



EUROPEAN
UNION
European Regional
Development Fund



LOKALNY PLAN DZIAŁANIA DLA MIASTA KRAKOWA



European Programme for Sustainable Urban Development

W latach 2009 – 2011 Gmina Miejska Kraków brała udział w projekcie SUITE, realizowanym w ramach programu operacyjnego URBACT II, nt.: „Social and Urban Inclusion Through Housing” czyli „Integracja Społeczna i Miejska poprzez Mieszkalnictwo”, mającym na celu optymalizację pozyskiwania mieszkań socjalnych i tworzenia sąsiedztwa zrównoważonego społecznie. Projekt był finansowany w 80 procentach z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Partnerem wiodącym projektu było Santiago de Compostella (Hiszpania), pozostali partnerzy to: Nantes (Francja), Hamburg (Niemcy), Medway (Wielka Brytania), Rennes i Nantes (Francja), Newcastle (Wielka Brytania), Tallin (Estonia), Kraków (Polska) oraz Jassy (Rumunia).

W trakcie realizacji projektu w Krakowie powstała Lokalna Grupa Wsparcia, w której uczestniczyli przedstawiciele podmiotów zajmujących się zarówno mieszkalnictwem, jak i integracją społeczną. Jej zadaniem było stworzenie Lokalnego Planu Działania, który ma na celu umożliwienie realizacji integracji społecznej poprzez mieszkalnictwo na terenie Miasta Krakowa.

Kluczowym elementem realizacji projektu była wymiana doświadczeń, wiedzy specjalistycznej oraz dobrych praktyk. Lokalny Plan Działania został przedstawiony na końcowej konferencji partnerów projektu SUITE, która miała miejsce w Brukseli w marcu 2011 r.

Niniejszym składamy podziękowania, przedstawicielom następujących instytucji, którzy tworzyli Lokalną Grupę Wsparcia:

- Grodzki Urząd Pracy,
- Instytut Rozwoju Miast,
- Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Polskie Zrzeszenie Lokatorów,
- Rady Dzielnic VIII, XVII, XVIII Miasta Krakowa,
- Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej,
- Stowarzyszenie Budowniczych Domów.
- Uniwersytet Jagielloński,
- Urząd Miasta Krakowa,
- Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego,
- Zarząd Budynków Komunalnych,

Zapraszamy Państwa do zapoznania się z Lokalnym Planem Działania dla Miasta Krakowa.

LOKALNY PLAN DZIAŁANIA

Lokalny Plan Działania dla integracji społecznej w Krakowie. (KRAKOWMIX)

1. Wprowadzenie

- 1) *Istotne dane statystyczne z dziedziny mieszkalnictwa na terenie Krakowa*
- 2) *Sytuacja mieszkalnictwa w Krakowie i potrzeba wdrożenia integracji społecznej (słabe strony)*

2. Okoliczności i cel powstania Lokalnego Planu Działania

- 1) *Przystąpienie Krakowa do projektu SUITE w ramach programu operacyjnego URBACT II*
- 2) *Powstanie i działalność Lokalnej Grupy Wsparcia*

3. Możliwe do zastosowania rozwiązania (mocne strony)

- 1) *Wprowadzenie nowej polityki mieszkaniowej*
- 2) *Oslabienie konfliktów poprzez wdrożenie integracji społecznej realizowanej dzięki prowadzeniu:*
 - a/ *programu zamian,*
 - b/ *programu pomocy lokatorom,*
 - c/ *konsultacji społecznych i działań medialnych.*
- 3) *Doskonalenie systemu obniżek czynszu i dodatków na cele mieszkaniowe, w tym rozkładanie należności na raty.*

4. Zakładane rezultaty wdrożenia Lokalnego Planu Działania

- 1) *Cele strategiczne (likwidacja odszkodowań, deficytu mieszkań, istniejących konfliktów)*
- 2) *Cele krótkoterminowe (wykorzystanie zamian i środków własnych najemców)*

5. Główne środki i metody zastosowane dla wprowadzenia w życie postulatów Lokalnego Planu Działania

6. Trudności w realizacji Lokalnego Planu Działania (słabe strony)

1. Wprowadzenie

1) Istotne dane statystyczne z dziedziny mieszkalnictwa na terenie Krakowa.

Na początku 2010 r. Kraków liczył 755 tys. mieszkańców. Przyrost naturalny osiągnął 691 osób a saldo migracji - 412 osób. Łączny zasób mieszkaniowy stanowi ponad 321 tys. lokali. Na 1000 mieszkańców przypada ok. 426 mieszkań. Przy stabilnej ilości mieszkańców w ostatnich latach oddawano do użytku następujące ilości mieszkań (w tysiącach): 1999 – 4,2; 2000 – 3,4; 2001 – 5,5; 2002 – 3,5; 2003 – 4,1; 2004 – 4,5; 2005 – 4,6; 2006 – 6,6; 2007 – 4,9; 2008 – 6,6; 2009 – 10,3.

W porównaniu z innymi dużymi miastami w Polsce (Kraków jest drugim co do powierzchni i liczby ludności miastem) buduje się tu najwięcej mieszkań poza Warszawą. Ceny mieszkań osiągają w Krakowie również drugą pozycję po Warszawie i w zależności od dzielnicy wahają się w przedziale 4, 7 tys zł/m² – 13,5 tys zł/m² (średnia cen), jednak w stosunku do osiąganego przez mieszkańców dochodu są najdroższe w Polsce.

2) Sytuacja mieszkalnictwa w Krakowie i potrzeba wdrożenia integracji społecznej

W okresie po II wojnie światowej w Krakowie utrzymywał się deficyt mieszkań, wraz z upadkiem komunizmu i nadejściem gospodarki rynkowej po 1989 r. sytuacja nie poprawiła się. Od 1995 r. w zasadzie zniesiono regulacje administracyjne w gospodarowaniu mieszkaniami przez Gminy, nie zostały jednak zwiększone środki przeznaczone na mieszkalnictwo i deficyt mieszkań nadal powiększał się. Specyfika Krakowa w dziedzinie mieszkalnictwa polega na tym, że ze względu na zabytkowy charakter miasta, atrakcyjność turystyczną, gospodarczą i prestiżowe warunki życia, ceny nieruchomości są bardzo wysokie, nadto znajduje się tu bardzo znaczny odsetek starych budynków należących do prywatnych właścicieli, które dotychczas były zarządzane przez Gminę, a od kilkunastu lat są intensywnie przejmowane przez swoich pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych wraz z mieszkającymi w nich lokatorami. Plany gospodarcze właścicieli i

rachunek ekonomiczny powodują, że najemcy są często zmuszani do opuszczania zajmowanych dotychczas mieszkań, gdyż ustalany przez Gminę czynsz był niższy od czynszów wolnorynkowych ustalanych przez właścicieli. Równocześnie od 2002 r. właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego na mocy wyroku sądowego. Początkowo Gmina wypłacała odszkodowanie będące różnicą pomiędzy wolnorynkową ceną najmu lokalu, a odszkodowaniem do opłacania którego były zobowiązane osoby eksmitowane za bezumowne zajmowanie lokalu; aktualnie – wskutek zmiany przepisów - właścicielowi przysługuje pełne odszkodowanie. Z tego powodu, obowiązek płacenia przez Gminę licznych i wysokich odszkodowań jest dotkliwym i regularnym obciążeniem dla budżetu miasta.

Zasób mieszkaniowy Gminy liczy 21,6 tys. mieszkań, co stanowi 6,73% wszystkich mieszkań w Krakowie, zamieszkuje w nich ok. 62,5 tys. krakowian. W ciągu ostatnich pięciu lat Gmina średnio przekazywała rocznie zaledwie ok. 190 nowych mieszkań do zamieszkania oraz zasiedlała ok. 200 pustostanów, pozyskanych z naturalnego ruchu ludności, co stanowi niewielki odsetek potrzeb.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2010 r. Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować obowiązki wynikające z prawomocnych orzeczeń sądowych, powinna zapewnić 2 179 lokali socjalnych (w tym 1150 z zasobu prywatnego i 1029 z zasobu Gminy) oraz 604 pomieszczenia tymczasowe dla osób eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego Gminy.

Rocznie w Urzędzie Miasta Krakowa rejestruje się ok. 300 nowych wyroków nakazujących eksmisję oraz ok. 660 wniosków osób zainteresowanych z różnych powodów otrzymaniem od Gminy pomocy mieszkaniowej. Statystyka osób oczekujących na mieszkanie od Gminy przedstawiała się następująco:

Tytuł pomocy mieszkaniowej	warunki niemieszkalne	wychowanie	trzyletnie wypowiedzenia	zamiana na lokal większy	zamiana na lokal równorzędny	nadmierne zagęszczenie	względy społeczne	RAZEM
Liczba wniosków objętych procedurą tworzenia list	77	70	267	17	6	579	502	1518
Liczba wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	1	2	14	0	0	2	4	23
Liczba wniosków pozytywnie zweryfikowanych	52	39	113	10	2	166	262	644
Liczba wniosków objętych ostatecznymi listami	24	39	110	10	2	26	21	232
Procent wniosków objętych ostatecznymi listami	46,15%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	15,66%	8,02%	36,02%
Liczba wniosków zweryfikowanych negatywnie	24	29	140	7	4	411	236	851

Ze względu na deficyt lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, które mogłyby być przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne, Gmina jest równocześnie zobowiązana do wypłaty odszkodowań dla właścicieli mieszkań, które zajmują osoby eksmitowane na podstawie wyroku sądu. Ilość i koszt płaconych odszkodowań w poszczególnych latach kształtuje się następująco:

Rok:	Ilość zawartych ugód
2007	292
2008	171
2009	165
2010	205

Rok:	Nowe wnioski o odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych
2007	288
2008	221
2009	200
2010	203

Rok:	Kwota wypłaconych odszkodowań:
2007	2 485 823 zł
2008	3 898 626 zł
2009	3 574 871 zł
2010	4 796 610 zł

Dodatkową cechą charakterystyczną dla sytuacji mieszkaniowej w Krakowie, poza konfliktem pomiędzy właścicielami budynków i najemcami mieszkań, jest pojawianie się protestów społecznych w trakcie planowania, projektowania lub realizacji komunalnych inwestycji mieszkaniowych. W poprzednich latach takie protesty powodowały opóźnianie się inwestycji, zmniejszanie ich rozmiaru oraz wprowadzanie przez Radę Miasta Krakowa ograniczeń formalnych przy prowadzeniu inwestycji, polegających na konieczności uzyskiwania zgody Rady Miasta Krakowa na realizację budynków mieszkalnych oraz na ograniczeniu inwestycji gminnych do

pojedynczych budynków, a także ograniczeń w dysponowaniu lokalami w centralnej strefie miasta.

Wobec trudności budżetowych i braku możliwości inwestycyjnych dla szybkiego rozwiązania problemów mieszkaniowych poprzez budowę w krótkim terminie kilku tysięcy mieszkań komunalnych, szansą na złagodzenie tych problemów może być wprowadzenie nowej polityki mieszkaniowej przewidującej mechanizmy infrastrukturalne i społeczne, umożliwiające zarówno budowę większej ilości nowych mieszkań komunalnych, jak i jednoczesne wdrażanie integracji społecznej.

2. Okoliczności i cel powstania Lokalnego Planu Działania

1) Przystąpienie Krakowa do projektu SUITE w ramach programu operacyjnego URBACT II

Rada Miasta Krakowa uchwałą Nr LIII/686/08 z dnia 8 października 2008 r. wyraziła wolę przystąpienia do sieci miast tworzących projekt SUITE. Na podstawie uchwały Nr LXXII/919/09 z dnia 20 maja 2009 r. przedłużono okres uczestniczenia w projekcie do połowy 2011 r. W projekcie uczestniczą miasta: Santiago de Compostella (jako lider) oraz Hamburg, Rennes, Nantes, Newcastle, Medway, Tallin, Jassy, a początkowo także Siemianowice Śląskie.

2) Powstanie i działalność Lokalnej Grupy Wsparcia

Bezpośrednią przyczyną powstania Lokalnej Grupy Wsparcia w Krakowie było przystąpienie Gminy Kraków pod koniec 2008 r. do projektu SUITE w ramach programu operacyjnego URBACT II. Do Lokalnej Grupy Wsparcia zaproszono podmioty działające na terenie Krakowa w dziedzinie mieszkalnictwa oraz zajmujące się integracją społeczną. Do udziału w pracach Lokalnej Grupy Wsparcia przystąpili: i czynnie uczestniczą w jej pracach: osoba delegowana przez Urząd

Marszałkowski Województwa Małopolskiego (jako reprezentant Managing Authority), przedstawiciel Rady Miasta Krakowa oraz członkowie trzech spośród osiemnastu Rad Dzielnic Miasta Krakowa, przedstawiciele różnych Wydziałów Urzędu Miasta Krakowa odpowiedzialnych za strategię i rozwój miasta, planowanie przestrzenne, architekturę i urbanistykę, oraz osoby reprezentujące Zarząd Budynków Komunalnych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Regionalny Ośrodek Pomocy Społecznej, Grodzki Urząd Pracy, Polskie Zrzeszenie Lokatorów, Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, Instytut Rozwoju Miast oraz Wydział Socjologii Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Lokalna Grupa Wsparcia, począwszy od października 2008 r. spotyka się kilka razy w roku w Urzędzie Miasta Krakowa. W trakcie spotkań omawiane są m. in. dobre praktyki przekazywane przez inne miasta partnerskie, a także elementy niniejszego Lokalnego Planu Działania.

3. Możliwe do zastosowania rozwiązania (mocne strony)

1) Wprowadzenie nowej polityki mieszkaniowej

Pierwszym ze sposobów polepszenia sytuacji mieszkaniowej na terenie Krakowa jest wprowadzenie zmian w prawie lokalnym, poprzez sformułowanie nowej polityki mieszkaniowej. Impuls dla przygotowania zmian w prawie pojawił się właśnie dzięki przystąpieniu Krakowa do projektu SUITE, a w trakcie trwania tego projektu postępowały prace nad kształtowaniem ich treści. Projekt nowej polityki mieszkaniowej został już wstępnie opracowany przez Wydział Mieszkalnictwa UMK przy udziale zespołu roboczego, do którego weszli także przedstawiciele Rady Miasta Krakowa, Wydziału Skarbu Miasta UMK i Zarządu Budynków Komunalnych. Projekt uchwały w sprawie polityki mieszkaniowej został przedstawiony do akceptacji Radzie Miasta Krakowa. Polityka mieszkaniowa jest dokumentem strategicznym w randze programu sektorowego, który precyzuje długofalowe cele w dziedzinie mieszkalnictwa na terenie Krakowa. Obecny kształt projektu polityki w pewnym zakresie odbiega zarówno pod względem formy, jak i treści od dotychczas obowiązującej Polityki mieszkaniowej z 2003 r., dzięki czemu odpowiada ona aktualnym wyzwaniom, które istnieją w dziedzinie mieszkalnictwa w Krakowie i jasno precyzuje cele do realizacji dla Gminy Miejskiej Kraków. Dodatkową mocną stroną przewidywanej aktualizacji jest jej komplementarny charakter. Równocześnie jest bowiem opracowywany projekt aktualizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (także stanowiący program sektorowy) oraz projekt aktualizacji uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład tego zasobu, która jest najważniejszą regulacją w zakresie wynajmowania mieszkań komunalnych. Kompleksowe wprowadzenie tych zmian ma za zadanie usprawnić funkcjonowanie mieszkalnictwa w Krakowie, zgodnie z aktualnymi potrzebami. Jedną z naczelnych zasad nowej polityki mieszkaniowej jest realizacja w praktyce idei integracji społecznej, która będzie wdrażana między innymi w oparciu o dotychczasowe korzystne własne doświadczenia przy zasiedlaniu budynków komunalnych na terenie osiedla w rejonie nazywanym Ruczaj, które Kraków

prezentował w ramach projektu jako udane przedsięwzięcie dot. integracji społecznej, a także w oparciu o dobre praktyki przejęte od miast - partnerów w trakcie pracy w nad projektem SUITE.

2) Osłabienie konfliktów poprzez wdrożenie integracji społecznej, realizowanej dzięki prowadzeniu

a/ programu zamian,

b/ programu pomocy lokatorom,

c/ konsultacji społecznych i działań medialnych.

Z powodu braku możliwości natychmiastowej i radykalnej poprawy sytuacji mieszkaniowej oraz ze względu na brak możliwości całkowitego wyeliminowania konfliktów pomiędzy podmiotami, które współistnieją w sferze mieszkalnictwa w Krakowie, oczywistym postulatem i zarazem szansą na osłabienie istniejących konfliktów i złagodzenie ich skutków jest wdrożenie takich metod i procedur, które umożliwią w praktyce realizację w Krakowie zasady integracji społecznej. Takie działanie pozwoli na osiągnięcie korzystnych efektów przy minimalnym zaangażowaniu środków i jest możliwe do zastosowania niezwłocznie. Wśród postulowanych środków wdrażania integracji społecznej jest prowadzenie programu zamian i programu pomocy lokatorom. Istotą pierwszego z nich jest stworzenie lokatorom możliwości dostosowania wielkości i struktury lokalu, a tym samym i wysokości czynszu, do możliwości finansowych oraz liczby członków gospodarstwa domowego zamieszkującego w danym lokalu. Drugi z wymienionych programów polega natomiast na udostępnieniu lokatorom posiadającym wyższy dochód, mieszkań o wyższym standardzie i w oczekiwanej przez nich lokalizacji (na terenie Krakowa położenie nieruchomości jest najistotniejszym czynnikiem wartości mieszkania), pod warunkiem, że zaangażują oni do wyremontowania lub wykończenia lokalu własne środki finansowe. Równoległe będzie prowadzony szczególnie staranny dobór pozostałych grup najemców do zasiedlenia każdego budynku, poprzedzony dogłębną i wielostronną analizą sytuacji bytowej wnioskodawcy, starającego się o pomoc mieszkaniową. Należy podkreślić, że zostanie podtrzymana, przynosząca dotychczas korzystne rezultaty zasada, że kwalifikacja najemców będzie

się odbywać przy udziale przedstawicieli Rad Dzielnic, na terenie których znajdują się przeznaczone do zamieszkania budynki lub lokale. W ostatnich latach dostrzeżono także rezultaty, wynikające z prowadzenia konsultacji społecznych przy ważnych inwestycjach miejskich, dzięki czemu procedura konsultacji uzyskała rangę uchwały Rady Miasta Krakowa. Pierwsze konsultacje społeczne dotyczące inwestycji mieszkaniowej zostały przeprowadzone już w trakcie wdrażania i przy uwzględnieniu doświadczeń zdobytych w ramach projektu SUITE. Zainteresowanie konsultacjami potwierdziło potrzebę organizowania ich przy kolejnych miejskich inwestycjach mieszkaniowych. W trakcie pracy nad projektem zauważono korzyści, które przynosi działalność Centrum Integracji Społecznej, którego zakres aktywności w ostatnim okresie został poszerzony o pomoc dla lokatorów.

3) Doskonalenie systemu obniżek czynszu i dodatków na cele mieszkaniowe, w tym rozkładanie należności na raty i możliwość odpracowania zaległości czynszowych.

W Krakowie, poza ogólnopaństwowym systemem dodatków mieszkaniowych, pozwalającym niektórym mieszkańcom uzyskać dofinansowanie do kosztów, które ponoszą na utrzymanie mieszkania, funkcjonuje także system obniżek czynszu obejmujący najemców lokali komunalnych. Wprowadzenie w 2008 r. systemu obniżek czynszu, nie tylko pozwoliło niektórym najemcom o niskich dochodach uzyskać możliwość wywiązania się z obowiązku zapłaty czynszu, ale także korzystnie wpłynęło na sytuację finansową Gminy, gdyż zwiększył się wpływ pieniędzy otrzymywanych przez miasto z tytułu należnego czynszu za lokale mieszkalne. Innym instrumentem, stanowiącym pomoc dla najemców komunalnych, który od wielu lat obowiązuje na terenie Gminy Kraków, jest system wsparcia, umożliwiający rozłożenie na raty zaległości czynszowych osobom, które popadły w zadłużenie. W 2010 r. nastąpiła kolejna nowelizacja tego systemu. Dotychczasowe pozytywne doświadczenia ze stosowaniem instrumentów ułatwiających wywiązywanie się przez najemców z obowiązku płacenia czynszu przemawiają za jego utrzymaniem i ciągłym aktualizowaniem. Pod koniec ubiegłego roku doszło do porozumienia pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych, Grodzkim Urzędem

Pracy, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Centrum Integracji Społecznej, dzięki któremu lokatorzy zagrożeni wykluczeniem społecznym, zalegający Gminie z płaceniem czynszu za zajmowane mieszkanie, mogą uzyskać zatrudnienie i odpracować istniejące zaległości. Na podstawie powołanego porozumienia Centrum Integracji Społecznej jako stowarzyszenie aktywizacji społeczno – gospodarczej organizuje dla dłużników zatrudnienie na okres 6 do 12 miesięcy, polegające np.: na pracach porządkowych lub remontowych. Część wynagrodzenia uzyskanego w ten sposób przez zatrudnionych jest kierowana do Zarządu Budynków Komunalnych jako rata spłaty zadłużenia. Dzięki wprowadzeniu tego mechanizmu osoby w trudnej sytuacji bytowej uzyskują możliwość zatrudnienia i zarabkowania, ZBK odzyskuje zaległości czynszowe za lokale mieszkalne, a dodatkowo są remontowane obiekty lub porządkowane tereny gminne. W dalszej perspektywie istnieją potencjalne możliwości angażowania się Centrum Integracji Społecznej w zamówienia publiczne z wykorzystaniem klauzul społecznych, a nawet w szczególne procedury ukierunkowane na budownictwo socjalne. Dodatkowe możliwości w zakresie prawidłowego gospodarowania zasobem mieszkaniowym powinien przynieść także zakupiony w 2009 r. Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami „Granit”, który jest systemem informatycznym do obsługi zasobu lokalowego Gminy, przeznaczonym do użytku przez Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta oraz przez Zarząd Budynków Komunalnych, który jest zarządcą i administratorem mieszkań należących do Gminy.

4. Zakładane rezultaty wdrożenia Lokalnego Planu Działania

Cele, którym ma służyć Lokalny Plan Działania zostały sformułowane jako Cele strategiczne i cele krótkoterminowe.

1) Cele strategiczne

Dalekosiężnymi celami do osiągnięcia w Gminie Kraków w zakresie mieszkalnictwa, na których opiera się Lokalny Plan Działania są:

- konieczność zlikwidowania deficytu mieszkań komunalnych do zasiedlenia,

- zredukowanie do absolutnego minimum liczby i wysokości odszkodowań wypłacanych przez Gminę właścicielom budynków prywatnych, których lokatorzy otrzymali wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego,

- ograniczenie skali konfliktów pomiędzy grupami mieszkańców i przedstawicielami grup interesów.

Z uwagi na skalę problemów wskazane powyżej cele, nie są możliwe do osiągnięcia w szybkim terminie, ani bez znaczącego wkładu finansowego, a całkowita likwidacja antagonizmów pomiędzy istniejącymi grupami interesów, nie jest w ogóle możliwa ze względu na ich naturalne przeciwstawne role społeczne. Z powyższych powodów zostały również określone cele krótkoterminowe.

2) Cele krótkoterminowe

Ze względu na wymienione wyżej uwarunkowania, na podstawie doświadczeń własnych i korzystając z dobrych praktyk stosowanych przez inne miasta partnerskie, Lokalna Grupa Wsparcia sformułowała cele szczegółowe, które nadają się do zastosowania od razu, a do ich wdrożenia nie są niezbędne bardzo znaczące nakłady finansowe. Wśród celów, które zostały sformułowane jako krótkoterminowe należy wymienić:

- pełne i możliwie wszechstronne wykorzystanie mechanizmu zamian lokali, a jednocześnie uruchomienie na możliwie szeroką skalę środków własnych najemców i właścicieli dla poprawy ich własnej sytuacji mieszkaniowej,

- rozwijanie działań ukierunkowanych na pomoc lokatorom, prowadzonych przez organizacje takie jak Centrum Integracji Społecznej,

- zapobieganie konfliktom poprzez inicjowanie działań informacyjnych, prowadzonych w szerokim zakresie i w możliwie różnorodny sposób.

Wymienione powyżej cele doraźne służą bezpośrednio realizacji celów strategicznych, a jednocześnie są możliwe do osiągnięcia wprost przez wdrożenie konkretnych działań, które będą prowadzone na bieżąco.

5. Główne środki i metody zastosowane dla wprowadzenia w życie postulatów Lokalnego Planu Działania

Analiza mocnych i słabych stron sytuacji mieszkaniowej w Krakowie jednoznacznie wykazała, że aby osiągnąć założone cele krótkoterminowe, których zrealizowanie umożliwi równocześnie podążanie do urzeczywistnienia celów strategicznych, należy:

❖ W możliwie szybkim terminie:

- dokończyć procedowanie dokumentu jakim jest projekt nowej polityki mieszkaniowej, stanowiący załącznik do niniejszego Lokalnego Planu Działania, poczynić starania mające na celu przyjęcie przez Radę Miasta Krakowa wypracowanego przez lokalnych ekspertów projektu dokumentu jako swojej uchwały i w ten sposób wprowadzenie jej w życie jako regulacji prawnej obowiązującej na terenie Gminy Miejskiej Kraków, dla której ten dokument stanie się programem sektorowym,

- czynić równoczesne starania o to aby jednocześnie wraz z projektem nowej polityki mieszkaniowej zostały przyjęte w trybie uchwał Rady Miasta Krakowa przygotowane w Urzędzie Miasta Krakowa projekty aktualizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali mieszkalnych; dzięki czemu nowelizacja uregulowań w dziedzinie mieszkalnictwa osiągnie charakter spójny i komplementarny.

❖ Kontynuować działania w postaci wdrożenia programu zamian oraz mechanizmy programu pomocy lokatorom i konsultacji społecznych, które zostały po raz pierwszy zastosowane w okresie prowadzenia projektu SUITE i rozwijać inicjatywy typu Centrum Integracji Społecznej.

Rekomendowane do zastosowania mechanizmy pozwolą na osiągnięcie zakładanych rezultatów przy minimalnym zaangażowaniu środków i nadają się do niezwłocznego zastosowania. Kontynuowanie programu zamian i programu pomocy lokatorom, pozwoli Gminie zaoszczędzić środki finansowe, dzięki przejściu kosztów remontów lub wykończenia lokali przez najemców

zainteresowanych zamieszkaniem w tych lokalach. Należy również nadmienić, że przy tym sposobie wynajmowania mieszkań nabiera istotnego znaczenia aspekt psychologiczny, ponieważ liczne doświadczenia pokazują, że najemca, który zainwestował w przyznane mieszkanie własną pracą i pieniądze dba o nie znacznie lepiej niż osoba, która otrzymując lokal nie poniosła żadnych nakładów. Do upowszechnienia tych programów może służyć rozbudowanie i zmodernizowanie obsługującego zamiany lokali modułu internetowego Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa, który powinien umożliwić w pełni interaktywną komunikację pomiędzy Wydziałem Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, który jest organizatorem zamian oraz poszczególnymi oferentami, którzy staną się bezpośrednimi beneficjentami programów zamian. Równocześnie, nadal będzie przykładana szczególna troska w celu dokonania starannego doboru najemców przy zasiedlaniu wolnych lokali, przede wszystkim w rejonach większej koncentracji mieszkań lub budynków, którymi dysponuje Gmina. Zostanie zachowana zasada, że kwalifikacja najemców będzie się odbywać przy udziale przedstawicieli Rad Dzielnic, na terenie których znajdują się przeznaczone do zamieszkania budynki lub lokale. Przy doborze najemców na danym terenie będą brane pod uwagę – jak dotychczas – także opinie innych instytucji, które posiadają miarodajne informacje na temat zachowania i potrzeb potencjalnych najemców, czyli m.in. organy porządkowe, podmioty zajmujące się świadczeniem pomocy społecznej, czy niektóre organizacje pozarządowe. Należy podkreślić, że takie działania mają na celu zintegrowanie członków różnych społeczności, wśród których znajdują się także osoby zagrożone wykluczeniem społecznym (np.: bezdomni, wychowankowie domów dziecka, niepełnosprawni). W ramach prowadzonej integracji społecznej brane będą pod uwagę także uwarunkowania przestrzenne, tj. zgodność z istniejącymi planami zagospodarowania, troska o odpowiednią ilość terenów zielonych, urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci, dostępność miejsc parkingowych oraz o ogólną estetykę przestrzeni. Zasiedlane w ten sposób lokalizacje, będą stanowić miejsca przyjaznego sąsiedztwa i czynnik wspomagający proces niezbędnej integracji dla samych mieszkańców, będą także pożądanym lub co najmniej bezkonfliktowym sąsiedztwem dla

bezpośredniego otoczenia czyli dla innych osiedli mieszkaniowych lub instytucji oferujących usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Harmonijnie zaprojektowane i zasiedlane w przemyślany sposób enklawy w miarę ich przybywania w czasie, powinny stać się czynnikiem pozytywnie kształtującym nie tylko jakość przestrzenną miasta, ale także korzystnie wpływającym na jego tkankę społeczną. Temu samemu celowi mają sprzyjać także procesy rehabilitacji blokowisk. Rozwijanie dodatkowych form pomocy dla lokatorów, typu możliwość odpracowania zaległości czynszowych, która została niedawno uruchomiona przez Centrum Integracji Społecznej, pozwoli na przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu osób zagrożonych tym zjawiskiem, przyczyni się do poprawy sposobu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz umożliwi racjonalne wykorzystanie środków przeznaczonych na aktywizację zawodową bezrobotnych, a równocześnie dzięki wykonywaniu z tych środków prac remontowych lub porządkowych będzie korzystnie oddziaływać na jakość przestrzeni miejskiej. Dodatkowym atutem jest możliwość zmniejszenia ilości wyroków eksmisyjnych z zasobu gminnego, ponieważ osoby zalegające z płatnościami będą mogły podjąć wcześniej działania przeciwdziałające eksmisji lub w przypadku orzeczonej eksmisji skutecznie starać się o przywrócenie tytułu prawnego do lokalu.

Wszystkie wymienione powyżej metody, mają przyczynić się do urzeczywistnienia w Krakowie integracji społecznej, jako praktyki na bieżąco stosowanej w działaniach podejmowanych we wszystkich dostępnych formach pomocy mieszkaniowej. Wdrożenie integracji społecznej, realizowanej jako jednej z naczelnych zasad postulowanych przez projekt nowej polityki mieszkaniowej przyczyni się do osłabienia konfliktów społecznych, które powstają w Krakowie w związku z problemami, które wynikają z istniejącego w mieście stanu mieszkalnictwa. Zmniejszenie tych konfliktów jest najważniejszym celem strategicznym, zakładanym w niniejszym Lokalnym Planie Działania.

6. Trudności w realizacji Lokalnego Planu Działania (słabe strony)

1) Problemy ogólne

Realizacja celów strategicznych przyjętych przez Lokalny Plan Działania jest trudna do przeprowadzenia i będzie długotrwała, gdyż skala problemu jest szeroka, a środki przeznaczane przez Gminę na rozwiązywanie problemów mieszkaniowych nie są znaczące, nadto istnieją bariery formalne, które ograniczają Gminie możliwość dysponowania poszczególnymi częściami własnego zasobu mieszkaniowego. Problemy mieszkaniowe w Krakowie dotyczą kilku tysięcy osób – statystyka potrzeb w zakresie lokali socjalnych, pomocy fakultatywnej została omówiona na wstępie niniejszego planu. Docelowe rozwiązanie tych narastających od dziesięcioleci problemów nie jest możliwe w przeciągu kilku lat, gdyż wymagałoby pozyskania przez Gminę kilku tysięcy wolnych mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia. Przy braku wzrostu państwowych nakładów finansowych na mieszkalnictwo i dodatkowo przy obowiązku milionowych wypłat odszkodowań dla właścicieli, żądających eksmitowania lokatorów, pozyskanie tak znacznej ilości lokali i zmniejszenie zaległości w tej dziedzinie, wymaga długiego okresu. Zniesienie niektórych ograniczeń formalnych w dysponowaniu zasobem (np.: wymóg uzyskiwania zgody właściwej komisji Rady Miasta Krakowa na wynajem lokali w centralnej części miasta) byłoby możliwe po przyjęciu przez Radę Miasta Krakowa stosownej uchwały. Takie rozwiązania są przewidywane w projektach aktualizacji regulacji gminnych odnoszących się do spraw mieszkaniowych i mogłyby zostać przyjęte jeszcze w trakcie trwania projektu.

2) Trudności związane z działaniem Lokalnej Grupy Wsparcia

Praca Lokalnej Grupy Wsparcia przebiegała w sposób nierównomierny, ze względu na brak praktyki z tego typu formą współpracy, grupującej na bieżąco przedstawicieli różnych podmiotów oraz z uwagi na brak możliwości wypowiedzania się członków Lokalnej Grupy Wsparcia w imieniu reprezentowanej instytucji bez szczegółowych pełnomocnictw (często wypracowanie opinii lub stanowiska wymaga pisemnej akceptacji przełożonego danej jednostki). Ograniczone

możliwości aktywnego uczestnictwa posiada również przedstawiciel Władzy Wdrażającej, którego bezpośrednia dziedzina zainteresowania jest związana z integracją społeczną osób niepełnosprawnych i brak mu doświadczeń z zakresu mieszkalnictwa.

3) Możliwe do podjęcia środki zaradcze

Dla przezwyciężenia trudności natury ogólnej, postanowiono, aby skoncentrować się na celach krótkoterminowych i na środkach, które będą bezpośrednio służyć ich realizacji (wykorzystanie mechanizmu zamian lokali, uruchomienie na możliwie szeroką skalę środków własnych najemców i właścicieli dla poprawy ich własnej sytuacji mieszkaniowej, zapobieganie konfliktom poprzez inicjowanie działań informacyjnych, prowadzonych w szerokim zakresie i w możliwie różnorodny sposób). Przyjęte metody i priorytety będą mogły być na bieżąco stosowane w bieżącej pracy Wydziału Mieszkalnictwa UMK, który jako główny realizator projektu SUITE w Krakowie, będzie wdrażał bezpośrednio rozwiązania rekomendowane przez Lokalny Plan Działania.

Trudności, które pojawiły się w pracach Lokalnej Grupy Wsparcia wskazują na potrzebę prowadzenia dalszej, oficjalnej współpracy z większością jednostek reprezentowanych w Lokalnej Grupie Wsparcia poprzez stałe lub doraźne konsultacje niektórych zagadnień w ramach aktualizacji polityki mieszkaniowej lub innych działań związanych z integracją społeczną.

7. Przewidywane ramy czasowe wprowadzenia poszczególnych elementów Lokalnego Planu Działania

1) Działania wprowadzane na bieżąco i ich skutki

1/ Uchwalenie projektów aktualizacji regulacji gminnych odnoszących się do spraw mieszkaniowych – 2011 r.

Niezwłoczne wprowadzenie nowych zasad, likwidacja niektórych ograniczeń formalnych w dysponowaniu przez Gminę własnym zasobem mieszkaniowym.

2/ Zastosowanie zasad integracji społecznej przy zasiedlaniu pozyskanych lokali mieszkalnych –

przełom 2010 i 2011 r. (przy zasiedlaniu lokali, które są pozyskiwane począwszy od listopada 2010 r.)

Wyeliminowanie konfliktów społecznych przy zasiedlaniu nowych lokali mieszkalnych w rejonie, gdzie znajduje się już znaczny zasób mieszkaniowy Gminy.

3/ Uruchomienie kolejnej edycji programu pomocy lokatorom - połowa 2011 r.

Uzyskanie dodatkowego dochodu ze stawek czynszu, ustalanych na zasadach wolnorynkowych. Poprawa stanu technicznego wynajmowanych lokali poprzez ich remont na własny koszt przez najemców.

4/ Wdrożenie w pełni interaktywnego modułu strony internetowej dla obsługi zamian lokali mieszkalnych w następnych latach - 2011 r.

Ułatwienie obowiązujących procedur i zwiększenie liczby osób uczestniczących w proponowanych programach.

5/ Rozwój działalności Centrum Integracji Społecznej – od 2010 r. i uruchomienie kolejnej edycji programu zamian – 2012 r.

Unikanie kumulowania zadłużenia związanego z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego.

2) Rezultaty oczekiwane w dalszej perspektywie czasowej:

1/ Zmniejszenie deficytu mieszkań komunalnych oraz zredukowanie liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową Gminy do poziomu umożliwiającego bieżące zasiedlanie wolnych lokali mieszkalnych przez osoby do tego uprawnione.

2/ Zredukowanie ilości i wysokości odszkodowań wypłacanych przez Gminę właścicielom budynków prywatnych, których lokatorzy otrzymali wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego, tak aby dzięki priorytetowej realizacji wyroków eksmisyjnych, uprawnione wyrokiem sądu osoby otrzymywały niezwłocznie należne lokale, a uprawnieni wierzyciele nie mieli możliwości zgłaszania w sądzie roszczeń wobec Gminy.

3/ Ograniczenie skali konfliktów pomiędzy grupami mieszkańców i przedstawicielami grup interesów poprzez różnorodne i stałe formy kontaktu z mieszkańcami oraz z zainteresowanymi podmiotami (informacja poprzez internetowy Biuletyn Informacji Publicznej, ogłoszenia w środkach społecznego przekazu, konsultacje społeczne prowadzone dla poszczególnych inwestycji mieszkaniowych, współpraca z Radami Dzielnic), tak aby do absolutnego minimum zredukować zgłaszanie protestów społecznych dotyczących miejskich inwestycji mieszkaniowych, a w razie ich pojawienia się przekonać społeczność lokalną i inne zainteresowane organizacje lub jednostki do zasadności i celowości planowanej inwestycji w proponowanym rejonie, charakterze i rozmiarze.



ZAŁĄCZNIK DO LOKALNEGO PLANU DZIAŁANIA

POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW - PROJEKT

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 blokowisk

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

II.1. Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków

II.1.1. Powiększanie zasobu

II.1.2. Utrzymywanie zasobu na dobrym poziomie technicznym

II.1.3. Zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych

II.1.4. Zaprzestanie zmniejszania zasobu mieszkaniowego

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

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

II.1.7. Zarządzanie zasobem.

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

czynsz wolny – czynsz ustalany na zasadach wolnorynkowych

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 i zamiennych 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:

- 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 w 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 oraz nieruchomości na inwestycje 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, w których sąd orzeknie o przysługującym uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego oraz związany z tym wzrost liczby i wysokości odszkodowań, które Gmina jest zobowiązana uiszczać w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku
- możliwość poszerzenia *expressis verbis* w akcie normatywnym z zakresu prawa materialnego o randze ustawy obligatoryjnego zadania własnego Gminy o obowiązek zapewniania pomieszczeń tymczasowych

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., stan liczebności zasobów mieszkaniowych w Gminie ulega systematycznej poprawie. Świadczy o tym tendencja wzrostowa wielkości tych zasobów. 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 stosunków lokalowych (vide: Tabela nr 1).

Tabela nr 1. Wielkość zasobów mieszkaniowych oraz wskaźniki mieszkaniowe w latach 2003-2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkań (tys.)	285,1	289,0	293,3	299,8	304,5	311,2
Liczba izb (tys.)	902,5	914,5	927,8	947,6	962,6	983,1
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (mln m²)	15,90	16,14	16,41	16,80	17,13	17,55
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (m²)	55,80	55,90	56,00	56,10	56,20	56,40
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,84	0,83	0,82	0,80	0,79	0,77
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,66	2,62	2,58	2,52	2,48	2,48
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	21,00	21,30	21,70	22,20	22,60	23,30

Źródło: Raport o Stanie Miasta za lata 2003-2007, Główny Urząd Statystyczny; uwaga: dane w tym zakresie nie zostały opracowane za 2009 r., a za 2010 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, a nie w 2010 r. (vide: Tabela nr 2).

Tabela nr 2. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków w latach 2003-2008

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	376,3	381,6	387,6	396,4	402,5	412,3

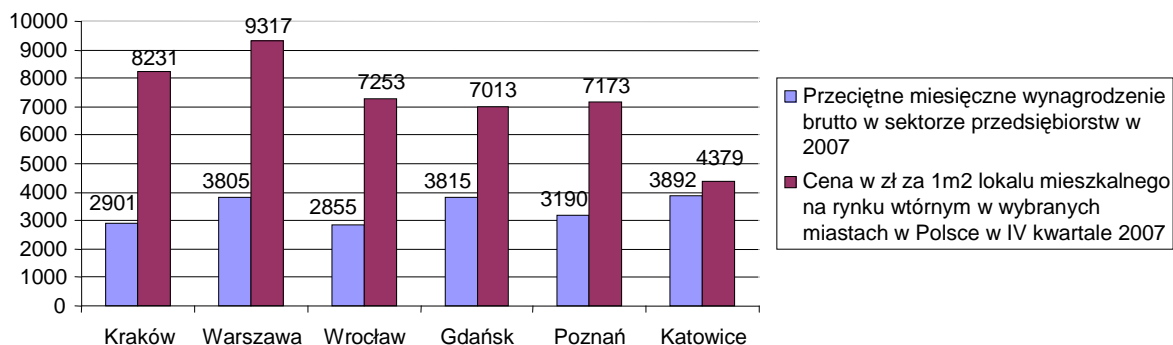
Źródło: Raport o Stanie Miasta za lata 2003-2008, Główny Urząd Statystyczny; dane w tym zakresie nie zostały opracowane za 2009 r., a za 2010 r. są w trakcie opracowywania

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.

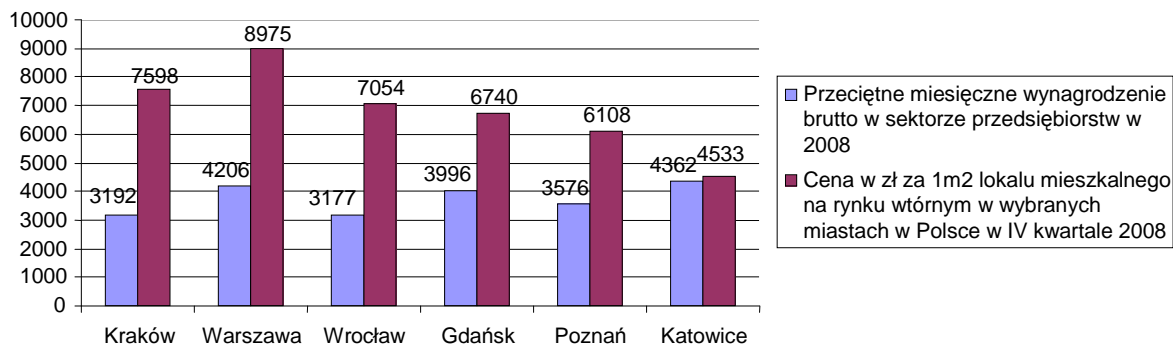
Okoliczność ta jest powodowana faktem, iż cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

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).

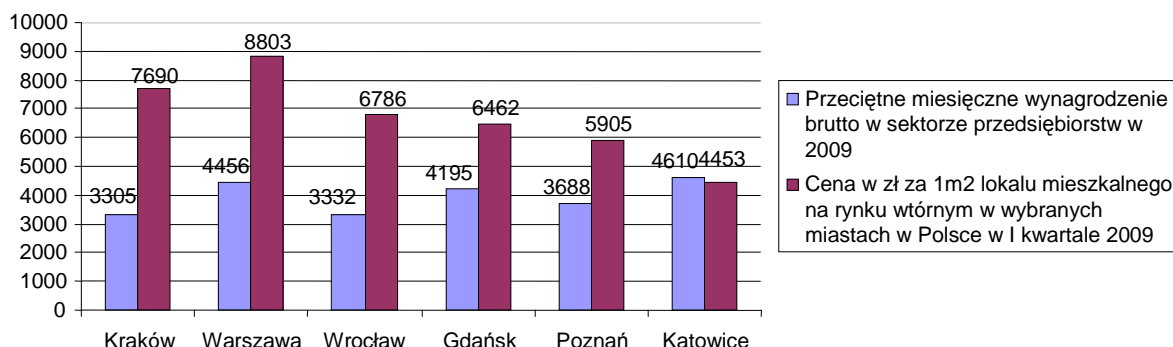
Wykres nr 1 - Porównanie wynagrodzenia do ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w 2007 r. w wybranych miastach Polski



Wykres nr 2 - Porównanie wynagrodzenia do ceny 1 m² lokalu mieszkalnego w 2008 r. w wybranych miastach Polski



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



Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa; Krajowy Rynek Nieruchomości

Należy także zauważyć, iż w ostatnich trzech latach zwiększyła się liczba lokali oddawanych do użytku.

Tabela nr 3. Lokale mieszkalne oddane do użytku w latach 2007-2009

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
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
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
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

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie, Raport o Stanie Miasta za 2009 r., a za 2010 r. są w trakcie opracowywania

Niemniej jednak, ze względu na okoliczność, iż średnie wynagrodzenie mieszkańca pozwala na nabycie na rynku pierwotnym w Krakowie poniżej połowy 1 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 i mężczyzn	Procent liczby osób 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 2007-2009 (w tys. zł)

	2007	2008	2009
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem	148 432,6	152 155,6	148 488,3
Program pozyskiwania mieszkań, z tego:	18 130,5	20 874,9	9 808,5
pozyskiwanie lokali mieszkalnych ¹	17 680,5	20 474,9	9 323,1
zakupy inwestycyjne dla Zarządu Budynków Komunalnych ²	450,0	400,0	485,4
Zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne Gminy)	4 175,6	4 212,5	2 051,4
Wydatki związane z lokalami mieszkalnymi (łącznie z mediami)	104 332,9	109 946,2	119 265,4
Dodatki oraz zasiłki mieszkaniowe	21 793,6	17 122,0	17 363,0

¹realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Zarząd Budynków Komunalnych

² pozycja obejmuje wydatki inwestycyjne realizowane przez ZBK w dwóch zadaniach: Zakupy inwestycyjne ZBK w ramach Programu pozyskiwania mieszkań oraz System informatyczny UMK

Źródło: Raport o Stanie Miasta za 2009 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

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 blokowisk;

I.4. Pomoc polegającą 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. spieć 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.

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 blokowisk

Mając na uwadze stopień degradacji zespołów mieszkaniowych na płaszczyznach społecznej, technicznej, przestrzenno – architektonicznej, środowiskowej, ekonomicznej i syntezy przestrzennej, Gmina będzie podejmowała działania w celu zdiagnozowania istniejących problemów w tym zakresie oraz źródeł ich powstania.

Przy ustalaniu kryteriów degradacji wielorodzinnych zespołów mieszkaniowych Gmina powinna się kierować m.in. wskazaniami

Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego (MRPO).

Przedmiotem badań 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).

Przeprowadzenie powyższej analizy powinno umożliwić wyłonienie co najmniej jednego zespołu mieszkaniowego, który zostanie objęty 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 członków wspólnoty samorządowej 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 członkom wspólnoty samorządowej w kwestiach lokalowych przez wyspecjalizowane jednostki miejskie, np. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie.

Miasto będzie podejmowało działania zmierzające do udzielania pomocy w formie schronienia zapewnianego poprzez prowadzenie placówek takich jak:

- noclegowanie;
- schroniska.

Ponadto w okresach szczególnego zagrożenia podejmowane będą działania ochronne poprzez tworzenie ogrzewalni.

W ramach pomocy dla osób bezdomnych mogą zostać utworzone:

- domy/hostele;
- mieszkania chronione.

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.

Adresatami tego rodzaju wsparcia będą w szczególności bezdomni, matki lub ojcowie z dziećmi, osoby dotknięte przemocą.

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

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, 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 przewiduje się następujące działania:

- II.1.1. Powiększanie zasobu;
- II.1.2. Utrzymywanie zasobu 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 osiąganych dochodów, tak aby wysokość czynszu nie wykraczała poza możliwości finansowe danego gospodarstwa domowego;

- II.1.6. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem;
- II.1.7. Zarządzanie zasobem;
- II.1.8. Ograniczanie zarządzania zasobem stanowiącym własność osób fizycznych i prawnych.

II.1.1. Powiększanie zasobu

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.

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 gminnych zasobów mieszkaniowych, 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 na dobrym poziomie technicznym

W celu utrzymania zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym będą podejmowane działania zmierzające do zachowania substancji budowlanej wraz z instalacjami w należyтым stanie umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich

przeznaczeniem. W szczególności będą podejmowane środki mające doprowadzić do efektywnej termomodernizacji i izolacji cieplnej budynków.

Działania podejmowane w tym zakresie będą także zmierzały do poprawy estetyki i wizerunku zasobu, 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 ustawy zadanie własne gminy polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej ma być realizowane m.in. poprzez zapewnianie lokali socjalnych na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie.

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

Działania podejmowane w tym zakresie winny więc mieć na celu realizację wszystkich wyroków eksmisyjnych orzekających o przysługującym prawie do lokalu socjalnego.

Stopień realizacji przedmiotowego obowiązku zapewniania lokali socjalnych jest nierozdzielnie związany z wysokością odszkodowań, które Gmina jest obowiązana

uiszczać z tytułu niedostarczenia lokali, co do których uprawnienie do ich otrzymania wynika z prawomocnych wyroków. Należy zatem dążyć do pozyskania takiej liczby lokali mogących być przeznaczone na wynajem jako lokale socjalne, która umożliwi w jak najwyższym stopniu wykonywanie wyroków, a tym samym spowoduje ograniczanie 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, 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 uczestnictwie 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 pomieszczeń tymczasowym osobom, względem których orzeczono eksmisję z zasobu, celem odzyskiwania lokali o pełnym standardzie i o większej powierzchni niż należne pomieszczenia tymczasowe;
- 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;
- odzyskiwaniu w postępowaniach regresowych od osób eksmitowanych kwot wypłaconych przez Gminę właścicielom lokali, które winny opłacać te osoby;
- wykorzystywaniu dużych lokali mieszkalnych 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 członków wspólnoty samorządowej, którzy nie są w stanie za pomocą środków pozostających w ich dyspozycji oraz własnych starań zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

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 w 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 zmniejszenia 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.

II.1.3.3. Zamiany

W celu zapewnienia racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (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 mieszkaniowego

Gmina odstępuje od sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu. Końcowy termin składania wniosków o wykup lokalu zgodnie z przewidzianą bonifikatą stosowną uchwałą Rady Miasta Krakowa upływa w dniu 31 grudnia 2014 r.

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 obligatoryjnych 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 wykroczyła poza 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 urynkowania 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 osiąganych 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 ustawy 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

Zasobem 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” budynkami, m.in. 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.

Summary of the Local Action Plan prepared in Krakow as part of the SUITE project

I. Introduction

Kraków is the most globally known Polish city which is attractive in terms of both economy and tourism. Thanks to its remarkable history and dynamic present it provides its inhabitants with prestigious living conditions, which is why property prices are very high in comparison to other cities in Poland. What is more, there is a considerable share of old buildings belonging to private owners that had previously been managed by the Municipality, but that in the last dozen or so years have been intensively taken over, frequently together with their occupants, by their initial owners or their legal successors. The economic plans of these owners and the economic calculations result in the current tenants being often forced to leave their flats. At the same time, since 2002, the owner is entitled to claims for damages from the municipality with regard to the non-provision of social premises to the person holding the right to such premises on the basis of a court order.



II. Main problems and challenges

In order to perform its obligations resulting from the valid court decisions, the Municipality of Kraków should provide nearly 2,800 premises.

Every year the Kraków City Hall registers approx. 300 new eviction orders and approx. 660 applications from people interested in accommodation aid from the Municipality for various causes.

Apart from the conflict between the owners of buildings and flat tenants, another characteristic feature of the accommodation situation in Kraków is the emergence of social protests at the planning, design or execution stages of communal housing investments. In previous years such protests caused delays in investments, reduction of their size and introduction by the Kraków City Hall of formal restrictions while conducting investments that involved the obligation of obtaining Kraków City Hall's permission for the execution of residential buildings and the limitation of communal investments to individual buildings, as well as the restrictions concerning the management of premises in the central zone of the City.

In view of budget difficulties and lack of investment possibilities for the rapid solution of housing problems through construction of several thousand communal flats in a short period of time, the opportunity for mitigating these problems may be introduced by a new housing policy that would envisage infrastructural and social mechanisms enabling both construction of greater number of new communal flats and the simultaneous implementation of social integration.

III. Undertaken measures

1) Introduction of new housing policy

The first method to improve the housing situation in Kraków is to introduce changes in the local regulations through the formulation of new housing policy. The impulse for the preparation of changes in the law appeared thanks to Kraków's accession to the SUITE project, and works on the preparation of their content progressed during this project's execution period.

The entire draft of the new housing policy has already been prepared. It is expected that in the next few months the draft resolution concerning housing policy will be presented for the approval of the Kraków City Hall. The housing policy is a strategic document of the sectoral programme importance that specifies long-term goals in the area of housing in Kraków.

The strength of the anticipated update is its complementary nature, as works are simultaneously conducted on the draft update of long-term programme for the management of the Municipality's housing resources (also a sectoral programme) and the draft update of resolution concerning the principles of renting residential premises belonging to these resources.

One of the top principles of the new housing policy is the practical execution of the idea of social integration that will be implemented, for example, on the basis of previous favourable experiences gained from populating communal buildings in the Ruczaj neighbourhood which Kraków presented as successful venture in the area of social integration as part of the SUITE project.



2) Mitigation of conflicts through the implementation of social integration executed by way of the following actions:

- a/ Exchange programme,
- b/ Occupant assistance programme,
- c/ Public consultations and media campaigns.

Due to the impossibility of immediate and radical improvement of the housing situation and the impossibility of the total elimination of conflicts between the entities that coexist in the housing sphere in Kraków, the obvious stipulation and opportunity for the mitigation of existing conflicts and their effects would be the implementation of such methods and procedures that would enable the practical execution of the principle of social integration in Kraków. The stipulated means of social integration implementation is the execution of the exchange programme and the occupant assistance programme. The essence of the former is the creation of opportunities for the occupants to

adapt the size and structure of premises, and thus the rent, to the financial abilities and the number of household members living in the given premises. The latter programme involves making available flats of higher standard in the expected location (in Kraków the property's location is the key factor determining the value of the flat) to occupants with higher income on condition that they engage their own financial means in the renovation or decoration of the premises.

At the same time the remaining groups of tenants will be carefully selected to populate every building after a thorough and multilateral analysis of the living situation of those applying for housing aid.

In recent years there have been noted results of conducting public consultations with regard to important city investments, which granted the consultation procedure with the rank of a Kraków City Hall resolution. The first public consultations with regard to housing investment were conducted during the implementation of the SUITE project and with the use of experience gained from this project.

3) Improvement of the system of rent reductions and housing allowances, including the breakdown of liabilities into instalments and the possibility of working off of rent arrears.

Apart from the national system of housing allowances that enables some inhabitants to receive co-financing of their flat maintenance costs, in Kraków there functions a system of rent reductions covering tenants of communal premises. The introduction of the system of rent reductions in 2008 not only provided some tenants with low income with the possibility of meeting their rent payment obligations, but also had a favourable impact on the Municipality's financial situation because the proceeds to the City budget from the due rent for residential premises increased.

Another instrument is the support system which enables breaking the non-paid liabilities to the Municipality for using residential premises down into instalments. In 2010 another amendment to this system was introduced. At the end of last year an agreement was reached by several municipal institutions which provided unemployed tenants

threatened with social exclusion, who were behind with rent payments to the Municipality, with the possibility of employment and working off of the existing arrears. On the basis of the above-mentioned agreement the Social Integration Centre organises temporary employment for debtors involving, for example, cleaning or renovation works. Part of their remuneration is regularly allocated for the repayment of debt. In this way people in difficult living conditions have the opportunity to work and earn money, the Municipality recovers rent arrears for flats, and additionally the communal buildings are renovated and areas cleaned.

Further possibilities in the area of proper management of housing resources should be provided for in the 'Granit' Integrated System for Property Management, an IT system introduced in 2009 for servicing the housing resources of the Municipality.

IV. Anticipated results of the implementation of the Local Action Plan

1) Strategic goals

- Liquidate the deficit of flats to be populated,
- Reduce the number and sum of damages paid by the Municipality to the owners of private buildings, whose occupants have received eviction orders with the right to social premises to the minimum,
- Reduce the scale of conflicts between the residents' groups and the representatives of interest groups.

2) Short-term goals

- Full and possibly versatile usage of the premises exchange mechanism, and the simultaneous involvement of the tenants' and owners' own resources at the possibly broad scale in order to improve their own housing situation,
- Development of occupant assistance measures conducted by such organisations as the Social Integration Centre,

- Prevention of conflicts by the initiation of information measures conducted on a broad scale and in the possibly varied manner.

The results of these measures can be achieved with the minimum involvement of resources, can be immediately applied, and are successively being launched. The continuation of the exchange programme and the occupant assistance programme will help the Municipality to save financial resources thanks to the assumption of the cost of renovation or decoration of the premises by the tenants interested in living in these premises. It also needs to be mentioned that the psychological aspect of this method of flat renting becomes essential, because numerous experiences show that a tenant who has invested their own work and money in the assigned flat cares for this flat in a better way than a person who has not made any contribution upon receiving the flat.

These programmes may be popularised by the expansion and modernisation of the Internet module of the Public Information Bulletin of the City of Kraków servicing the premises exchange, and should enable fully interactive communication between the Department of Housing of the Kraków City Hall, which is the organiser of the exchanges, and individual bidders who will become the direct beneficiaries of the exchange programme. At the same time special care will be given to the selection of tenants for vacant premises, mostly in the areas of greater concentration of flats or buildings at the Municipality's disposal. There will be observed the principle stating that the qualification of tenants will be completed with the participation of the representatives of the District Councils where the buildings and premises for population are located. As before, the selection of tenants at a given area will involve the consideration of opinions of other institutions that have conclusive information about the behaviour and needs of potential tenants, including, for example, law-enforcement bodies, entities providing social help and some non-governmental organisations. It needs to be stressed that such measures are to integrate the members of various communities that include also people threatened with social exclusion (e.g. the homeless, wards of children's homes, the disabled).

As part of the conducted social integration, consideration will also be given to spatial

conditions i.e. compliance with existing management plans, care for the proper quantity of green areas, recreational devices and playgrounds for children, the availability of parking lots, and the general aesthetics of the space. What is more, public consultations will be conducted with regard to the next city housing investments. Thus populated locations will constitute places with friendly neighbourhood and the factor supporting the process of necessary integration for the inhabitants themselves. They will also be desirable or, at least, peaceful neighbourhood for their direct surroundings, that is other residential settlements or institutions offering both public and commercial services. As their numbers rise in time, the harmoniously designed and deliberately populated enclaves should become a factor not only positively shaping the spatial quality of the City but also favourably affecting its social tissue. The housing estate rehabilitation processes should also be conducive to this end. The development of additional forms of assistance for occupants, like the possibility of working off of rent arrears that has recently been made available by the Social Integration Centre will help to counteract the social exclusion of people threatened with this phenomenon, will contribute to the improvement of the method of management of communal residential resources, will enable the rational usage of funds allocated for the occupational activation of the unemployed, and at the same time, thanks to the completion of renovation and cleaning works with the use of these funds, will have a favourable effect on the quality of city space. Another asset is the possibility of reducing the number of orders of eviction from the communal resources, because people who are behind with payments will be able to undertake measures to prevent the eviction or effectively apply for the reinstatement of their legal title to the premises if the eviction has already been ordered.