

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 1378) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, Dz. U. z 2021 r., poz. 11), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 – 2025, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Cele szczegółowe, planowane środki finansowe związane z programem stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Uchyła się uchwałę nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018 – 2023.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

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

Uzasadnienie

Uchwalenie Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, Dz. U. z 2021 r., poz. 11) należy do kompetencji Rady Gminy. Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analizę potrzeb oraz planów remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne;
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Niniejszy projekt uchwały został przygotowany w wyniku prac Zespołu Zadaniowego, powołanego zarządzeniem nr 1946/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 lipca 2019 roku w sprawie powołania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania nowelizacji uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących spraw mieszkaniowych.

Zmiany wprowadzone do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego ustawą z dnia 22 marca 2018 roku o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r., poz. 756, zmiany: Dz. U. z 2019 r., poz. 1309, Dz. U. z 2021 r., poz. 11), liczba wprowadzonych, niezbędnych zmian w uchwale oraz wzgląd na przejrzystość i jasność zaproponowanych zapisów, jak również zapisy uchwały Nr XCIV/2449/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2018 roku w sprawie przyjęcia dokumentu „Strategia rozwoju Krakowa. Tu chcę żyć. Kraków 2030”, uzasadniają przygotowanie nowej uchwały, zamiast nowelizowania aktualnie obowiązującej uchwały Nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023.

Wspomniane zmiany do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego weszły w życie 21 kwietnia 2019 roku. Uchwała w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy podjęta przed dniem wejścia w życie nowelizacji uchwały zachowała ważność i może być

zmieniania, jednakże nie dłużej niż przez 24 miesiące od wejścia nowelizacji w życie, tj. do 21 kwietnia 2021 roku, w związku z czym został przygotowany projekt przedmiotowej uchwały.

Zapisy uchwały zostały zaktualizowane i dostosowane do regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, m.in. w zakresie użytych pojęć i definicji. Dodatkowo zaktualizowano i uzupełniono dane dotyczące m.in. wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, stanu technicznego budynków i potrzeb remontowych, czy dotyczące pomocy mieszkaniowej oraz prognozy na kolejne lata ujęte w zestawieniach tabelarycznych. Nadto, zaktualizowane zostały informacje dotyczące odzyskiwania lokali i tymczasowych pomieszczeń, podejmowanych działań wpływających na liczbę lokali wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, dotyczące polityki czynszowej i warunków obniżania czynszu oraz zasad windykacji zaległości czynszowych, jak również określenia zasad gospodarowania zasobem, czy wskazaniem źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Jednocześnie, uwzględniając stanowisko wyrażone przez przedstawicieli Rady Miasta Krakowa, do projektu uchwały wprowadzone zostały zapisy dotyczące kontynuowania udzielania pomocy mieszkaniowej dla osób, które już wcześniej zostały nią objęte, jeżeli z uwagi na swoją sytuację finansową i zdrowotną nie są one w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz nadal będą spełniać warunki do jej otrzymania określone w odpowiedniej uchwale Rady Miasta Krakowa. Do projektu wprowadzono także zapisy dotyczące sukcesywnej, a nie skokowej regulacji stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy oraz możliwości wynajmowania przez Gminę lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód.

Niniejszy projekt uchwały:

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