nie może starać się o obniżkę czynszu,
3. w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalega z opłatami i nie zawarło z nim porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu zostaje wypowiedziana, a od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu naliczane jest odszkodowanie.

W przypadku nieuregulowania zadłużenia czynszowego, po zakończeniu stosunku najmu, będą wdrażane instrumenty sankcyjne takie jak przekwaterowanie do lokalu o niższym standardzie użytkowym niż dotychczas zajmowany.

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

Każda ze stron porozumienia zadeklarowała stosowne do potrzeb zaangażowanie, niezbędne do skutecznego opracowania i realizowania programu wszechstronnego wsparcia zadłużonych mieszkańców lokali z zasobu, znajdujących się w trudnej sytuacji materialno-bytowej, tak aby przy wykorzystaniu wszelkich możliwych i dopuszczalnych przepisami prawa instrumentów będących w dyspozycji każdego partnera porozumienia wypracować jak najskuteczniejszą kompleksową metodę pomocy mieszkańcom.

Powyższy system windykacji stanowi spójny zespół elementów, który ma na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z lokali wchodzących w skład zasobu. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. Jednocześnie w sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, kierowany jest

pozew do sądu o eksmisję. Należy przy tym zauważyć, że sprawy sądowe o eksmisję z lokalu wchodzącego w skład zasobu często kończą się przyznaniem prawa do lokalu socjalnego.

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

Z uwzględnieniem postanowień niniejszego programu Prezydent w drodze zarządzenia określa:

1. stawki czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu,
2. zasady ustalania wysokości stawki czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego pozyskanego do zasobu, do którego kierowani są najemcy z zasobu, którzy wyrazili wolę zamiany dotychczas zajmowanego lokalu oraz za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynajętego w trybie konkursu ofert na zasadach czynszu wolnego,
3. stawki czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pracowni twórczej, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
4. zasady zmiany stawki czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu
5. wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu oraz pracowni twórczej, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy,
6. szczegółowe zasady udzielania obniżek czynszu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

#### **Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami z zasobu oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem w kolejnych latach**

Zasobem będzie zarządzała własnymi siłami jednostka gminna – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

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

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

#### **Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem**

##### [Oddział I Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali](#)

[W latach 2008-2010 znacznemu zmniejszeniu \(o połowę\) uległa liczba budynków w zasobie w stanie technicznym wskazującym na pilną potrzebę wykonania remontu](#)

(wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

Tabela nr 19. Charakterystyki stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu w latach 2008-2010

Rok	2008	2009	2010
<u>Procent zasobu w złym stanie technicznym</u>	<u>20 %</u>	<u>11 %</u>	<u>10 %</u>

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

W latach 2011-2016 prognozuje się dalszą poprawę stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobu (prognozy w tym zakresie zawiera Tabela nr 3).

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.

Ponadto Gmina może kierować najemców lokali wchodzących w skład zasobu do lokali zamiennych w ramach działań podejmowanych w celu usamodzielnienia lokali mieszkalnych.

## **Oddział II Inne działania**

### **II.1. Regulacje tytułów prawnych**

Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu po zgonie najemcy innych niż wynikający z art. 691 Kodeksu cywilnego zostanie wskazany w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

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

1. powierzchnia lokalu przewyższająca normę ustaloną dla danej liczby osób
2. posiadanie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości położonej na terenie Gminy lub pobliskiej miejscowości mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie lub zbycie tej nieruchomości w okresie po 3 października 2003 r.
3. dochód przekraczający ustalone kryterium.

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

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

Zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określają:

- ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- 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 będą regulowane w drodze stosownych zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa.

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

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

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

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

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

W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina będzie zwracała się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy, które nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej.

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

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

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



### **II. 3.1. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta**

W zasobie wyodrębnia się strefę ograniczoną ulicami: od Ronda Matecznego, ul. Kamieńskiego do skrzyżowania z Aleją Powstańców Śląskich, Aleja Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Klimeckiego, ul. Klimeckiego, ul. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie Aleja Powstania Warszawskiego do Ronda Mogilskiego, Aleja Płk W. Beliny - Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Prandoty i Aleja 29 Listopada, a następnie Aleja 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. Czyżewskiego, ul. Głowackiego, ul. Piastowską do skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi do skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do Mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. Generała Zielińskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Konopnickiej do Ronda Matecznego.

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej do 80 m<sup>2</sup> i położone wewnątrz strefy określonej powyżej, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskane w innej formie, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, przeznacza się na wynajem za czynsz wolny ustalany w ramach konkursu ofert, którego szczegółowe zasady określa stosowna uchwała Rady Miasta Krakowa regulująca zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

W przypadku lokali, których aktualny stan techniczny, wielkość lub struktura uprawdopodobnia przypuszczenie, iż nie zostaną one wynajęte w ww. trybie, a także w przypadkach uzasadnionych racjonalnym gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład zasobu, dopuszcza się przeznaczenie tych lokali na inny cel niż wymieniony powyżej, w tym w szczególności do zbycia.

### **II.3.2. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, o ile nie zostaną wydzielone z zasobu z przeznaczeniem na wynajem jako socjalne, mogą być przeznaczone na realizację innych zadań Gminy niż zadanie własne polegające na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności do zbycia.

### **II. 3.3. Inne zasady gospodarowania**

W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu lub w innych przypadkach uzasadnionych względami racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszcza się możliwość ich wykwaterowania 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. dążenia do usamodzielnienia lokalu mieszkalnego;
3. wydzielenia z zasobu budynku lub lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne.

Decyzję w przedmiocie wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przeznaczenia na realizację innego celu oraz przyznania uprawnienia do lokalu zamiennego podejmuje Prezydent w drodze zarządzenia.

Lokale wchodzące w skład zasobu mogą zostać również przeznaczone na realizację wykwaterowań najemców lokali w szkołach, placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowym przeznaczeniu innym niż mieszkalne, którzy posiadają umowy najmu na czas nieoznaczony. Dostarczenie lokalu zamiennego uzależnione będzie m.in. od zagwarantowania środków w budżecie Miasta na dane zadanie inwestycyjne oraz od dyspozycji właściwej w sprawie jednostki organizacyjnej Gminy.

Na podstawie ustaleń Programu w zakresie planowanej sprzedaży lokali Gmina może wypowiedzieć umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Jednakże w przypadku, gdy najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład zasobu, warunkiem koniecznym skorzystania z powyższej możliwości jest uprzednie zaoferowanie temu najemcy nabycia lokalu objętego wypowiedzeniem i nieskorzystanie przez niego z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

Dopuszcza się zamiany z urzędu lub zamiany dobrowolne w celu dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej po uprzednim uregulowaniu kwestii ewentualnych zaległych należności.

Przedmiotem zamiany dobrowolnej mogą być zarówno lokale wchodzące w skład zasobu, jak i z tzw. zasobów prywatnych, przy czym przed dokonaniem zamiany konieczne jest uregulowanie ewentualnych zaległości czynszowych w stosunku do lokalu wchodzącego w skład zasobu. Spłata zadłużenia może zostać dokonana przez kontrahenta zamiany.

### **Rozdział III**

#### **Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2016 są następujące:

1. budżet Miasta Krakowa – jako źródło podstawowe.
2. środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe.

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

#### Rozdział IV

### Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Prognozowaną wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2011 – 2016 przedstawia Tabela nr 20.

Tabela nr 20. Prognozowana wysokość kosztów utrzymania zasobu w latach 2011 – 2016 (w zł)

Wyszczególnienie	Prognoza kosztów w latach					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1. Wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	13 992 476	14 118 040	14 255 841	14 401 863	14 556 893	14 714 879
2. Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu	6 163 733	6 127 570	6 283 598	6 460 055	6 838 115	7 242 035
3. Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki eksploatacyjne)	14 487 675	13 912 949	13 339 964	12 768 849	12 199 742	11 632 797
4. Remonty budynków i lokali zasobu 2011 rok – wg projektu planu, 2012-2016 wg potrzeb remontowych	8 580 000	11 650 000	11 280 000	10 960 000	10 720 000	10 120 000
5. Udział Gminy w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych, zasobu (zaliczki remontowe)	16 192 107	15 779 320	15 366 288	14 952 994	14 539 418	14 125 539
<b>Ogółem</b>	<b>59 415 991</b>	<b>61 587 879</b>	<b>60 525 691</b>	<b>59 543 761</b>	<b>58 854 168</b>	<b>57 835 250</b>

Źródło: dane własne Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

Czynniki mające wpływ na wysokość planowanych kosztów:

- potrzeby w zakresie bieżącej eksploatacji zasobu
- inflacja (założenie na poziomie średnio 5%)
- zmieniająca się wielkość zasobu
- potrzeby remontowe określone w Uchwale Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2009 r. w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

## Rozdział V Harmonogram działań

Prognozowane liczby pozyskiwania lokali do zasobu w poszczególnych latach funkcjonowania Wieloletniego programu ze wskazaniem form ich pozyskania są zawarte w Tabeli nr 21.

Tabela nr 21. Prognoza pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia

Forma pozyskiwania lokali mieszkalnych do zasiedlenia	Lata					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi					346	
Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy			82			
Adaptacja na cele mieszkalne budynków o dotychczas innym przeznaczeniu		30				
Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych poprzez ich zakup	14					
Remonty pustostanów	120- 150	100- 150	100- 150	100- 150	100- 150	100- 150
Suma:	134- 184	130- 180	182- 232	100- 150	446- 496	100- 150

*Źródło: dane własne Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa*

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

Ponadto mogą być podejmowane następujące działania:

1. wskazywanie w uzasadnionych przypadkach aktualnie zajmowanego lokalu jako lokalu socjalnego/pomieszczenia tymczasowego, w celu realizacji prawomocnego wyroku, w szczególności w sytuacji, gdy struktura, standard lokalu i liczba osób objętych wyrokiem jest odpowiednia z punktu widzenia zasad racjonalności gospodarowania zasobem pod warunkiem przestrzegania przez te osoby zasad tzw. porządku domowego w miejscu zamieszkania,
2. realizowanie kilku wyroków eksmisyjnych poprzez zapewnienie jednego, wspólnego lokalu mieszkalnego,
3. kierowanie osób objętych prawomocnymi wyrokami sądowymi, z których nie wynika uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, do placówek tymczasowego zakwaterowania.

## **Rozdział VI**

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

Przewidywane rezultaty planowanych działań:

1. pozyskanie 472 lokali mieszkalnych do zasobu do dnia 31 grudnia 2016 r.;
2. zmniejszanie liczby budynków w złym stanie technicznym do poziomu co najwyżej 7 % do dnia 31 grudnia 2016 r.;
3. realizacja 150 wyroków eksmisyjnych w skali roku;
4. zaspokajanie istniejących potrzeb mieszkaniowych na poziomie 10 % w skali roku (tj. 10% liczby wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych);
5. dążenie do 90% stanu realizacji ostatecznych list mieszkaniowych.

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu:

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

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

## **Rozdział VII**

### **Sposób sprawozdawania**

Sprawozdanie roczne będzie sporządzał podmiot koordynujący program w formie Raportu z realizacji Wieloletniego programu.

Prezydent Miasta Krakowa będzie przedstawiać Radzie Miasta Krakowa roczne raporty z realizacji Wieloletniego programu do dnia 31 maja każdego roku.

Raportu nie czyni się przedmiotem obrad.

Raport będzie obejmował według stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego co najmniej:

1. wielkość i stan techniczny zasobu;
2. opis przeprowadzonych działań remontowych i modernizacyjnych;
3. zmiany w stanie wielkości zasobu (liczba lokali, które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczbę lokali pozyskanych do zasobu z wyszczególnieniem podstaw tych zmian);
4. liczbę lokali uzyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności;
5. liczbę lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej z wyszczególnieniem tytułów udzielonej pomocy;
6. wysokość przychodu z czynszów i kosztów utrzymania zasobu;
7. poziom ściągłości czynszów;
8. łączną kwotę wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych.

## **Rozdział VIII**

### **Podmiot koordynujący i realizujący program**

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

Jednostkami realizującymi będą:

1. właściwy do spraw skarbu wydział Urzędu Miasta Krakowa;
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;
3. inne podmioty, komórki lub jednostki, w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu.

Do obowiązków jednostek realizujących należy w szczególności:

1. wykonywanie powierzonych zadań zgodnie z postanowieniami Wieloletniego programu;
2. prowadzenie dokumentacji w sposób umożliwiający prawidłowe sprawozdawanie z realizacji niniejszego programu.