

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Krakowa z dnia

**POLITYKA MIESZKANIOWA
GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

SPIS TREŚCI

Rozdział I Wprowadzenie

1. Słownik pojęć
2. Założenia wstępne
3. Analiza SWOT

Rozdział II Diagnoza stanu mieszkalnictwa w Krakowie

Rozdział III Cele, priorytety i kierunki działań Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków

Cel strategiczny I – Zapewnianie mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków adekwatnych do potrzeb warunków mieszkaniowych o jak najwyższym standardzie

- I.1. Wspieranie rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy Miejskiej Kraków
 - I.1.1. Obejmowanie obszaru Krakowa miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
 - I.1.2. Uzbrojenie terenu, dostępność dróg – rozwój siatki dróg
- I.2. Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości
- I.3. Rehabilitacja zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków
- I.4. Pomoc polegającą na wspieraniu mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Cel strategiczny II - Zapewnianie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń

II.1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń.

- II.1.1. Powiększanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń
- II.1.2. Utrzymywanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym
- II.1.3. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych
- II.1.4. Zaprzestanie zmniejszania zasobu
- II.1.5. Urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowania systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów
- II.1.6. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem
- II.1.7. Zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń
- II.1.8. Ograniczanie zarządzania zasobem stanowiącym własność osób fizycznych i prawnych

Rozdział IV Wdrażanie Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków

1. Programy sektorowe
2. Monitoring, ocena, aktualizacja

Rozdział I Wprowadzenie

1. Słownik pojęć

Gmina - Gmina Miejska Kraków

mieszkańcy - członkowie wspólnoty samorządowej

Polityka – Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

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

zasób – mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy

zasób tymczasowych pomieszczeń – utworzony przez Gminę zasób tymczasowych pomieszczeń

2. Założenia wstępne

Zgodnie z art. 4 ustawy jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Zadanie to obejmuje przede wszystkim zapewnienie lokali socjalnych, zamiennych i tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje to zadanie wykorzystując własny zasób mieszkaniowy oraz w inny sposób. Zgodnie z ust. 4 przywołanego przepisu, istnieje możliwość uzyskania finansowego wsparcia przy realizacji tego zadania w postaci dotacji celowej z budżetu państwa.

Z uwagi na okoliczność, iż lokal mieszkalny jest dla ogółu ludzi dobrem o charakterze niezbędnym i podstawowym należy uznać, iż przedmiotowe zadanie własne Gminy jest również jednym z jej zadań podstawowych.

Kluczową rolę w rozwiązywaniu szeroko rozumianych problemów mieszkaniowych odgrywa inicjatywa własna Gminy i działania podejmowane przez miejskie jednostki odpowiedzialne za sprawy mieszkaniowe.

Dlatego niniejsze opracowanie ma na celu określenie podstawowych założeń Polityki, których realizacja, po uprzedniej konkretyzacji, powinna przyczynić się do tworzenia jak najlepszych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych krakowskiej społeczności lokalnej.

W ramach Strategii Rozwoju Krakowa wdrożenie Polityki 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.

Możliwość realizacji niektórych działań przewidzianych w Polityce, w szczególności dotyczących zapewnienia odpowiedniej infrastruktury dla inwestycji mieszkaniowych, jest uzależniona od stopnia realizacji Celu Operacyjnego II-2: Poprawa dostępności komunikacyjnej oraz II-3: Rozwój infrastruktury technicznej przewidzianych w ramach Celu Strategicznego II: Kraków miastem konkurencyjnej i nowoczesnej gospodarki.

Jednocześnie realizacja niektórych działań ujętych w Polityce może wpływać na stopień realizacji Celu Operacyjnego III-1: Poprawa warunków funkcjonowania krakowskiego ośrodka naukowego przewidzianego w Celu Strategicznym III: Kraków europejską metropolią o ważnych funkcjach nauki, kultury i sportu.

3. Analiza SWOT

Mocne strony:

- precyzyjne kryteria uprawniające do ubiegania się o pomoc mieszkaniową oraz bardzo szczegółowe zasady wynajmu gminnych lokali mieszkalnych;
- racjonalne dysponowanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu poprzez fluktuację form pomocy i jej zakresu umożliwiającą dostosowywanie działań Gminy do pojawiających się problemów i ich skali (m.in. programy zamian, programy pomocy adresowanej do określonych grup docelowych);
- podjęcie prób współpracy z partnerami prywatnymi w celu uzyskania wsparcia przy realizacji zadania własnego Gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Słabe strony:

- brak dostatecznych środków finansowych przeznaczanych na gospodarkę mieszkaniową;
- mały zasób gruntów gminnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe;
- zmniejszanie się liczby lokali wchodzących w skład zasobu.

Szanse:

- poprawa dostępności mieszkań na wolnym rynku, w tym przeznaczonych na wynajem, na skutek stabilizacji cen, możliwości zaciągania kredytów hipotecznych oraz wprowadzanych programów rządowych wpływających na dostosowywanie cen inwestycji do cen obowiązujących w tego rodzaju programach;
- zmiana zapatrywania na charakter lokali mieszkalnych z zasobu jako na formę pomocy jedynie na czas oznaczony, a nie jako na docelowe, stałe miejsce zamieszkania.

Zagrożenia:

- wzrost liczby osób objętych wyrokami eksmisyjnymi oraz związany z tym wzrost liczby i wysokości odszkodowań, które Gmina jest zobowiązana uiszczać w przypadku niewywiązania się z tego obowiązku.

Rozdział II

Diagnoza stanu mieszkalnictwa w Krakowie

Czynnikami decydującymi o stanie mieszkalnictwa są przede wszystkim:

- podaż lokali mieszkalnych;
- ceny nieruchomości;
- możliwości finansowe danego mieszkańca/gospodarstwa domowego, w szczególności jego zdolność kredytowa.

Od czasu uchwalenia poprzedniej Polityki mieszkaniowej Gminy wprowadzonej Uchwałą Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003 r., ilość lokali mieszkalnych w Gminie systematycznie rośnie. Zwiększa się przy tym przeciętna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i jednocześnie zmniejsza przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu. Zwiększanie się przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę świadczy o stopniowej poprawie komfortu życia w zakresie warunków lokalowych (vide: tabela nr 1).

Tabela nr 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych oraz wskaźniki mieszkaniowe w latach 2003-2010

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba mieszkań (tys.)	285,1	289,0	293,3	299,8	304,5	311,2	321,5	326,2
Liczba izb (tys.)	902,5	914,5	927,8	947,6	962,6	983,1	1012,4	1026,9
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (mln m ²)	15,90	16,14	16,41	16,80	17,13	17,55	18,20	18,50
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	55,80	55,90	56,00	56,10	56,20	56,40	56,60	56,80
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77	0,75	0,74
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,66	2,62	2,58	2,52	2,48	2,48	2,35	2,32
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	21,00	21,30	21,70	22,20	22,60	23,30	24,10	24,50

*Źródło: Raport o Stanie Miasta za lata 2003-2010, Główny Urząd Statystyczny
uwaga: dane w tym zakresie za 2011 r. są w trakcie opracowywania*

Należy przy tym zaznaczyć, iż postulowany w Uchwale Nr XXXIV/295/03 wskaźnik kierunkowy w wysokości 400 mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców został osiągnięty wcześniej niż zakładano, tj. już w 2007 r., a nie w 2010 r. (vide: tabela nr 2).

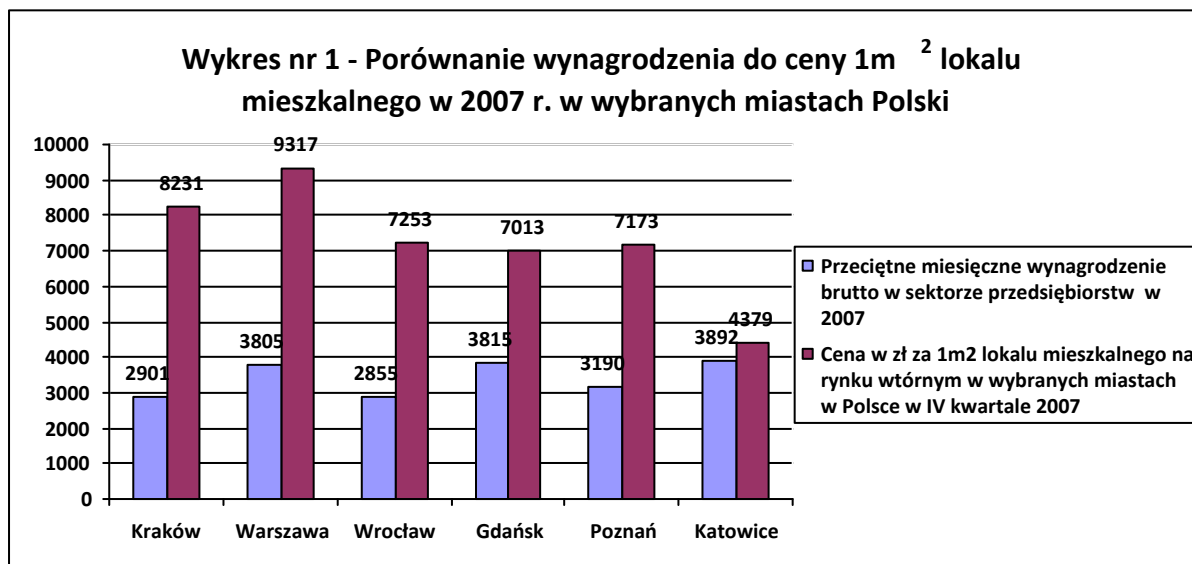
Tabela nr 2. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków w latach 2003- 2010

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	376,3	381,6	387,6	396,4	402,5	412,3	425,9	431,4

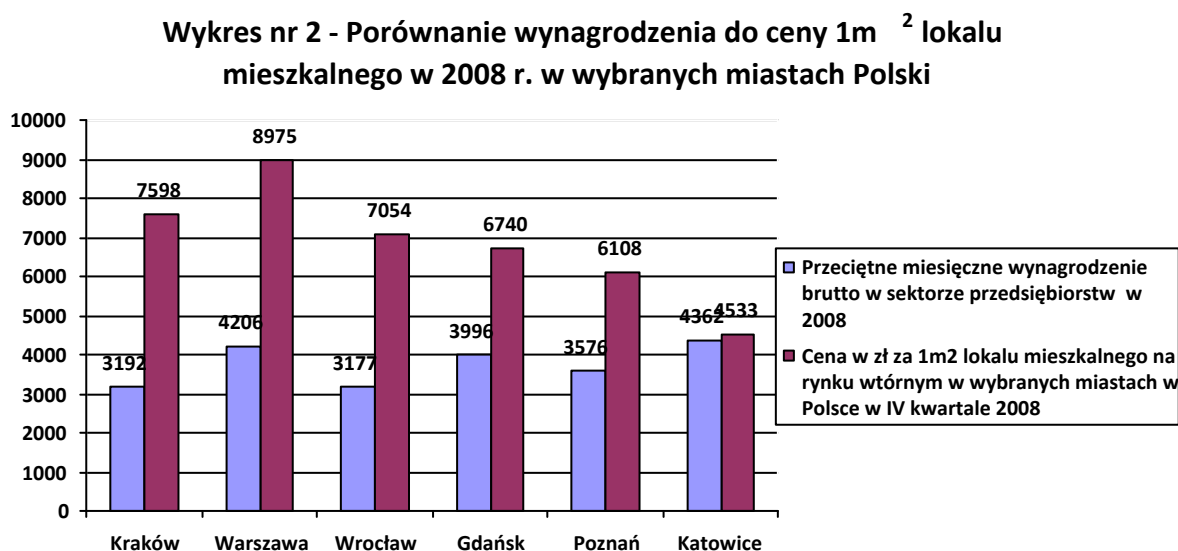
*Źródło: Raport o Stanie Miasta za lata 2003- 2010, Główny Urząd Statystyczny
uwaga: dane w tym zakresie za 2011 r. są w trakcie opracowywania*

Jednakże należy podkreślić, iż nadal wiele gospodarstw domowych nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w ramach pozostających w ich dyspozycji środków finansowych.

Okoliczność ta jest powodowana faktem, iż cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy jest wysoka w relacji do średniego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw. W tym zakresie na tle innych większych miast w Polsce, Kraków znajduje się w podobnej sytuacji (z wyjątkiem Katowic, gdzie cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest najbardziej zbliżona do wysokości średniego miesięcznego wynagrodzenia).

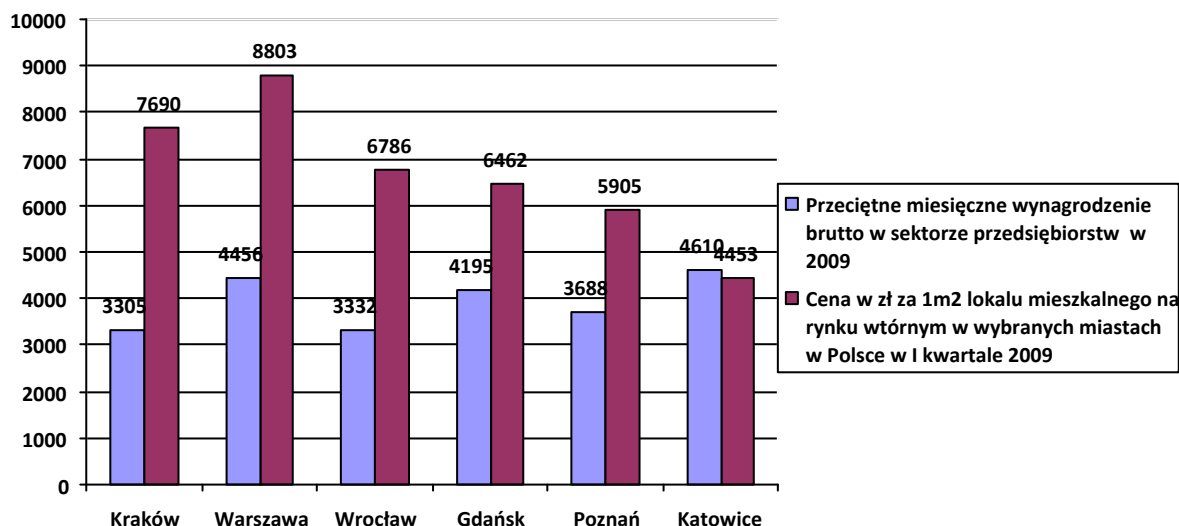


Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa; Krajowy Rynek Nieruchomości



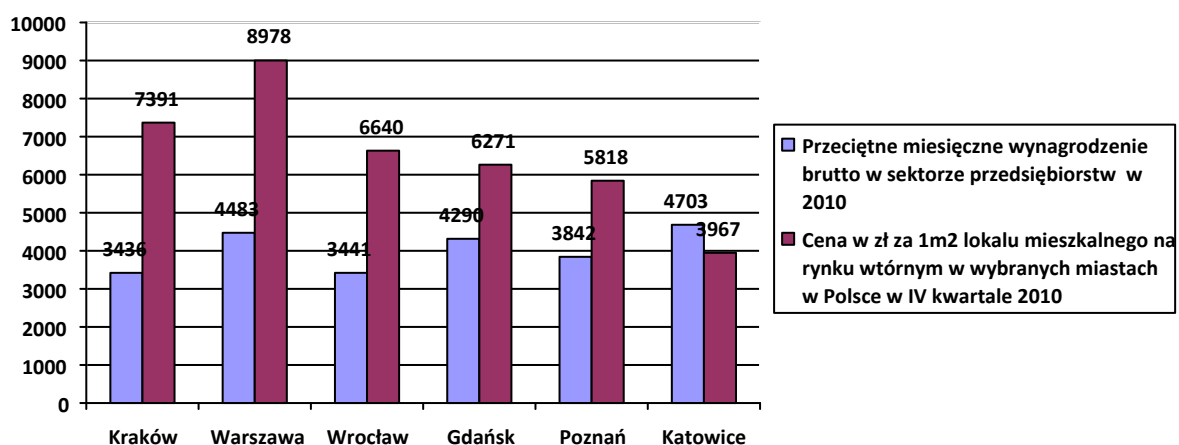
Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa; Krajowy Rynek Nieruchomości

Wykres nr 3 - Porównanie wynagrodzenia do ceny 1m² lokalu mieszkalnego w 2009 r. w wybranych miastach Polski



Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa; Krajowy Rynek Nieruchomości

Wykres nr 4 - Porównanie wynagrodzenia do ceny 1m² lokalu mieszkalnego w 2010 r. w wybranych miastach Polski



Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa; Krajowy Rynek Nieruchomości

Należy także zauważyć, iż w latach 2007-2009 liczba lokali oddanych do użytku zwiększała się systematycznie, natomiast w 2010 roku nastąpił spadek liczby lokali oddanych do użytku.

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne oddane do użytku w latach 2007- 2010

Mieszkania wg rodzaju własności	Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia mieszkań (w m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m ²)	Udział oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytku (w %)
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2007	4 233	12 336	258 352	61,0	86,0
	2008	5 674	16 334	326 158	57,5	85,7
	2009	9 570	25 639	532 436	55,6	92,5
	2010	3 967	11 026	243 738	61,4	84,1
Indywidualne	2007	600	3 013	80 551	134,3	12,2
	2008	713	3 556	88 033	123,5	10,8
	2009	774	3 660	98 913	127,8	7,5
	2010	739	3 554	92 577	125,3	15,7
Komunalne	2007	89	260	3 915	44,0	1,8
	2008	234	609	9 964	42,6	3,5
	2009	0	0	0	0	0
	2010	10	12	334	33,4	0,2
Ogółem	2007	4 922	15 609	342 818	69,7	100
	2008	6 621	20 499	424 155	64,1	100
	2009	10 344	29 299	631 349	61,0	100
	2010	4 716	14 592	336 649	71,4	100

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie, Raport o Stanie Miasta za 2009 r. i 2010 r.

uwaga: dane w tym zakresie za 2011 r. są w trakcie opracowywania

Ze względu na okoliczność, iż średnie wynagrodzenie mieszkańca pozwala na nabycie na rynku pierwotnym w Krakowie poniżej 0,5 m² lokalu mieszkalnego, pozyskanie własnego lokalu lub poprawa warunków mieszkaniowych przekracza możliwości finansowe wielu gospodarstw domowych.

Zaznaczenia wymaga także, iż w latach 2005-2010 r. liczba bezdomnych w Gminie utrzymywała się na stałym poziomie w granicach od 1500 do 1600 osób w skali roku. Według danych za 2010 r. 54 % osób jest w wieku 46-65 lat, co świadczy o tym, iż populacja osób bezdomnych jest populacją starzejącą się.

Tabela nr 4. Dane obrazujące skalę bezdomności na terenie Gminy w latach 2005-2010

Rok	Liczba osób bezdomnych w bazie DB	Procent liczby kobiet	Procent liczby osób
-----	-----------------------------------	-----------------------	---------------------

		i mężczyzn	z terenu Gminy i spoza
2005	1562 osób	K – 21 % M- 79 %	Kraków – 52 % Polska – 48 %
2006	1606 osób	K – 20 % M- 80 %	Kraków – 52 % Polska – 48 %
2007	1606 osób	K – 20 % M- 80 %	Kraków – 77 % Polska – 23 %
2008	1508 osób	K – 20 % M- 80 %	Kraków – 60 % Polska – 40 %
2009	1509 osób	K – 23 % M- 77 %	Kraków – 60 % Polska – 40 %
2010	1598 osób	K – 20 % M- 80 %	Kraków – 60 % Polska – 40 %

Źródło: Dane Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie

Powyższe uwarunkowania sprawiają, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków krakowskiej wspólnoty lokalnej nie jest zadaniem łatwym. Realizacja tego zadania wymaga znacznych nakładów finansowych, które od kilku lat utrzymują się na stosunkowo niskim poziomie (vide: tabela nr 5).

Tabela nr 5. Wydatki budżetu Miasta na mieszkalnictwo w latach 2007- 2010 (w tys. zł)

Rok	2007	2008	2009	2010
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem	148 432,60	152 155,60	148 488,30	144 912,90
Program pozyskiwania mieszkań, z tego:	18 130,50	20 874,90	9 808,50	9 869,60
pozyskiwanie lokali mieszkalnych ¹	17 680,50	20 474,90	9 323,10	9 645,30
zakupy inwestycyjne dla Zarządu Budynków Komunalnych ²	450,00	400,00	485,40	59,60
Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego	0	0	0	164,70
Zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne Gminy)	4 175,60	4 212,50	2 051,40	1760,80
Wydatki związane z lokalami mieszkalnymi (łącznie z mediami)	104 332,90	109 946,20	119 265,40	114 322,50
Dodatki oraz zasiłki mieszkaniowe	21 793,60	17 122,00	17 363,00	18 960,00

¹ realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarząd Budynków Komunalnych

² pozycja obejmuje wydatki inwestycyjne realizowane przez Zarząd Budynków Komunalnych w dwóch zadaniach: Zakupy inwestycyjne Zarządu Budynków Komunalnych w ramach Programu pozyskiwania mieszkań oraz System informatyczny Urzędu Miasta Krakowa

Źródło: Raport o Stanie Miasta za 2009 r. i 2010 r.

Wobec zaistniałych okoliczności, w celu jak najpełniejszej realizacji przez Gminę zadania własnego w dziedzinie mieszkalnictwa, z jednoczesnym uwzględnieniem jej możliwości finansowych, jak i organizacyjnych, zasadne jest wprowadzanie rozwiązań, które

umożliwiają lub zachęcają do podejmowania inwestycji mieszkaniowych, m.in. poprzez sprzyjanie działaniom poprawiającym warunki infrastrukturalne.

Natomiast w odniesieniu do mieszkaniowego zasobu Gminy, działania te winny polegać przede wszystkim na wprowadzaniu stosownych instrumentów umożliwiających racjonalne gospodarowanie zasobem, co w aspekcie praktycznym oznacza koncentrację działań w odniesieniu do zasobu już istniejącego i dokonywanie na nim czynności usprawniających, adekwatnych do zaistniałych potrzeb.

Rozdział III

Cele, priorytety i kierunki działań Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków

Misją Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców.

Dla realizacji Misji przyjęto dwa cele strategiczne:

Cel strategiczny I – Zapewnianie mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków adekwatnych do potrzeb warunków mieszkaniowych o jak najwyższym standardzie;

Cel strategiczny II – Zapewnienie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Cel strategiczny I - Zapewnianie mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków adekwatnych do potrzeb warunków mieszkaniowych o jak najwyższym standardzie

Cel strategiczny I obejmuje działania podejmowane w odniesieniu do zasobów nieruchomości o charakterze mieszkalnym w granicach terytorialnych Gminy, w szczególności tworzenie warunków umożliwiających Gminie bieżące realizowanie spoczywających na niej zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz poprawę ich sytuacji mieszkaniowej.

Realizacja powyższego celu pozwoli na zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Każda osoba pragnąca zorganizować centrum życiowe w Krakowie, tj. uczynić Kraków miejscem swojego zamieszkania, osiedlenia się lub pracy, powinna mieć możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach swoich możliwości finansowych, korzystając z ewentualnej pomocy Gminy w formie i wysokości adekwatnej do rzeczywiście zaistniałych potrzeb.

W ramach Celu strategicznego I przyjęto następujące priorytety:

- I.1. Wspieranie rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy;
- I.2. Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości;
- I.3. Rehabilitacja zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków;
- I.4. Pomoc polegająca na wspieraniu mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

I.1. Wspieranie rozwoju mieszkalnictwa na terenie Gminy Miejskiej Kraków

Dla realizacji priorytetu I.1. przewiduje się następujące działania:

I.1.1. Obejmowanie obszaru Krakowa miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Działania w zakresie polityki przestrzennej Gminy będą polegały na stopniowym obejmowaniu poszczególnych obszarów Krakowa miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb rozwojowych bądź ochronnych.

I.1.2. Uzbrojenie terenu, dostępność dróg – rozwój siatki dróg

W zakresie rozbudowy i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będą podejmowane działania zmierzające do wyposażenia całego terenu Gminy w urządzenia do zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, w szczególności z obszarów przewidzianych w planach pod zabudowę.

Działania inwestycyjne w tym zakresie będą polegały między innymi na:

- budowie magistral wodociągowych i sieci rozdzielczych;
- budowie urządzeń wodociągowych: pompowni, hydroforni, zbiorników wodociągowych oraz innych obiektów wodociągowych;
- budowie kanalizacyjnych kolektorów i sieci rozdzielczych;
- budowie urządzeń kanalizacyjnych: pompowni ścieków i innych obiektów kanalizacyjnych (wyloty, przelewy).

Wymienione działania będą miały na celu osiągnięcie w maksymalnym możliwym zakresie rozbudowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, stwarzając możliwość zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków dla planowanych inwestycji na terenie Gminy.

Celem działań podejmowanych w zakresie systemu ciepłowniczego na obszarze Gminy będzie zapewnienie niezawodnej, bezpiecznej, ekonomicznej oraz ekologicznej dostawy energii cieplnej dla mieszkańców ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ciepłych związanych z zamierzeniami inwestycyjnymi zgłaszanymi przez istniejących i potencjalnych klientów.

Powyższy cel będzie osiągany poprzez trzy grupy działań zmierzających do:

- rozwoju istniejącej sieci poprzez podłączanie do systemu ciepłowniczego obiektów nowo powstałych oraz przyłączanie w ramach likwidacji pieców i kotłowni opalanych paliwem stałym po wykonaniu sieci odgałęźnych i przyłączeniowych;
- umożliwienia dostępności miejskiej sieci ciepłowniczej i dostawy czynnika dla potrzeb ciepłej wody użytkowej przez cały rok, a tym samym umożliwienie likwidacji term gazowych, kotłowni gazowych, co powinno doprowadzić do zminimalizowania problemu zacządeń, zwłaszcza w starych budynkach;
- modernizacji istniejącej sieci ciepłowniczej, umożliwiając podnoszenie bezpieczeństwa oraz niezawodności dostaw energii cieplnej, między innymi poprzez realizację przedsięwzięć obejmujących budowę tzw. spięć pierścieniowych.

W odniesieniu do zapewnienia w Gminie odpowiedniej infrastruktury drogowej związanej z realizacją kierunków Polityki, w celu poprawy funkcjonowania istniejącego układu drogowego będą wdrażane działania zarówno inwestycyjne oraz modernizacyjne, jak i również wspomagające podejmowanie decyzji w zakresie zarządzania ruchem. Opracowywane i następnie realizowane koncepcje powinny uwzględniać wymagania wynikające z polityki transportowej, zasad zrównoważonego rozwoju i prognozowanych potoków ruchu tak, aby zapewnić odpowiednią przepustowość układu drogowego.

I.2. Uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości

Realizując Politykę Gmina będzie inicjowała i prowadziła postępowania zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości w celu uporządkowania stanu własności. Ustalenie ich rzeczywistego stanu prawnego umożliwi również jednoznaczną kwalifikację pod kątem przynależności do zasobu i w konsekwencji efektywne gospodarowanie nimi.

W związku z otrzymywanymi wnioskami lub informacjami na temat niezgodności ujawnionego stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, Gmina będzie podejmować działania służące wyjaśnieniu lub prostowaniu zgłaszanych nieprawidłowości, wykorzystując własne możliwości lub uprawnienia bądź kierując sprawę do odpowiednich organów, mając na względzie ochronę interesu Gminy lub Skarbu Państwa, jak również lokatorów mieszkających w danej nieruchomości.

Wyjaśnienie stanu prawnego nieruchomości i uregulowanie stosunków własnościowych np. w nieruchomościach stanowiących współwłasność z ułamkowym udziałem Gminy, otwiera możliwość zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie na rzecz Gminy samodzielnych, stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych, które wchodzi do zasobu. Stwarza to możliwość swobodnego dysponowania nimi przez Gminę, w szczególności kierowania do nich osób uprawnionych do skorzystania z pomocy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. W odniesieniu do lokali zamieszkałych przez najemców spełniających warunki do wykupu lokali mieszkalnych, otwiera to drogę do realizowania wniosków o wykup lokali.

Efektom tych działań jest więc zwiększenie zasobu lub wzrost współczynnika zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Dodatkowo dla najemców o niskich dochodach, kwalifikujących się do skorzystania z systemu obniżek czynszu, zmiana własności lokalu i włączenie do zasobu, stanowi instrument wsparcia finansowego.

Działaniami tego rodzaju będą także objęte nieruchomości zabudowane budynkami, w których Gmina prowadziła sprzedaż lokali stanowiących jej własność.

Ponadto Gmina będzie podejmowała działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego stanowiących jej własność nieruchomości gruntowych, przylegających lub niezbędnych do prawidłowego i racjonalnego korzystania z nieruchomości budynkowych.

I.3. Rehabilitacja zabudowy blokowej osiedli na terenie Gminy Miejskiej Kraków

Mając na uwadze stopień degradacji zespołów mieszkaniowych na płaszczyznach społecznej, technicznej, przestrzenno – architektonicznej, środowiskowej, ekonomicznej i syntezy przestrzennej, Gmina na podstawie diagnozy istniejących problemów w tym zakresie oraz źródeł ich powstania, będzie podejmowała działania zmierzające do przywrócenia obszarom kryzysowym podstawowych wartości funkcjonalno-przestrzennych i ekonomiczno-społecznych, zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Działaniami tymi powinny zostać objęte zespoły mieszkaniowe wznoszone zarówno w technologii tzw. wielkiej płyty, jak i w ostatnim 20-leciu ze względu na to, iż co do tych pierwszych istnieją w głównej mierze problemy natury technicznej i przestarzała infrastruktura, a w nowych kwartałach zabudowy pojawiają się przede wszystkim problemy natury społecznej oraz przestrzenno-architektonicznej (brak przestrzeni wspólnych, ogradzanie poszczególnych budynków lub grup budynków, chaos przestrzenny).

Na podstawie przeprowadzonych analiz wyłoniono trzy obszary (Azory, Olsza II, Ugorek), które zostaną objęte pilotażowym programem rehabilitacji. W zależności od wyniku

i skuteczności tego programu mogą być podejmowane dalsze inicjatywy o podobnym charakterze, adekwatne w swym zakresie przedmiotowym i zasięgu terytorialnym do rodzaju i skali problemów istniejących w danej jednostce przestrzennej Gminy.

I.4. Pomoc polegająca na wspieraniu mieszkańców w działaniach zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych

Gmina będzie podejmowało działania w celu wspierania mieszkańców w utrzymaniu lokalu mieszkalnego, w szczególności poprzez:

- dodatki mieszkaniowe;
- zasiłki celowe w ramach pomocy społecznej;
- wprowadzenie monitorowania systemu efektywności udzielania pomocy mieszkańcom, polegającego na rozeznaniu (w ramach współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Miejskim Ośrodkiem Wspierania Inicjatyw Społecznych) rodzajów pomocy świadczonej przez organizacje pozarządowe i fundacje (poprzez pozyskiwanie informacji o profilu działalności, efektach działań, finansowaniu i wiarygodności tych instytucji);
- włączanie się lub sprzyjanie powstawaniu przedsięwzięć, mających na celu integrację społeczną;
- współpracę z jednostkami naukowo – badawczymi (Instytut Rozwoju Miast, wyższe uczelnie) oraz z organizacjami samorządowymi (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich) w zakresie określenia potrzeb i sposobów pokonywania problemów mieszkaniowych;
- udzielanie nieodpłatnie porad prawnych mieszkańcom w kwestiach lokalowych przez wyspecjalizowane jednostki miejskie, np. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie.

Miasto będzie podejmowało działania zmierzające do udzielania pomocy w formie tymczasowego schronienia w placówkach dla osób bezdomnych jak: ogrzewalnia, noclegownia, schronisko, domy – hostele dla bezdomnych. W okresie zimowym liczba miejsc ulegnie zwiększeniu poprzez utworzenie miejsc interwencyjnych. Adresatami tej formy pomocy są osoby pozbawione schronienia: mężczyźni, kobiety, kobiety z dziećmi, kobiety w ciąży.

W ramach interwencji kryzysowej zapewnione będzie również schronienie w Ośrodku Interwencji Kryzysowej lub w placówce dla osób dotkniętych przemocą.

Pomoc tego rodzaju będzie przeznaczona dla osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej lub w położeniu finansowym uniemożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie lub uniemożliwiającym niezakłócone wykonywanie funkcji społecznych.

Cel strategiczny II - Zapewnianie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń

Przyjmuje się 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 Celu strategicznego II przyjęto następujący priorytet:

II.1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, 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:

- bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej;
- stopniowe ograniczanie, a w efekcie zlikwidowanie obciążenia Gminy roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niewywiązania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia.

Dla realizacji priorytetu przewiduje się następujące działania:

- II.1.1. Powiększanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
- II.1.2. Utrzymywanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym;
- II.1.3. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych;
- II.1.4. Zaprzestanie zmniejszania zasobu;
- II.1.5. Urynkowanie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowania systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów,
- II.1.6. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
- II.1.7. Zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń;
- II.1.8. Ograniczanie zarządzania zasobem stanowiącym własność osób fizycznych i prawnych.

II.1.1. Powiększanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Kierunki działań Miasta Krakowa w zakresie powiększania zasobu są następujące:

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
- pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;

- pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
- przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi;
- pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności; nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
- podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie;
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Powyższe działania będą podejmowane odpowiednio w celu powiększania zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Ponadto Gmina może wynajmować tymczasowe pomieszczenia od innych podmiotów.

Podkreślić należy, że rozmiar prowadzonych działań jest faktycznie determinowany wielkością środków finansowych przeznaczanych corocznie w budżecie Miasta na pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych.

Ze względu na to, iż poziom zapotrzebowania na lokale mieszkalne dla osób nie mogących zaspokoić potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie wykazuje tendencję wzrostową, Gmina będzie dążyć do corocznego zwiększania środków przeznaczonych na cele mieszkaniowe z budżetu Miasta, jak i ze źródeł zewnętrznych.

Ponadto, 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.

Należy dodatkowo zaznaczyć, iż z uwagi na ogromne koszty pozyskiwania mieszkań do zasobu, jednostki samorządu terytorialnego nie powinny pozostawać bez stosownego wsparcia ze strony państwowej. Brak takiego wsparcia spowoduje w oczywisty sposób, iż rozwiązanie istniejących problemów mieszkaniowych będzie wydłużone w czasie.

Na bieżąco winien być monitorowany aktualny stan prawny w zakresie możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych, zarówno pochodzących z budżetu państwa jak i Unii Europejskiej (finansowe wsparcie, dotacje, środki pomocowe) i w przypadku zaistnienia takich formalnych możliwości, winny być podejmowane działania związane z pozyskiwaniem przedmiotowych środków.

II.1.2. Utrzymywanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym

W celu utrzymania zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym nadal będą podejmowane działania zmierzające do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem.

Działania podejmowane w tym zakresie będą także zmierzały do poprawy estetyki i wizerunku zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, przede wszystkim poprzez remonty elewacji.

Przy realizacji powyższych zadań wykorzystywane będą środki pozyskane z budżetu Miasta oraz z innych źródeł, takich jak dotacje ze Społecznego Komitetu Odnowy Zabytków Krakowa.

II.1.3. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych

II.1.3.1. Pomoc mieszkaniowa

Należy dążyć do zwiększania liczby umów najmu lokali mieszkalnych z zasobu zawieranych na czas oznaczony. Tego rodzaju działania umożliwią zwiększenie kontroli nad zasobem i weryfikację aktualności spełniania kryteriów warunkujących korzystanie z gminnej pomocy mieszkaniowej.

II.1.3.1.1. Obligatoryjna pomoc mieszkaniowa

Zgodnie z art. 4 ust. 2 i 2a ustawy zadanie własne gminy polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ma być realizowane m.in. poprzez zapewnianie lokali zamiennych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.

W przedmiocie przysługiwania uprawnienia do lokalu socjalnego bądź braku uprawnienia orzeka sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia dla osób wskazanych w wyrokach ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Należy zatem dążyć do pozyskania takiej liczby lokali lub tymczasowych pomieszczeń która umożliwi w jak najwyższym stopniu wykonywanie wyroków, a tym samym spowoduje ograniczenie wypłacanych odszkodowań i w efekcie końcowym ich eliminację.

Realizując przedmiotowe zadanie własne o charakterze obligatoryjnym Gmina powinna podejmować działania stosownie do potrzeb i możliwości, przede wszystkim finansowych. W szczególności w sytuacji braku wystarczającej liczby lokali lub tymczasowych pomieszczeń, które winna zapewnić lub wskazać Gmina osobom do tego uprawnionym, a także niedostatecznych środków finansowych, czynności podejmowane w tym zakresie będą polegać przede wszystkim na:

- aktywnym uczestnictwem w procesach eksmisyjnych w zakresie badania zasadności przyznawania lokali socjalnych osobom eksmitowanym, w tym poprzez gromadzenie stosownego materiału dowodowego;
- zawieraniu z wierzycielami wyroków eksmisyjnych porozumień w zakresie zrzekania się roszczeń odszkodowawczych;

- zawieraniu z wierzycielami wyroków eksmisyjnych porozumień w zakresie remontów polegających na możliwości uzyskania dla byłego najemcy lokalu socjalnego z zasobu poza kolejnością w zamian za wyremontowanie tego lokalu przy wykorzystaniu środków własnych wierzyciela;
- dostarczaniu tymczasowych pomieszczeń osobom, względem których orzeczono eksmisję z zasobu, celem odzyskiwania lokali o pełnym standardzie i o większej powierzchni niż należne tymczasowe pomieszczenia;
- wskazywaniu lokali socjalnych do remontu na koszt najemcy – w sytuacji złożenia takiego wniosku przez osobę uprawnioną;
- zawieraniu ugód z właścicielami nieruchomości dotyczących wypłaty odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych lub tymczasowych pomieszczeń;
- wykorzystywaniu dużych lokali na realizację kilku wyroków eksmisyjnych;
- wskazywaniu lokali socjalnych o gorszym standardzie niż aktualnie zajmowane osobom, względem których orzeczono eksmisję z zasobu.

II.1.3.1.2. Fakultatywna pomoc mieszkaniowa

Fakultatywna pomoc mieszkaniowa będzie adresowana do tych mieszkańców, którzy nie są w stanie za pomocą środków pozostających w ich dyspozycji oraz własnych starań zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Obejmuje to w szczególności:

- osoby zamieszkujące w budynkach stanowiących własność prywatną na podstawie tzw. przydziału w sytuacji stwierdzenia, iż zajmowany lokal nie spełnia warunków do zamieszkiwania w nim na pobyt stały ludzi;
- osoby zamieszkujące w budynkach stanowiących własność prywatną na podstawie tzw. przydziału w sytuacji utraty tytułu prawnego wskutek upływu terminu wypowiedzenia trzyletniego;
- osoby zamieszkujące w budynkach stanowiących własność prywatną na podstawie tzw. przydziału w sytuacji utraty tytułu prawnego wskutek upływu terminu wypowiedzenia z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu;
- usamodzielniających się wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych;
- osoby zamieszkujące w lokalu o nadmiernym zaludnieniu;
- osoby bezdomne i osoby pozbawione możliwości dalszego zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu (tj. ofiar przemocy domowej oraz osób eksmitowanych bez prawa do lokalu socjalnego).

Z dotychczasowych doświadczeń wynika, iż o fakultatywną pomoc mieszkaniową ubiega się wiele osób znajdujących się w sytuacji, która nie uniemożliwia podjęcia starań o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, co generuje stałą, stosunkowo liczną grupę osób ubiegających się o przyznanie lokalu mieszkalnego z zasobu. Jednocześnie ze względu na niedostateczną liczbę lokali mieszkalnych, które mogą być przeznaczone na tego rodzaju pomoc, Gmina będzie podejmowała działania zmierzające do ukształtowania kryteriów weryfikacji sytuacji osobistej i majątkowej mieszkańców zainteresowanych pomocą Gminy w sposób pozwalający na wyłonienie kręgu osób rzeczywiście jej potrzebujących, co w konsekwencji powinno doprowadzić do zmniejszania listy osób oczekujących.

W przypadku osiągnięcia warunków umożliwiających realizację powyższego założenia, a także w sytuacji uzasadnionej względami celowości i racjonalności gospodarowania zasobem, będą podejmowane działania mające na celu zaspokajanie potrzeb

mieszkaniowych kolejnych grup osób, w tym przekraczających obowiązujące kryteria dochodowe, a w szczególności osób zamieszkujących w budynkach prywatnych w oparciu o dawny przydział administracyjny, poprzez wprowadzanie takich instrumentów jak np. oferowanie umowy najmu lokalu z zasobu w zamian za jego remont, przy czym Gmina będzie dążyć do zwiększania liczby lokali o takim przeznaczeniu.

Po wywiązaniu się z określonych jak wyżej zadań fakultatywnych, podejmowane będą działania mające na celu poszerzenie kręgu adresatów pomocy mieszkaniowej Gminy m.in. poprzez szersze określanie definicji osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i ukształtowanie systemu udzielanej pomocy tak, aby jej stopień był adekwatny do potrzeb i możliwości finansowych poszczególnych członków wspólnoty samorządowej.

II.1.3.2. Regulacje tytułów prawnych

Zasady regulacji tytułów prawnych do zajmowanych lokali mieszkalnych będą kształtowane zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi.

Krąg osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu może zostać poszerzony o dodatkowe podmioty przy spełnieniu przesłanek ustalonych w sposób umożliwiający wyłonienie osób, którym pomoc mieszkaniowa Gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych jest rzeczywiście potrzebna.

Gmina podejmie działania w celu odzyskania jak największej liczby lokali mieszkalnych stanowiących jej własność, w szczególności poprzez kontrolę tytułów prawnych oraz zintensyfikowanie działań zmierzających do odzyskania lokali w drodze postępowań sądowych.

Celowe jest także podejmowanie czynności mających na celu wykwaterowanie mieszkańców z dużych mieszkań niesamodzielnych, poprzez dostarczanie im innych samodzielnych lokali.

II.1.3.3. Zamiany

W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania zasobem (a także – pośrednio – innych zasobów mieszkaniowych), utrzymuje się zamianę mieszkań jako swoistego rodzaju środek uelastyczniający dysponowanie zasobem. Stosowanie tego instrumentu powinno prowadzić do szybkiego i prostego dopasowania istniejącej sytuacji rodzinnej i finansowej danego gospodarstwa domowego do sytuacji mieszkaniowej, a w efekcie ograniczyć niekorzystne efekty braku takiego dopasowania (zadłużanie, wykluczenie społeczne, tworzenie „slumsów”, eksmisje itp.).

Zamiany, jako kluczowe działanie zmierzające do racjonalizacji zasad dysponowania lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu, będą dokonywane w następujących formach:

- zamiany z urzędu oraz
- dobrowolne zamiany.

Przedmiotem zamiany mogą być zarówno lokale wchodzące w skład zasobu, jak i z tzw. zasobów prywatnych, przy czym przed dokonaniem zamiany konieczne jest ustalenie zasad uregulowania ewentualnych zaległości czynszowych.

II.1.4. Zaprzestanie zmniejszania zasobu

Gmina dąży do wstrzymania sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

Celem tych działań jest zapobieżenie masowej wyprzedaży lokali mieszkalnych z zasobu za niewielki procent ich wartości rynkowej i w konsekwencji ograniczenie możliwości wywiązywania się z realizacji powierzonych Gminie zadań ustawowych.

Dopuszcza się możliwość wprowadzenia prywatyzacji zasobu, gdy w jego skład będzie wchodziła liczba lokali umożliwiająca pełną realizację obowiązkowych zadań ustawowych Gminy. Część zasobu mająca służyć temu celowi zostanie wyłączona na stałe spod prywatyzacji.

Przed osiągnięciem postulowanego stanu prywatyzacja jest dopuszczalna jedynie wyjątkowo, w wypadku zaistnienia konieczności zapewnienia racjonalnego gospodarowania lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

II.1.5. Urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowanie systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów

W zakresie polityki czynszowej należy dążyć do urynkowienia wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowania systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów tak, aby wysokość czynszu nie przekraczała możliwości finansowe danego gospodarstwa domowego.

Należy również dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym aktualizację stawek czynszu najmu.

Ustalenie stawek czynszu najmu lokalu będzie następowało z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających jego wartość użytkową.

Dążąc do urynkowienia stawek czynszu, Gmina będzie równocześnie rozbudowywała system obniżek czynszów od ustalonej stawki czynszu najmu lokalu. Kwota obniżek powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstwa domowego, co umożliwi kształtowanie wysokości czynszu w sposób adekwatny do dochodów osiągniętych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

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

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.

II.1.6. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem

Podstawowe zasady postępowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych określa ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz Kodeks cywilny.

Zgodnie z art. 4 ww. 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. Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest uzależniony od wielkości jej udziału w nieruchomości wspólnej. Jest on zatem ograniczony w tych wspólnotach, w których udział Gminy jest niewielki.

Przy głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych przyjmuje się zasadę, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

Jeżeli treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie będzie sprzeczna z przepisami prawa i interesem Gminy, w głosowaniu nad nią pełnomocnik Gminy będzie opowiadał się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali. W przeciwnym wypadku będą podejmowane działania zmierzające do zaskarżenia danej uchwały do sądu.

Ponadto w tych budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada niewielki udział, należy podejmować działania zmierzające do racjonalizacji gospodarowania zasobem poprzez zmniejszenie kosztów jego utrzymania.

W tym celu należy podejmować działania zmierzające do wychodzenia Gminy ze wspólnot mieszkaniowych poprzez zbywanie lokali odpowiadających temu udziałowi.

II.1.7. Zarządzanie zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

Zasobem oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń będzie zarządzała własnymi siłami miejska jednostka organizacyjna – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

W sytuacjach wyjątkowych, przy uwzględnieniu zasady racjonalnego gospodarowania zasobem, dopuszczalne jest powierzanie poszczególnych czynności licencjonowanym zarządcom 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.

II.1.8. Ograniczanie zarządzania zasobem stanowiącym własność osób fizycznych i prawnych

Obecnie Gmina działając poprzez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządza „bez zlecenia” m.in. budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych

i prawnych, które z różnych względów nie wyrażają woli przejęcia zarządzania swoimi nieruchomościami.

Zarządzanie przez Gminę ww. zasobem jest ekonomicznie niezasadne a także utrudnione ze względu na ograniczenia prawne wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Koniecznym jest podjęcie aktywnych działań zmierzających do maksymalnego ograniczenia udziału w zarządzaniu ww. zasobem przez Gminę.

W tym celu jednostka zarządzająca będzie podejmować działania polegające na wzywaniu właścicieli do przejęcia zarządzania swoimi budynkami, a w przypadku braku skuteczności ww. działań, sądowym egzekwowaniu od właścicieli obowiązków wynikających z posiadania własności nieruchomości.

Rozdział IV

Wdrażanie Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków

1. Programy sektorowe

Podstawowymi narzędziami wdrażania Polityki są programy sektorowe. Programy przyjmowane są przez Radę Miasta Krakowa w drodze stosownych uchwał.

Wykaz programów sektorowych wraz z orientacyjnym terminem ich przyjęcia, zmian lub aktualizacji ujęto w Załączniku nr 2 do Uchwały przyjmującej Politykę.

2. Monitoring, ocena, aktualizacja

Monitoring stopnia realizacji celów wyznaczonych w Polityce następuje według kryterium skuteczności i efektywności. W przypadku zaistnienia potrzeby poprawy wartości wskaźników tych kryteriów, będzie dokonywana analiza i ewentualna zmiana formy lub zakresu podejmowanych działań.

Wskaźniki służące monitoringowi i ocenie stopnia realizacji Polityki są ujęte w poszczególnych programach sektorowych.

Na podstawie danych uzyskanych w procesie monitoringu realizacji Polityki, będzie dokonywana analiza, po której przeprowadzeniu zostanie podjęta decyzja w przedmiocie aktualizacji jej postanowień. Aktualizacji lub zmiany Polityki dokonuje Rada Miasta Krakowa w drodze stosownej uchwały.

W przypadku zmian ustawodawczych, Gmina zweryfikuje rozwiązania przewidziane w niniejszej Polityce w celu ich dostosowania do wprowadzonych zmian oraz usprawnienia w granicach dopuszczonych przez znowelizowane przepisy.