

OBRADY KRDPP

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz
zasobem tymczasowych pomieszczeń



Kraków

Kraków, 27 października 2025 roku

CZYM JEST WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY (...)?

1. jest programem obligatoryjnym dla gminy, uchwalanym przez Radę Miasta Krakowa na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
2. jest programem wieloletnim określającym zasady racjonalnego i skutecznego gospodarowania zasobem mieszkaniowym miasta,
3. jest programem operacyjnym dla Strategii Rozwoju Krakowa.



OBLIGATORYJNE ELEMENTY WIELOLETNIEGO PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Ustawa o ochronie praw lokatorów określa elementy, które muszą znaleźć się w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (..). Należą do nich:

1. prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach;
2. analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków, z podziałem na kolejne lata;
3. planowana 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.



NA JAKI OKRES UCHWALANY JEST WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY (...)?

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy (...) uchwalany jest na okres 5 lat.

Do 31 grudnia 2025 r. obowiązuje program uchwalony na lata
2021-2025.

Projekt „nowej” uchwały obejmuje lata 2026-2030.



CO OBEJMUJE NOWY PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY (...) NA LATA 2025-2030?

Spis treści

Słownik pojęć.....	4
Wprowadzenie.....	5
Rozdział I Diagnoza.....	8
Dział I Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń w poszczególnych latach.....	8
Oddział I Prognoza dotycząca wielkości zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń.....	8
Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego.....	10
Oddział III Prognoza potrzeb mieszkaniowych.....	10
Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.....	14
Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów.....	14
Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń.....	18
Rozdział II. Analiza SWOT.....	20
Mocne strony.....	20
Słabe strony.....	20
Szanse.....	21
Zagrożenia.....	21
Rozdział III Cele i działania.....	23
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń.....	23
I.1 Dotychczasowe działania.....	23
I.2 Planowane działania.....	23
I.3. Budownictwo mieszkaniowe.....	24
I.4. Rozwój Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych.....	24
Oddział II. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	24
Dział III. Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu.....	25
Oddział I Zasady Ogólne.....	25
Oddział II Zasady ustalania obniżki stawek czynszu za najem lokalu z zasobu.....	26
Oddział III. Zasady windykacji.....	26
Odstępuje się od podjęcia procedury eksmisyjnej względem osoby, która utraciła tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości oraz otrzymała ulgę w spłacie zadłużenia w formie rozłożenia długu na raty.....	28
Oddział IV Kaucja za najem lokalu z zasobu.....	28
Dział III. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń w kolejnych latach.....	28
Oddział I. Niezbędny zakres zamian lokali zawiązany z remontami budynków i lokali.....	28

Oddział II. Inne działania.....	29
Rozdział IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	32
Rozdział V. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.....	33
Rozdział VI. Harmonogram działań.....	34
Rozdział VII. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu.....	35
Cel szczegółowy 1: zwiększenie dostępności mieszkań.....	35
Cel szczegółowy 2: poprawa jakości zamieszkania.....	36
Cel szczegółowy 3: poprawa jakości zarządzania.....	37
Rozdział VIII. Sposób sprawozdania.....	38
Rozdział IX. Podmiot koordynujący i realizujący program.....	38
Załącznik nr 1.....	40
Załącznik nr 2.....	41
Załącznik nr 3.....	43
Załącznik nr 4.....	44
Załącznik nr 5.....	47
Załącznik nr 6.....	50



Rozdział I

Rozdział I obejmuje diagnozę dziedziny mieszkalnictwo. Diagnoza opisuje stan zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków na dzień 31 grudnia 2024 r. i obejmuje informacje o tym ile lokali i tymczasowych pomieszczeń wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta i wobec ilu lokali Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego.

W rozdziale I znajdują się również informacje dotyczące prognozy dotyczącej liczby lokali wchodzących w skład zasobu oraz liczby tymczasowych pomieszczeń ale także mieszkań wybudowanych w formule Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz partycypacje w Towarzystwach Budownictwa Społecznego.

Rozdział I obejmuje również prognozę dotyczącą stanu technicznego budynków gminnych w ujęciu ilościowym i procentowym, zapotrzebowanie remontowe oraz plan remontów na kolejny 5-letni okres.



Rozdział I

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy na dzień **31 grudnia 2024 r.:**

1. W skład zasobu GMK wchodziło **14 728** lokali.
2. ZBK pełnił rolę wynajmującego w stosunku do **14 604** lokali (w tym w stosunku do **3 074** lokali położonych w budynkach stanowiących własność GMK, **133** lokali w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Gminy, **60** lokali będących własnością miasta na prawach powiatu, **11 337** lokali w budynkach będących poza zarządem ZBK).
3. W Gminie zawartych było **4 933** umowy najmu socjalnego lokalu.
4. Zasób tymczasowych pomieszczeń obejmował **64** tymczasowe pomieszczenia.



Rozdział II

Rozdział II obejmuje analizę SWOT, która jest ważnym narzędziem do właściwego przygotowania celów i działań. Pokazuje mocne i słabe strony krakowskiego mieszkalnictwa oraz szanse i zagrożenia czyli zbiór uwarunkowań, na które Miasto ma pośredni wpływ ale mogą one oddziaływać na politykę mieszkaniową Krakowa.



Rozdział III

Rozdział opisuje jakie cele Miasto chce osiągnąć poprzez realizację Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (...) oraz jakie działania będą podejmowane w celu ich realizacji.

Działaniami do realizacji celu zwiększenia liczby lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy są na przykład:

1. realizacja budownictwa mieszkaniowego,
2. pozyskiwanie lokali na rynku pierwotnym i wtórnym,
3. adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
4. zwiększenie oferty mieszkaniowej poprzez rozwój Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych oraz Społecznych Agencji Najmu.



Rozdział III obejmuje również kwestie związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych, które zostały opisane bardziej szczegółowo, niż w dotychczas obowiązującym Programie na lata 2021-2025. Wskazano m.in., że sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy dopuszczalna jest jedynie wyjątkowo i odbywa się z uwzględnieniem zasad racjonalnego gospodarowania zasobem po dokonaniu pogłębionej analizy możliwości wykorzystania lokalu.

Kraków dysponuje stosunkowo małym zasobem mieszkaniowym w stosunku do innych miast wojewódzkich, dlatego tak ważnym jest, aby ograniczyć sprzedaż lokali miejskich do minimum i sytuacji, w których jest to uzasadnione brakiem możliwości wykorzystania danego lokalu na cele służące wspólnocie samorządowej.



W odpowiedzi na postulat członków Rady Miasta Krakowa pracujących w Zespole ds. opracowania projektów uchwał RMK dotyczących spraw mieszkaniowych, w rozdziale III znajdują się dużo szczerzej niż w dotychczasowych Programach opisane zasady polityki czynszowej i zasady stosowania obniżek czynszu, w tym zasady ustalania kategorii lokali mieszkalnych w oparciu o które ustalana jest konkretna wysokość stawki czynszu dla danego lokalu.

W rozdziale III oraz w załącznikach nr 1, nr 2, nr 3, nr 4 i nr 5 do Wieloletniego Programu Gospodarowania (...) znalazły się wszystkie zasady dotyczące polityki czynszowej, a także zasady stosowania obniżek czynszów, uszczegółowione w załączniku nr 5 do Wieloletniego Programu Gospodarowania (...).

Należy pamiętać, że wysokość stawek czynszu pozostaje w wyłącznej kompetencji Prezydenta, a jej wysokość dla danej kategorii lokali będzie określona we właściwym zarządzeniu.



Do rozdziału III dodane zostały kwestie kaucji za najem lokalu z zasobu. Kaucja za najem lokalu z zasobu Miasta dotyczy wyłącznie najmu na czas nieoznaczony i jest naliczana w wysokości trzykrotności wysokości czynszu.



Rozdział IV

określa źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej. Należą do nich:

1. budżet Miasta jako podstawowe źródło,
2. środki zewnętrzne (w tym środki z budżetu państwa), jako źródło dodatkowe.

Przy realizacji zadań związanych z utrzymaniem substancji budowlanej zasobu na odpowiednim poziomie technicznym będą wykorzystywane środki pozyskane z budżetu Miasta, w skład którego wchodzi dochody z czynszu lokali mieszkalnych oraz z innych źródeł.



Rozdział V

określa wysokość kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

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

Rozdział VI

to harmonogram działań. Rozdział ten określa prognozowaną liczbę pozyskiwanych lokali do zasobu mieszkaniowego Miasta oraz lokali w formule Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w poszczególnych latach funkcjonowania Wieloletniego Programu Gospodarowania wraz ze wskazaniem sposobu ich pozyskania.



Rozdział VII

określa wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu. Określone zostały trzy cele szczegółowe:

1. zwiększenie dostępności mieszkań – obejmujący 5 wskaźników,
2. poprawa jakości zamieszkania – obejmujący 3 wskaźniki
3. poprawa jakości zarządzania – obejmujący 4 wskaźniki



Rozdział VIII

określa sposób sprawozdania. Każdego roku sporządzany jest raport z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (...), który publikowany jest w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa.



The screenshot shows the official website of the City of Kraków. The header includes the "bip" logo (biuletyn informacji publicznej) and the "Miasto Kraków" title. A search bar is present with the text "Szukaj w bip...". Navigation links include "WŁADZE I MIASTO", "URZĄD MIASTA KRAKOWA", "JEDNOSTKI MIEJSKIE", "FINANSE I MIENIE", "STRATEGIE, POLITYKI, PROGRAMY", and "E-URZĄD". The main content area displays the title "Raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym" and a list of reports from 2015 to 2024. A sidebar on the left contains links to various city services and information.

biuletyn informacji publicznej | **Miasto Kraków**

Szukaj w bip...

czcionka: A A A kontrast: A A A

MAPA STRONY ZALOGUJ

WŁADZE I MIASTO URZĄD MIASTA KRAKOWA JEDNOSTKI MIEJSKIE FINANSE I MIENIE STRATEGIE, POLITYKI, PROGRAMY E-URZĄD

GODZINY PRACY I KONTAKT Z URZĘDEM MIASTA KRAKOWA

USŁUGI - ZAŁATW SPRAWĘ

OGŁOSZENIA I KOMUNIKATY

PRACA W UMK

ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

NABÓR UZUPEŁNIAJĄCY ŁAWNIKÓW NA KADENCJĘ 2024-2027

POMOC DLA UKRAINY

Strona Główna

Raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Raporty z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń:

- Raport za 2024 r.
- Raport za 2023 r.
- Raport za 2022 r.
- Raport za 2021 r.
- Raport za 2020 r.
- Raport za 2019 r.
- Raport za 2018 r.
- Raport za 2017 r.
- Raport za 2016 r.
- Raport za 2015 r.

Rozdział IX

określa podmiot koordynujący oraz jednostki realizujące Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy (...). Podmiotami tymi są:

1. właściwa do spraw zarządzania zasobem gminna jednostka;
2. właściwy do spraw skarbu wydział Urzędu Miasta Krakowa;
3. właściwy do spraw mieszkaniowych wydział Urzędu Miasta Krakowa;
4. właściwa do spraw inwestycji gminnych jednostka;
5. inne podmioty, komórki lub jednostki, w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu.



The background of the slide is a solid blue color with a white line-art pattern of a city street map. The map features a central grid of streets, with various other streets branching out and curving around it, creating a complex network of lines.

Dziękuję za uwagę