

**ZARZĄDZENIE NR 2172/2012
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 2012-08-13**

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017

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

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017 stanowiący Załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po 6 tygodniach od dnia podjęcia.

UZASADNIENIE

Uchwalenie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy do kompetencji Rady gminy.

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

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, 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:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali.

W Gminie Miejskiej Kraków obecnie obowiązuje wprowadzony Uchwałą Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. z późn. zm. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012.

Niniejsza Uchwała została przygotowana w wyniku pracy Zespołu Zadaniowego ds. opracowania nowelizacji uchwał Rady Miasta Krakowa w zakresie spraw mieszkaniowych, powołanego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 757/2010 z dnia 12 kwietnia 2010 r. z późn. zm. oraz przeprowadzonych w ramach debat Okrągłego Stołu Mieszkaniowego konsultacji społecznych.

W 2010 i 2011 r. przedmiotem prac wyżej wymienionego Zespołu było opracowanie trzech dokumentów regulujących:

- politykę mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków;
- gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (wieloletni program gospodarowania zasobem na kolejne lata);
- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Potrzeba opracowania ww. uchwał, w tym Wieloletniego programu, jest następstwem zmieniających się uwarunkowań w dziedzinie mieszkalnictwa. Zmiany związane z rozwojem uregulowań prawnych i gospodarczych prowadzą do przekształcania się oczekiwań poszczególnych grup docelowych oczekujących pomocy ze strony Gminy w zakresie poprawy warunków i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Przy opracowywaniu treści Wieloletniego programu wzięto przede wszystkim pod uwagę, iż zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest jednym z zadań własnych gminy. Zadanie to obejmuje przede wszystkim zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje to zadanie wykorzystując własny zasób mieszkaniowy oraz w inny sposób.

Mając na względzie, iż na terenie Gminy Miejskiej Kraków ceny nieruchomości kształtują się na wysokim poziomie, uniemożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wielu gospodarstw domowych we własnym zakresie, liczba osób oczekujących pomocy od Gminy jest stosunkowo duża.

Wobec powyższych okoliczności konieczne stało się wprowadzanie zasad i instrumentów uelastyczniających, które umożliwiają racjonalne gospodarowanie zasobem tak, aby w jak największym możliwym stopniu zaspokajać potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty lokalnej.

Wobec braku w mieszkaniowym zasobie Gminy wolnych lokali, które mogłyby być zagospodarowywane w celu zaspokojenia bieżących potrzeb mieszkaniowych, w Wieloletnim programie przewidziano działania o charakterze inwestycyjnym. Jako jedną z form pozyskiwania lokali do zasobu wskazano budownictwo mieszkaniowe w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Działania te mają na celu doprowadzenie do wydzielenia części zasobu, która będzie na stałe wyłączona spod prywatyzacji i jednocześnie będzie wystarczająca do wywiązywania się przez Gminę z jej obligatoryjnego zadania własnego w dziedzinie mieszkalnictwa.

W zakresie polityki czynszowej Gmina będzie dążyć do tego aby najwyższa stawka czynszu nie była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca obliczonej w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Wskazania przy tym wymaga, iż ostatnia podwyżka czynszu, która miała miejsce w 2008 r. umożliwiła pozyskanie środków, które doprowadziły do zmniejszenia się budynków w złym stanie technicznym prawie o połowę w ciągu zaledwie jednego roku (z 20% w 2008 r. do 11% w 2009 r.).

Jednocześnie przewiduje się system obniżek czynszu, co umożliwi dostosowanie wysokości stawki czynszowej do możliwości finansowych najemców, gdyż głównym kryterium przyznania obniżki jest wysokość dochodu w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego.

Ponadto w związku z koniecznością przeznaczania znacznych środków finansowych w budżecie Miasta na wypłatę odszkodowań na rzecz wierzycieli wyroków eksmisyjnych oraz dużą liczbą wyroków sądowych orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego, konieczne stało się wprowadzenie instrumentów usprawniających gospodarowanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu w zakresie obligatoryjnego zadania polegającego na zapewnieniu tych lokali socjalnych.

6 lipca 2011 r. na XXI sesji Rady Miasta Krakowa projekt Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków został odesłany w celu przeprowadzenia dodatkowych konsultacji.

W I półroczu br. w czasie 5 debat Okrągłego Stołu Mieszkaniowego omówione zostały trzy projekty uchwał dotyczących spraw mieszkaniowych.

Obecny projekt niniejszej uchwały w stosunku do projektu procedowanego w 2011 r. został uzupełniony o zapisy dotyczące tymczasowych pomieszczeń ze względu na ustawę z 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego.

Ponadto przedmiotowy projekt zawiera zmiany wynikające z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w zakresie ustalania stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, zmiany wynikające z aktualizacji danych związanych z upływem czasu oraz poprawki w zakresie redakcyjnym i uzupełnienia słownictwa. Równocześnie w projekcie uchwały uwzględniono część wniosków organizacji reprezentujących Stronę Społeczną w obradach Okrągłego Stołu Mieszkaniowego, dotyczące dochodzenia przez Gminę Miejską Kraków od byłych lokatorów części całkowitej kwoty odszkodowań wypłaconych właścicielom przez Gminę Miejską Kraków z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych - roszczenia regresowe w zakresie nieopłaconego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i przeznaczania lokali położonych w centralnej części Miasta do zbycia.

Niniejszy projekt uchwały z uwagi na charakter dokumentu tj. program nie ma bezpośredniego wpływu na zwiększenie zatrudnienia, zwiększenie wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, a także na inne koszty.