

Załącznik do uchwały Nr XXXIV/295/03
Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003r.

POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

SPIS TREŚCI

Rozdział I.	WSTĘP	4
Rozdział II	OCENA AKTUALNEGO STANU MIESZKALNICTWA W KRAKOWIE - DIAGNOZA	7
	1. Stan mieszkalnictwa w Polsce i w wybranych krajach Unii Europejskiej.	7
	2. Sytuacja mieszkaniowa Krakowa - stan i prognozy.	14
Rozdział III	CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW	16
Rozdział IV	GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I SKARBU PAŃSTWA	18
	1. Strategia zarządzania zasobem Miasta Krakowa i Skarbu Państwa.	19
	2. Zasady polityki czynszowej.	30
	3. Polityka remontowa.	33
	4. Polityka prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.	35
	5. Polityka dotycząca wspólnot mieszkaniowych.	37
	6. Polityka gospodarowania lokalami użytkowymi.	40
	7. Planowane inwestycje – pozyskiwanie mieszkań.	47
	8. Pomoc mieszkaniowa.	50
Rozdział V	POMOC SPOŁECZNA W DZIEDZINIE MIESZKALNICTWA	65
	1. Dodatki mieszkaniowe.	65
	2. Program walki z bezdomnością.	69
Rozdział VI	GMINA JAKO ANIMATOR ROZWOJU MIESZKALNICTWA	71
	1. Towarzystwa Budownictwa Społecznego.	71
	2. Zasoby prywatne.	75
	3. Spółdzielnie mieszkaniowe.	76
	4. Gminne grunty budowlane jako narzędzie rozwoju mieszkalnictwa.	77

Rozdział VII	OBSZARY PRIORYTETOWE DLA ROZWOJU MIESZKALNICTWA	80
	1. Studium zagospodarowania przestrzennego.	80
	2. Procesy rewitalizacji - rehabilitacji	85
Rozdział VIII	FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA	88
Rozdział IX	MONITORING I AKTUALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ	90

Rozdział I.

WSTĘP

Obecna sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest odzwierciedleniem zmian społecznych i ekonomicznych, jakie zachodziły w kraju od zakończenia II wojny światowej. Zniszczenia wojenne spowodowały ogromne ubytki w substancji mieszkaniowej większości miast w Polsce. Szybkie uprzemysłowienie kraju i związana z nim migracja ludności ze wsi do miast spowodowały gwałtowny wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania. Powstające wówczas budynki mieszkalne miały najwyższy w całej powojennej zabudowie standard wykonania, jednak ich ilość była niewspółmierna do potrzeb. Wyże demograficzne, przy ograniczonych środkach przeznaczanych na nowe budownictwo i remonty istniejących budynków tylko pogorszyły ten niekorzystny obraz.

Intensywne inwestycje drugiej połowy XX wieku w postaci zabudowy blokowej złagodziły „głód mieszkaniowy”. Osiedla te są jednak obecnie zagrożone procesami degradacji technicznej i społecznej, którym należy zapobiegać przez inicjowanie procesu humanizacji osiedli obejmującego nie tylko techniczną renowację budynków mieszkalnych, ale także poprawę obsługi mieszkańców (w tym budowa zaplecza socjalnego, parkingów i garaży stosownie do obecnych potrzeb), tworzenie lokalnych miejsc pracy, poprawę warunków ekologicznych i rekreacyjnych.

Wprowadzenie gospodarki rynkowej ponownie skomplikowało sytuację. Ceny rynkowe mieszkań okazały się zbyt wysokie w stosunku do dochodów ludności. Swoje potrzeby mieszkaniowe mogą zaspokoić we własnym zakresie jedynie osoby o wysokich dochodach. Większość osób zainteresowanych uzyskaniem mieszkania (przede wszystkim ludzi młodych) nie ma możliwości uzyskania kredytu na zakup mieszkania (nie mają zdolności kredytowej przy nadal wysokim oprocentowaniu kredytów). Wysokie wpłaty partycypacyjne oraz kaucje, jak również wysokie czynsze w Towarzystwach Budownictwa Społecznego spowodowały, że nie jest to tak popularny i ogólnie dostępny sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jak należałoby oczekiwać.

Na sytuację mieszkaniową Krakowa miały wpływ podobne czynniki jak te, które kształtowały sytuację mieszkaniową w całym kraju. Co prawda w Krakowie nie było zniszczeń wojennych, jednak wystąpiły w większym nasileniu inne czynniki. Nastąpił przyływ fali uchodźców opuszczających zniszczone miasta oraz wschodnie obszary przedwojennej Rzeczypospolitej. Jednocześnie budowa Nowej Huty oraz innych zakładów przemysłowych przyciągnęła masy ludności wiejskiej.

Obecna niekorzystna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Krakowie jest spowodowana przede wszystkim wysokimi cenami budowanych mieszkań. Atrakcyjność Krakowa jako miejsca zamieszkania generuje popyt na mieszkania co skutkuje wzrostem ich cen. Powoduje to, że gospodarstwa domowe krakowian o niskich dochodach, mimo niezaspokojonych potrzeb, nie mogą skorzystać z ofert deweloperów czy spółdzielni mieszkaniowych.

Wzrastające bezrobocie, przeludnione mieszkania w blokowiskach, brak perspektyw dla młodych małżeństw to kolejne czynniki wpływające na konieczność istotnego zwiększenia roli samorządu gminnego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób, które nie są w stanie zaspokoić ich we własnym zakresie.

Kraków jest miastem z dużą ilością wielorodzinnych budynków należących do osób prywatnych. Znaczna część przedwojennych kamienic miała właścicieli pochodzenia żydowskiego i do dzisiaj nie zostały zakończone postępowania zmierzające do ustalenia spadkobierców lub przejęcia nieruchomości na własność Skarbu Państwa w związku z wypłaconymi przez Państwo Polskie odszkodowaniami. Większość lokatorów prywatnych budynków zajmuje mieszkania na podstawie decyzji administracyjnych. Osoby te w szczególności dotyczą problemy związane z przejmowaniem zarządu przez prywatnych właścicieli. Dopuszczenie wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego wzrostu czynszów, do 3% wartości odtworzeniowej mieszkania w skali roku, spowodował w wielu wypadkach brak możliwości bieżącego regulowania należności czynszowych. Osoby te wcześniej czy później będą ubiegać się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków.

Właściciele budynków, przy braku odpowiednich dochodów z czynszów, nie mogą nadrobić wieloletnich zaległości remontowych. Skutkiem tego jest dalsza degradacja tego zasobu mieszkaniowego, co również niekorzystnie odbija się na ogólnej sytuacji mieszkaniowej w mieście i zwiększa obciążenia Gminy, ponieważ jest ona zobowiązana dostarczać lokale m.in. osobom zamieszkującym w budynkach, w których organ nadzoru budowlanego stwierdził konieczność wykwaterowania z powodu bezpośredniego zagrożenia życia lub mienia.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i plany przyszłych przedsięwzięć, zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, przy maksymalnym uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności: finansowych, demograficznych, urbanistycznych, infrastrukturalnych i techniczno-organizacyjnych.

Niniejsze opracowanie ma na celu opisanie najbardziej istotnych elementów polityki mieszkaniowej, kształtujących obecne i przyszłe działania w zakresie mieszkalnictwa w Gminie Miejskiej Kraków.

Rozdział II.

OCENA AKTUALNEGO STANU MIESZKALNICTWA W KRAKOWIE – DIAGNOZA

1. Stan mieszkalnictwa w Polsce i w wybranych krajach Unii Europejskiej.

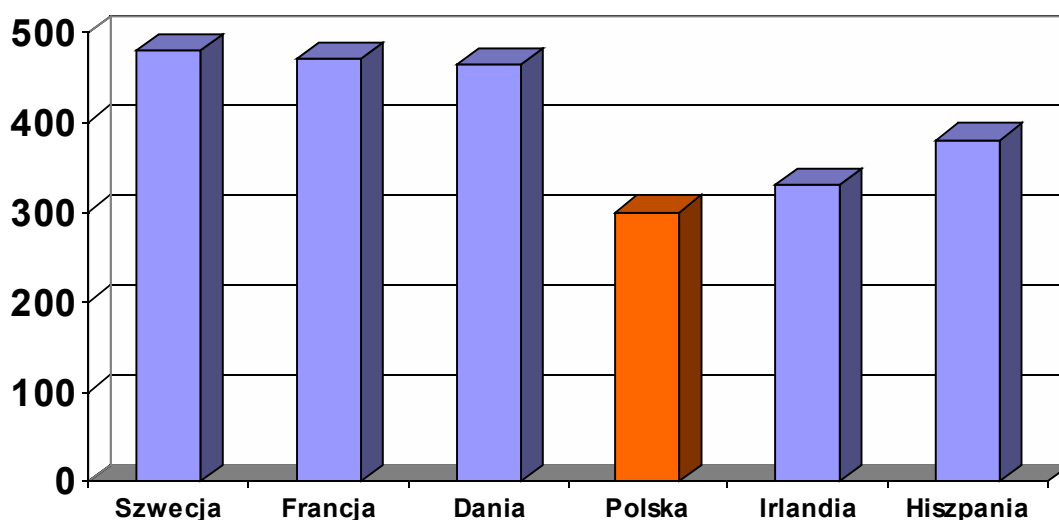
Istotnym czynnikiem skorelowanym z rozwojem budownictwa mieszkaniowego jest stopa inflacji i powiązany z nią poziom oprocentowania kredytów, stanowiących podstawowy element finansowania budowy nowych mieszkań i remontów istniejącego zasobu. Znaczenie dla rozwoju rynku nieruchomości ma również poziom PKB. Im jest on wyższy, tym bogatsze jest społeczeństwo i tym samym możliwości nabycia mieszkania są większe, gdyż rośnie rozporządzalny dochód gospodarstw domowych.

Podstawowym wskaźnikiem stosowanym przy ocenie sytuacji mieszkaniowej jest liczba mieszkań na 1000 mieszkańców.

W Polsce poziom tego wskaźnika jest niższy niż w krajach Unii Europejskiej. Największe nasycenie mieszkaniami w stosunku do liczby mieszkańców występuje w takich krajach jak Szwecja, Francja i Dania. Natomiast w stosunku do krajów, które później stały się członkami UE, takich jak Hiszpania czy Irlandia, wskaźnik dla Polski nie odbiega już w tak znaczący sposób.

Poniższy wykres przedstawia porównanie omawianych wskaźników.

Wykres - liczba mieszkań na 1000 mieszkańców

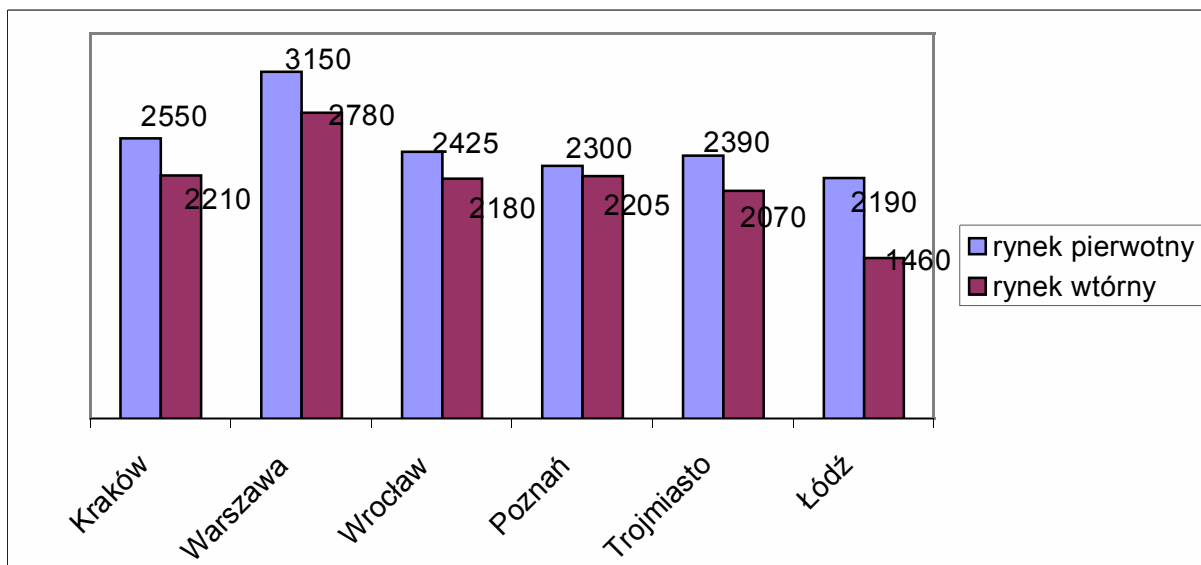


Źródło: „Wspólnota mieszkaniowa” nr 2/2002

Na terenie Krakowa wskaźnik ten osiąga wynik wyższy niż średnia Polski i wynosi 346 mieszkań na 1000 mieszkańców

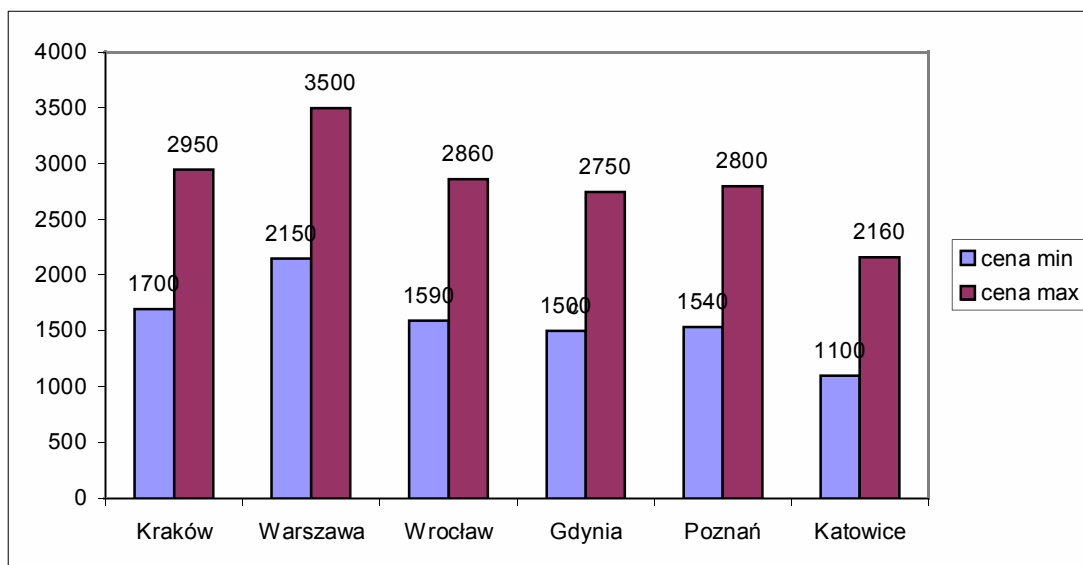
Mniej korzystnie natomiast kształtują się w Krakowie relacje pomiędzy kosztem 1m² mieszkania a dochodami mieszkańców, co ukazują trzy poniższe wykresy.

Wykres -Średnie ceny (w zł/m²) mieszkania o średnim standardzie i przeciętnej lokalizacji w wybranych miastach w Polsce.



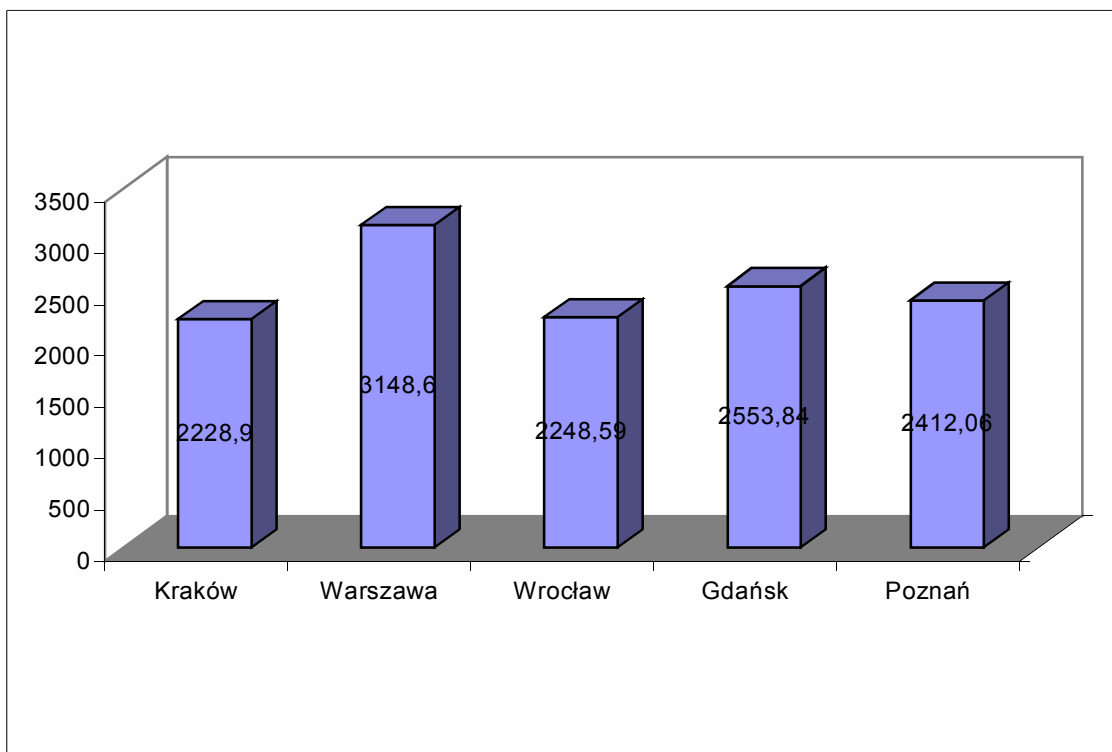
Źródło: M. Battek „Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Ceny ofertowe sprzedaży mieszkań 2-3 pokojowych o średnim standardzie i przeciętnej lokalizacji z rynku wtórnego (zł/ m²)



Źródło: M. Battek, L. Michniak „Trzy kwartały 2002 roku na polskim rynku nieruchomości - Czyżby ożywienie”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

Wykres - przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2002 roku w (zł)



Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa, Kraków sierpień 2003

Porównując powyższe wykresy można zauważyć, iż ceny zakupu mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w Krakowie są najwyższe w Polsce, poza cenami występującymi w Warszawie. Natomiast dochody mieszkańców Krakowa są mniejsze nie tylko od mieszkańców stolicy. Efektem tego jest fakt, iż statystyczny mieszkaniec Krakowa może ze swoich dochodów zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w mniejszym zakresie niż mieszkańcy innych dużych miast na terenie Polski. Powoduje to konieczność większej pomocy mieszkaniowej ze strony Gminy Miejskiej Kraków.

Stan faktyczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

Zmiana kierunków i intensywności migracji wewnętrznej.

Według opracowania Przedsiębiorstwa Usług i Wdrożeń „ORGBUDIN” Sp. z o.o. zmniejsza się liczba ludności w miastach polskich - w latach 1995 - 2000 nastąpił spadek o ok. 30 tys. osób, tj. ok. 1.2%. W szczególności zmniejszyła się liczba ludności w miastach powyżej

200 tys. mieszkańców - o ok. 350 tys. W przeciwieństwie do tego zwiększyły liczbę mieszkańców miasta małe, o ludności nie przekraczającej 20 tys.

W grupie miast powyżej 300 tys. Kraków jest jedynym miastem w Polsce, w którym w latach 1999 - 2001 zwiększyła się liczba mieszkańców w wyniku dodatniego salda migracji (wzrost o ok. 3500 osób tj. 4,1%).

Jeszcze większy przyrost ludności notują Gminy okalające miasto Kraków. Gminy powiatu ziemskiego krakowskiego i wielickiego wykazały w latach 1999 - 2001 przyrost liczby mieszkańców w wyniku migracji w wysokości prawie 5 tys. osób tj. ok. 14%.

Zmiany migracyjne ludności gmin w latach 1999 – 2001

Lp.	Jednostka administracyjna	Lata	Saldo migracji	Zmiany liczby ludności powodowane migracją od roku 1998	
				suma osób	% (rok bazowy -1998)
1.	Powiat krakowski	1999	1 125	3 014	12,9
		2000	1 071		
		2001	818		
1.1	Gmina Kocmyrzów	1999	84	231	18,8
		2000	66		
		2001	81		
1.2	Gmina Liszki	1999	58	149	10,2
		2000	42		
		2001	49		
1.3	Gmina Mogilany	1999	105	250	25,7
		2000	70		
		2001	75		
1.4	Miasto i Gmina Skawina	1999	-15	-117	-2,8
		2000	-34		
		2001	-68		
1.4.1	Miasto Skawina	1999	-32	-127	-5,2
		2000	-51		
		2001	-44		
1.4.2	Gmina Skawina	1999	17	10	0,6
		2000	17		
		2001	-24		
1.5	Gmina Wielka Wieś	1999	67	198	23,7
		2000	68		
		2001	63		

1.6	Gmina Zabierzów	1999	197	639	30,6
		2000	252		
		2001	190		
1.7	Gmina Zielonki	1999	258	751	59,4
		2000	256		
		2001	237		
2.	Powiat wielicki	1999	524	1 768	17,8
		2000	598		
		2001	646		
2.1	Miasto i Gmina Niepołomice	1999	145	470	22,7
		2000	180		
		2001	145		
2.2	Miasto i Gmina Wieliczka	1999	299	963	21,8
		2000	306		
		2001	358		

Źródło: Przedsiębiorstwo Usług i Wdrożeń „ORGBUDIN” Sp. z o.o.

Bardzo trudne jest ustalenie pierwotnych miejsc zamieszkania tych ludzi, jednak z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że w ogromnej większości pochodzą oni z Krakowa i stanowią - z punktu widzenia posiadanych zasobów finansowych - grupę reprezentującą ponadprzeciętną zamożność (z reguły kupują lub budują domy jednorodzinne, wille, czasem rezydencje).

Ze względu na wpływy z podatków od osób fizycznych i w przyszłości wprowadzenie podatku katastralnego, korzystne jest dla miasta utrzymanie na własnym terenie zasobnych rodzin jako stałych mieszkańców.

Prawdopodobne kierunki ewolucji uwarunkowań demograficznych

O ile opuszczanie centrów miast (zwłaszcza „blokowisk”) przez zasobne gospodarstwa domowe i wzrost droższego budownictwa typu willowego (rezydencjalnego) na obrzeżach miasta i poza jego granicami będzie nadal miało tendencję rosnącą - w miarę wzrostu dobrobytu, o tyle pozostałe motywacje i kierunki migracji będą charakteryzowały się zmiennością, stosownie do alokacji centrów działalności gospodarczej oraz zróżnicowanego geograficznie tempa rozwoju kraju.

Migracje te - jak się wydaje - nabiorą charakteru międzyregionalnego. Prawdopodobnie migracja wywołana redukcjami zwłaszcza w przemyśle wydobywczym i ciężkim oraz usługach usytuowanych w dużych miastach ma charakter przejściowy. Natomiast w miarę

wzrostu aktywności gospodarczej powróci tendencja do poszukiwania miejsc zamieszkania w większych, aktywnych ośrodkach, takich jak Kraków.

Liczyć się też należy ze znacznym wzrostem imigracji, zwłaszcza z sąsiednich krajów pozostających poza UE, oraz krajów azjatyckich (Bliski i Daleki Wschód).

Imigranci będą poszukiwać tanich, mniej komfortowych mieszkań i prawdopodobnie zasiedlać będą duże wielorodzinne budynki tworzące obecnie „blokowiska” (które w coraz mniejszym stopniu będą akceptowane przez dotychczasowych mieszkańców).

Poniższa tabela określa obecne i kierunkowe wskaźniki mieszkaniowe na terenie Krakowa, przyjęte przy sporządzaniu Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego Miasta Krakowa.

	Wskaźnik obecny	Wskaźnik kierunkowy
Liczba mieszkań /1000 mieszkańców	346	400
Liczba osób/1mieszkanie	2,88	2,50
Ilość gospodarstw domowych/100 mieszkań	118	100

Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Wynika z nich, że obecnie 18% gospodarstw domowych nie dysponuje samodzielnym mieszkaniem.

Popyt mieszkaniowy gospodarstwa domowego uzależniony jest od:

- sytuacji materialnej rodziny (dochodów i innych zasobów materialnych),
- posiadanych i użytkowanych już zasobów mieszkaniowych,
- wysokości cen i stawek czynszowych w budownictwie,
- wielkości i fazy rozwojowej rodziny,
- pozycji społecznej i zawodowej członków gospodarstwa domowego,
- możliwości pozyskania oczekiwanego mieszkania,
- stopnia zaspokojenia innych potrzeb materialnych i niematerialnych.

Poniższa tabela przedstawia dochody graniczne poszczególnych grup dochodowych w analizowanych latach oraz liczebność grup – na podstawie materiałów Krakowskiego Holdingu Komunalnego wg badania przeprowadzonego w roku 2003.

Grupa	Dochód w zł /osobę	Liczba gospodarstw	Struktura
Pierwsza	Do 300	31904	10,4%
Druga	300-449	43480	14,2%
Trzecia	450-599	57879	18,9%
Czwarta	600-799	56467	18,4%
Piąta	800-999	48280	15,7%
Szosta	1000-1499	42633	13,9%
Siódma	1500 i więcej	26257	8,6%
Razem:		306900	100 %

Z danych spisu powszechnego za 2002 rok, wynika iż w Krakowie jest 259 000 mieszkań, na które przypada 306 900 rodzin. Jeżeli przyjmie się założenie, że każda rodzina winna mieć własne mieszkanie, to w chwili obecnej brakuje 47 900 mieszkań. Stwierdzić jednak należy, że wiele gospodarstw domowych wyraża chęć wspólnego zamieszkiwania w rodzinach wielopokoleniowych. Najwięcej jest gospodarstw jednoosobowych – 107 700, drugie w kolejności to rodziny dwuosobowe – 74 200, trzyosobowych rodzin jest 59 500, a czterosobowych 44 400. Liczniejszych gospodarstw domowych jest zaledwie 21 000. Średnia liczba osób przypadająca na jedno gospodarstwo domowe wynosi 2,37.

Z powyższych danych wynika, że w Krakowie należy budować przede wszystkim mieszkania małe, o powierzchni od 40 do 50 m², czyli trochę poniżej obecnej przeciętnej.

Bieżący popyt mieszkaniowy w Krakowie jest stosunkowo niski pomimo deklarowanego znacznego nasilenia potrzeb mieszkaniowych. Jedyne znaczny wzrost dochodów może zdynamizować rynek mieszkaniowy. Decyzje remontowo-budowlane podejmują jedynie gospodarstwa domowe o dobrej i bardzo dobrej sytuacji materialnej.

Ograniczone środki finansowe własne w warunkach wyraźnego i częstego niezadowolenia z posiadanych zasobów mieszkaniowych wzbudzają oczekiwania roszczeniowe pod adresem instytucji samorządowych oraz rządowych.

Na dzień 31 grudnia 2002 r. wg. Raportu z realizacji wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa, na pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oczekiwało 1997 wnioskodawców. Miasto zobowiązane jest jednak do dostarczenia w pierwszej kolejności 439 lokali socjalnych z tytułu wyroków eksmisyjnych oraz 160 lokali zamiennych.

Strukturę mieszkań w Krakowie przedstawia poniższa tabela wg danych na dzień 31.12.2001r.

Rodzaj własności	Ilość mieszkań w tys.	Struktura udziałów w (%)
Spółdzielcza	120,3	45,4
Komunalna	28,6	10,8
Zakładowa	4,7	1,8
Prywatna	109,2	41,2
Pozostałe (TBS, własność mieszana)	2,2	0,8
Ogółem	265,0	100

Źródło: Raport o stanie Miasta.

2. Sytuacja mieszkaniowa Krakowa - stan i prognozy.

Stan zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Kraków w latach 1998 - 2002, został przedstawiony na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie oraz „Raportu o stanie Miasta, 2001 rok”. Wzrost ilościowy obserwowany w kolejnych latach, któremu towarzyszy systematyczna poprawa średniego standardu mieszkań wynika z większej dynamiki inwestycyjnej, zwłaszcza prywatnych inwestorów, a także z mniejszego przyrostu mieszkańców miasta.

Poniższa tabela pokazuje stan zasobów mieszkaniowych Krakowa wraz z prognozą rozwoju sytuacji mieszkaniowej (biorąc pod uwagę malejącą tendencję w liczebności rodzin, tendencje demograficzne).

Sytuacja mieszkaniowa w Krakowie w latach 1998 – 2006r

Lata	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba ludności (w tys.)	740,7	738,2	741,5	740,7	746,7	750,0	751,8	752,5	753,8
Ilość mieszkań (w tys.)	251,8	256,0	259,5	265,0	259,0*	263,00	267,50	272,3	277,6
Przeciętna pow. Użytkowa mieszkania (w m.kw.)	52,7	52,9	53,1	53,3	56,4	56,0	55,8	55,4	55,0
Liczba osób na mieszk.	2,94	2,88	2,86	2,80	2,88	2,85	2,81	2,76	2,72
Roczny przyrost liczby mieszkań		4200 1,67%	3500 1,37%	5500 2,12%	3500** -	4000 1,54%	4500 1,71%	4800 1,74%	5300 1,95%

* - uaktualnienie danych na podstawie spisu powszechnego ludności z 2002 roku. Różnica wynika z szacunkowych danych podawanych przez GUS za poprzednie lata. Ostatni mikrospis ludności był w 1988 roku.

** - ilość oddanych mieszkań w 2002 roku

Wzrost dynamiki inwestycyjnej będzie szedł w parze z poprawą standardów mieszkań i budynków zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców biorąc jednocześnie pod uwagę możliwości ekonomiczne.

Zakłada się dążenie do uzyskania wskaźnika kierunkowego w wysokości 400 (liczba mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców). W celu osiągnięcia zakładanego standardu na terenie Miasta należy przyjąć roczny przyrost liczby mieszkań w ilości co najmniej 5000 sztuk - co pozwoli osiągnąć założony cel około 2010 roku.

Wykonywanie zadań w zakresie zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych zobowiązuje gminy do posiadania takiej ilości mieszkań, która jest niezbędna dla mieszkańców posiadających prawo do lokalu zamiennego (zagrożenia budowlane, rozbiórki, remonty, modernizacje) lub socjalnego (eksmisje, wyroki sądowe). Według szacunkowych danych Wydziału Mieszkalnictwa liczbę tę określa się na co najmniej 10% zasobu mieszkaniowego miasta.

Ograniczone środki finansowe własne w warunkach wyraźnego i częstego niezadowolenia z posiadanych zasobów mieszkaniowych wzbudzają oczekiwania roszczeniowe pod adresem instytucji samorządowych oraz rządowych.

Rozdział III.

CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

Głównym celem jest zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Cele szczegółowe:

1. Funkcja realizatora zadań określonych w ustawach:

- a/ ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowego zasobu gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.)
 - b/ ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.)
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych,
 - zmniejszenie liczby osób oczekujących na pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków poprzez zintensyfikowanie pozyskiwania mieszkań,
 - zwiększenie ilości lokali socjalnych,
 - rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego,
 - stwarzanie możliwości i zachęt do zamian mieszkań, dostosowujących wielkość i standard mieszkań do sytuacji ekonomicznej rodzin,
 - ochrona rodzin o niskich dochodach,
 - zwiększenie środków budżetowych na rozwiązanie problemu utraty mieszkań w kamienicach prywatnych.

2. Funkcja właścicielska:

- prowadzenie aktywnej polityki remontowej w zasobach komunalnych,
- uporządkowanie sytuacji prawnej prywatnych kamienic i wspólnot mieszkaniowych,
- ustanowienie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w oparciu o założenia efektywności ekonomicznej,
- minimalizacja czasu istnienia „pustostanów” w zasobie Gminy Miejskiej Kraków, jak i w zarządzanym zasobie budynków, stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu.

3. Funkcja kreatora rynku mieszkaniowego.

- tworzenie warunków do poprawy atrakcyjności istniejącej substancji mieszkaniowej,
- wspieranie inwestycji prywatnych w zakresie remontów i modernizacji,
- wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową i ujęcie ich w planach miejscowych,
- uzbrajanie terenów rozwojowych przewidywanych pod nowe inwestycje –współpraca z zainteresowanymi inwestorami,
- uregulowanie stanów prawnych własności gruntów,
- przygotowywanie i uchwalanie planów miejscowych zwiększających tereny pod budownictwa mieszkaniowe (wielorodzinne i jednorodzinne),
- wydawanie w terminie i zgodnie z KPA warunków zabudowy i pozwoleń na budowę,
- utworzenie funduszu remontowego.

Rozdział IV.

GOSPODAROWANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków zostały określone w uchwale Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa. Przyjęta polityka mieszkaniowa stanie się podstawą aktualizacji kierunków działania określonych w „programie”.

Zasoby komunalne wyznaczają istotne tendencje w ogólnej sytuacji mieszkaniowej Miasta. Efektywność gospodarki mieszkaniowej we własnym zasobie ma istotny wpływ na bieżące obciążenia budżetu, wyznacza równocześnie długoterminowe zobowiązania inwestycyjne związane z utrzymaniem określonego standardu mieszkań.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zinwentaryzowania zasobu w zakresie szerszym niż wymogi ustawowe.

Mieszkaniowy zasób Miasta, który zostanie objęty inwentaryzacją tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w 100% własność Miasta oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta. Aktualnie do zinwentaryzowania jest 2212 budynków, w tym 1761 pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych (1370 mieszkalnych i 391 użytkowych) oraz 900 budynków zarządzanych przez inne podmioty. Ponadto do zinwentaryzowania jest około 27 000 lokali komunalnych (dane na dzień 30.09.2003r.).

Ewidencjonowanie danych dotyczących budynków i lokali odbywa się przy wykorzystaniu podsystemu LOK_M.

Jeden z modułów tego podsystemu służy do prowadzenia ewidencji budynków i lokali. Pozwala na rejestrowanie, zmienianie i poprawianie informacji o budynkach i lokalach. W oparciu o zarejestrowane informacje daje możliwość sporządzania wydruków raportów przydatnych w pracy.

Drugi moduł podsystemu służyć będzie do:

1. Ewidencjonowania wniosków mieszkaniowych i przebiegu sprawy dotyczącej pozyskania mieszkania przez poszczególnych wnioskodawców.
2. Ewidencjonowania wniosków o odszkodowanie żądane od Gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego

Prace związane z wprowadzaniem danych dot. budynków i lokali przy wykorzystaniu podsystemu LOK_M rozpoczęto w czerwcu 2003 roku. Szczegółowy zakres informacji dotyczących budynków i lokali określony został w „karcie lokalu” i „karcie budynku”.

Na dzień 30 listopada 2003 r. zostało wprowadzonych do bazy 2060 budynków, w tym 1400 budynków ze szczegółowymi danymi oraz 1500 lokali.

Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest rozpoznanie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia. Informacje te będą niezbędne do określenia możliwości Miasta w zakresie tworzenia zasobu lokali socjalnych. Na lokale socjalne mogą być przeznaczone lokale mieszkalne o obniżonym standardzie, dlatego też należy ocenić ile lokali w zasobie Miasta ze względu na standard i wyposażenie techniczne można zakwalifikować do zasobu socjalnego. Są to oczywiście jedynie potencjalne możliwości, gdyż lokale te są zajęte przeważnie przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu - umowę najmu na czas nieoznaczony. W związku z tym w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa powinna zostać zapisana zasada, że każdy z lokali przypisany do zasobu socjalnego, po zwolnieniu go przez dotychczasowego lokatora zostanie odnowiony, a następnie wynajęty jako lokal socjalny.

1. Strategia zarządzania zasobem Miasta Krakowa i Skarbu Państwa.

Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa tworzą lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zmiany regulacji prawnych w sferze gospodarki mieszkaniowej wywołały konieczność zmian w miejskich strukturach zarządzania.

Od 1995 roku Zarząd Budynków Komunalnych przejął zadania likwidowanych Przedsiębiorstw Gospodarki Mieszkaniowej i funkcjonował jako zakład budżetowy. Czynności administrowania ww. zasobami wykonywały i wykonują spółki wyłonione w drodze przetargu. W większości są to spółki utworzone przez byłych pracowników PGM.

Utworzenie Zarządu Budynków Komunalnych w formie zakładu budżetowego miało mieć charakter przejściowy, umożliwiający płynną transformację systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym w oparciu o stan prawny obowiązujący w 1994r.

W 1997 r. działania ZBK jako zakładu budżetowego przestało być zgodne z obowiązującym prawem. Ustawa o gospodarce komunalnej z 20 grudnia 1996r. (Dz.U. z 1997r. Nr 9 poz. 43) w art. 7 stanowi bowiem, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze

użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego. Celem zadań o charakterze użyteczności publicznej jest bieżące i nieprzerwane zaspakajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych, a zadania Zarządu Budynków Komunalnych nie mają takiego charakteru. Dotyczy to w szczególności zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych.

Od 1998r. - czyli przez 5 lat - trwały prace zmierzające do przekształcenia ZBK, które nie zostały zakończone do końca ubiegłej kadencji podjęciem jednoznacznej decyzji.

Dopiero z dniem 1 kwietnia 2003r. Zarząd Budynków Komunalnych, uchwałą NR VIII/72/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2003r. został przekształcony w jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych.

Docelowo strukturą tą winno się objąć całość zasobu mieszkaniowego Gminy, pozostającego obecnie również w zarządzie lub też w administracji innych gminnych jednostek organizacyjnych, np. instytucji oświatowych, kulturalnych, służby zdrowia oraz spółek prawa handlowego z udziałem Gminy.

Założenia do proponowanego projektu struktury zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym.

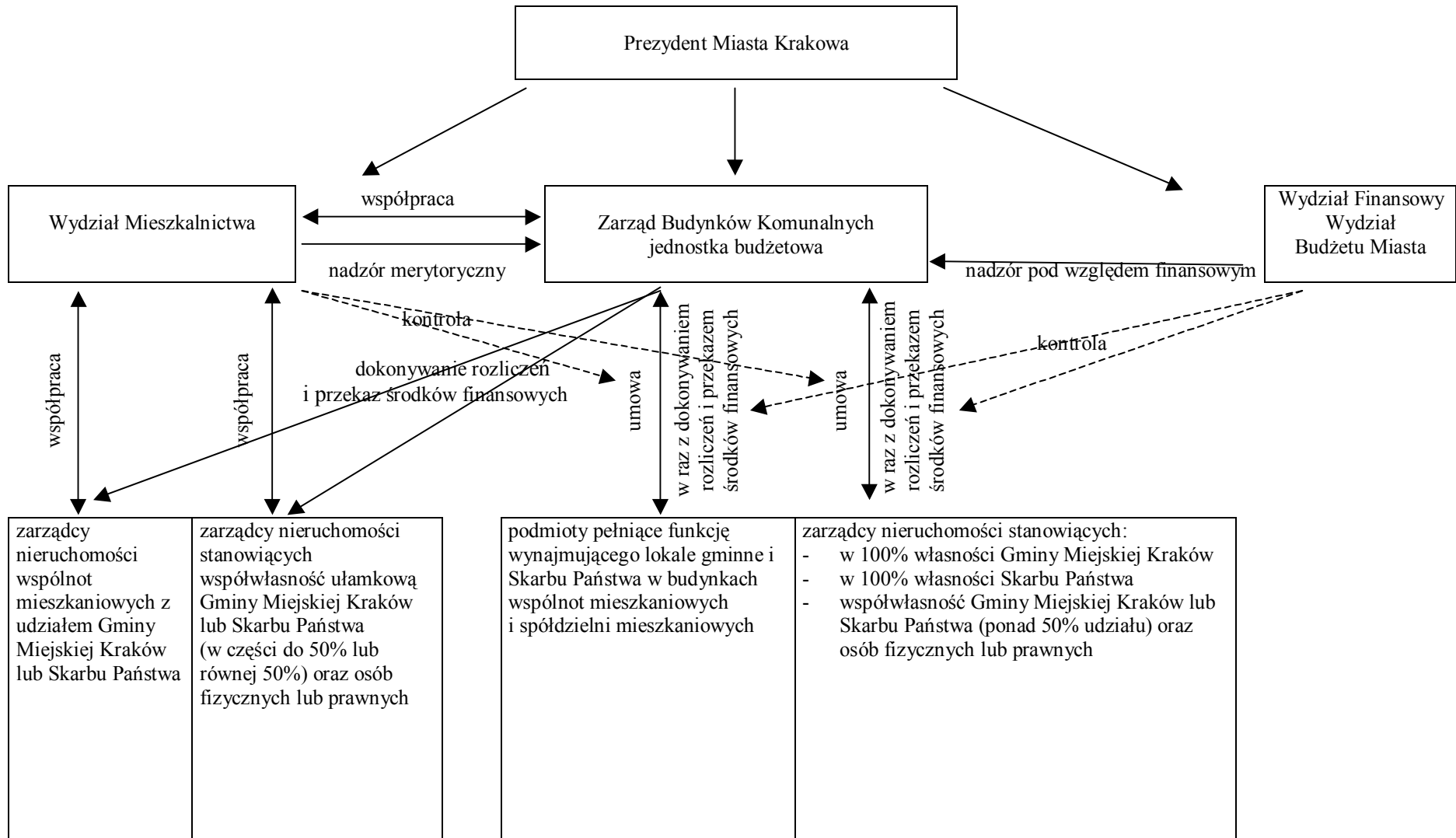
Funkcjonowanie podmiotu zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym na zasadzie jednostki budżetowej polega na tym, że jednostka przekazuje wszystkie dochody do budżetu Miasta, a następnie uzyskuje środki na swoje wydatki z budżetu. Pięć miesięcy funkcjonowania ZBK jako jednostki budżetowej wykazało istotne mankamenty takiego rozwiązania. Zarząd Budynków Komunalnych nie może podejmować szybkich decyzji np. remontowych, ze względu na czasochłonną procedurę przekazywania środków z budżetu Miasta Krakowa.

Przekształcenie ZBK było jednak niezbędne dla zbadania rzeczywistego stanu finansów gospodarki mieszkaniowej. Pomimo częstych sygnałów z zewnątrz o złym funkcjonowaniu ZBK był niewystarczająco nadzorowany przez Urząd Miasta Krakowa.

Na okres wdrażania koniecznych zmian zakłada się pozostawienie jednostki budżetowej pod nazwą ZBK, której dyrektor w imieniu Gminy zawierał będzie umowy o zarządzanie oraz pełnienie funkcji wynajmującego lokale gminne i nadzorował ich realizację.

Po okresie przejściowym wprowadzi się docelową formę organizacyjną zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Kraków .

Schemat w sprawie wykonania §8 uchwały Nr VIII/72/03 RMK z dnia 12 marca 2003 r.



Proponowany projekt usprawnienia struktury zarządzania miejskim zasobem, zobrazowany w postaci powyższego schematu, opiera się na następujących założeniach:

- Funkcje polegające na wykonywaniu nadzoru nad podmiotami zarządzającymi gminnym zasobem mieszkaniowym pełni ZBK jako jednostka budżetowa.
- ZBK podlega bezpośrednio Prezydentowi Miasta Krakowa.
- Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, z ramienia i upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, sprawuje nadzór merytoryczny nad pracą ZBK, kontroluje realizację umów o zarządzanie oraz o pełnienie funkcji wynajmującego przez podmioty wyłonione przez ZBK w drodze przetargu oraz współpracuje z wyżej wymienioną jednostką, realizując funkcje właścicielskie Gminy.
- Nadzór pod względem finansowym nad ZBK oraz kontrolę finansową realizacji umów o zarządzanie oraz o pełnienie funkcji wynajmującego przez podmioty wyłonione przez ZBK w drodze przetargu sprawują, z ramienia i upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, Dyrektorzy Wydziału Finansowego oraz Wydziału Budżetu Miasta Urzędu Miasta Krakowa.
- Podmioty wyłonione przez ZBK w drodze przetargu wykonują zwykły zarząd nieruchomościami, stanowiącymi własność Gminy, Skarbu Państwa oraz współwłasność Gminy lub Skarbu Państwa oraz osób fizycznych lub prawnych, w zakresie określonym umową o zarządzanie.
- Podmioty zarządzające nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, Skarbu Państwa oraz współwłasność Miasta lub Skarbu Państwa oraz osób fizycznych i prawnych mogą zarządzać zasobem nie większym niż 500 lokali.
- Podmioty pełniące funkcje wynajmującego lokale stanowiące własność Gminy i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych administrują lokalami w zakresie określonym umową.
- Zostanie przeprowadzona szczegółowa inwentaryzacja całego zasobu mieszkaniowego (pozostającego również poza zarządem ZBK)

Oprócz zarządzania zasobem Gminy, Zarząd Budynków Komunalnych zarządza również zasobami w innych formach własności. Większość zasobu mieszkaniowego Gminy mieści się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ponadto mieszczą się one w budynkach stanowiących własność osób fizycznych i prawnych lub stanowiące współwłasność Gminy. ZBK jest także zarządcą budynków stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zmieniające się uregulowania prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzaniu poszczególnymi formami własności.

Pamiętać należy, że ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności, zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

W związku z koniecznością wprowadzenia docelowej formy zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym ustala się następujący harmonogram :

- do 30.06.2004 zostanie ustalona docelowa forma zarządzania zasobem,
- do 31.12.2004 zostanie przygotowany plan ekonomiczny, legislacyjny i organizacyjny docelowego rozwiązania,
- do 30.06.2005 zostanie wdrożona forma docelowa.

- Budynki wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) Gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Gmina może prowadzić działalność gospodarczą co do zasady tylko w zakresie usług o charakterze użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.). Ustawa ta określa zasady i formy gospodarki komunalnej jednostek samorządu terytorialnego, polegające na wykonywaniu przez te jednostki zadań własnych, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zasadnicze wątpliwości budzi uznanie wykonywania zarządu nieruchomościami zabudowanymi wspólnot mieszkaniowych za zadania mające na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Dlatego też wydaje się uzasadnione twierdzenie, że należy uznać zarząd w tym zakresie za działalność gospodarczą nie mającą charakteru użyteczności publicznej.

Tymi zapisami Gmina jako osoba prawna, bez względu na posiadany udział we wspólnocie, pozbawiona została prawa wykonywania zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych przez jednostkę samorządu terytorialnego. Podejmowane od kilku lat działania zmierzające do reorganizacji i dostosowania struktur zarządzania do obowiązujących przepisów, zakończyły jeden z etapów przekształcenia, decydując uchwałą

Rady Miasta Krakowa o przekształceniu Zarządu Budynków Komunalnych w jednostkę budżetową. Ponadto zarządzeniem Nr 628/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie podziału na wewnętrzne komórki organizacyjne oraz szczegółowego zakresu działania Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentowanie i wyrażanie woli Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do wspólnot mieszkaniowych powierzono wyłącznie Wydziałowi Mieszkalnictwa, pozbawiając tej funkcji Zarząd Budynków Komunalnych, który pełnił ją w stosunku do wspólnot w swoim zarządzie.

Przypomnieć trzeba, że zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Gminie Miejskiej Kraków przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują pozostałym właścicielom. Odnosi się to także do jej obowiązków.

Gmina Miejska Kraków może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych. Te uwarunkowania prawne powodują jednak, że Gmina może znaleźć się w sytuacji, iż będzie musiała podporządkować się woli właścicieli niezależnie od udziałów we własności.

Należy więc dążyć do ograniczenia ilości wspólnot z udziałem Miasta Krakowa gdyż jest bezspornym faktem, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta.

Zarząd lub zarządca danej nieruchomości uprawniony jest i zobowiązany do kierowania sprawami wspólnoty związanymi z zarządzaniem nieruchomością wspólną, podejmowania czynności prawnych, procesowych i faktycznych, bezpośrednio oddziałując na stan faktyczny nieruchomości. Powinien także przedkładać współwłaścicielom na corocznym zebraniu plan gospodarczy, a decyzje co do jego realizacji podjęte zostaną przez współwłaścicieli stosowną uchwałą, której realizację powierzy się zarządowi lub zarządcy. Tak więc z punktu widzenia właścicieli, konsekwencje wyboru zarządu lub zarządcy są bardzo poważne, gdyż do jego obowiązków oprócz prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (dbania, by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu i zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości) należą jeszcze inne czynności wynikające wprost z zapisów ustawy o własności lokali.

Z rozwiązaniem przez ZBK zawartych ze wspólnotami umów o zarządzanie wiąże się konieczność rozliczenia finansowego z pobieranych od właścicieli mieszkań zaliczek eksploatacyjnych, remontowych i opłat za media. Zarząd Budynków Komunalnych

nie gromadził środków na utrzymanie nieruchomości wspólnych na oddzielnych kontach poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Obecnie przy intensywnym przejmowaniu zarządów przez wspólnoty mieszkaniowe okazało się, że brak jest stosownych kwot na zabezpieczenie zobowiązań gminy jako współwłaściciela, a dotychczasowy zarządca nienależycie zabezpieczał wpłaty uiszczane przez właścicieli lokali wyodrębnionych. Istotnym jest również obowiązek przekazania na wskazane przez wspólnotę konto należnych od gminy bieżących i zaległych zaliczek z powyższych tytułów. Poważnym problem będzie zabezpieczenie w budżecie Miasta na kolejne lata stosownych kwot na zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, które zgodnie z ustawą o własności mają obowiązek uchylać plan gospodarczy na dany rok w pierwszym kwartale, a Gmina swój budżet na określony rok ustala w ostatnim kwartale roku poprzedniego.

- Nieruchomości zabudowane stanowiące własność osób fizycznych i prawnych.

Obecnie Gmina zarządza budynkami czynszowymi, stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu oraz osób, które zmarły a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości, na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego lub znanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Zarządzanie prywatnym zasobem jest utrudnione ze względu na prawne ograniczenia działania prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia w zakresie możliwości podejmowania decyzji oraz ze względu na brak rentowności przeważającej części budynków. Aktualnie prowadzona gospodarka ww. zasobem nie w pełni realizuje obowiązki wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Sytuacja ta, może narazić Gminę na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

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

W tym celu w stosunku do właścicieli znanych z miejsca pobytu jednostka zarządzająca do końca I kwartału 2004 roku podejmie działania polegające na:

- przygotowaniu rejestru właścicieli ww. nieruchomości,
- wezwaniu właścicieli do przejęcia zarządzania swoimi budynkami,
- sądowym egzekwowaniu od właścicieli obowiązków wynikających z posiadania własności nieruchomości.

W tym samym czasie w stosunku do budynków właścicieli nieznanymi z miejsca pobytu podjęte zostaną niżej wymienione działania:

- przygotowanie wykazu adresów nieruchomości i ich właścicieli,
- sukcesywne występowanie do Sądu z wnioskami o ustanowienie kuratorów, którzy w konsekwencji będą mogli przejąć zarządzanie nieruchomościami w imieniu ich hipotecznych właścicieli. Wskazaniem jest wyłanianie kandydatów na kuratorów spośród osób posiadających licencję zarządcy nieruchomości,
- ocena możliwości i podjęcia działań zmierzających do przejęcia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa a następnie ich komunalizacji,
- współdziałanie z Wydziałem Skarbu Miasta w zakresie rozpoznawania możliwości przejęcia nieruchomości na podstawie przepisów o zasiedzeniu.

Aktualny stan techniczny prywatnego zasobu pozostającego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych nie zawsze utrzymywany jest na poziomie sprawności technicznej umożliwiającej prawidłową eksploatację budynków.

Wynika to z deficytowości większości budynków oraz przewlekłych procedur związanych z uzyskaniem zgody na wykonanie przez ZBK czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Elementem umożliwiającym prawidłowe zarządzanie „bez zlecenia” budynkami prywatnymi jest posiadanie środków finansowych na realizację niezbędnych remontów.

Jednym ze sposobów podniesienia rentowności budynków pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, a stanowiących własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu jest podniesienie w w/w zasobie czynszów za lokale mieszkalne.

Możliwość taką daje art. 28 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71, poz. 733 z 2001 roku z późn. zm.). W/w przepis umożliwia zastosowanie czynszu do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym. Aktualnie w fazie projektu znajduje się zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

Zaproponowany w projekcie sposób określania wysokości czynszu w powyższych lokalach przygotowany został w oparciu o obowiązujący w zasobie komunalnym system oceny wartości użytkowej lokali mieszkalnych z zastosowaniem stawki maksymalnej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

Zasadność wprowadzenie zmian w polityce czynszowej wobec powyższych budynków wynika także z faktu, że w wielu przypadkach wpływy z wynajmu nie umożliwiają utrzymania budynków na właściwym poziomie technicznym. Nie wprowadzenie tych zmian może spowodować konieczność zapewnienia przez Miasto dodatkowej liczby lokali zamiennych.

Ponadto w stosunku do osób zajmujących takie lokale bez tytułu prawnego Gmina Miejska Kraków sukcesywnie podejmować będzie działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym wszczęciem postępowań odszkodowawczych za ich bezumowne zajmowanie.

Podstawę do określenia wysokości odszkodowania stanowiąc będą czynsze funkcjonujące na wolnym rynku dla lokali o podobnym standardzie i lokalizacji.

Wolne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków wynajmowane będą w drodze ustnego przetargu nieograniczonego z zachowaniem niżej określonych zasad:

- Cena wywoławcza za 1m² najmu lokalu nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
- Obowiązek wyremontowania lokalu do stanu umożliwiającego jego zasiedlenie nastąpi na koszt i staraniem najemcy.
- Wykonanie remontu w zakresie ustalonym z zarządcą budynku będzie podstawą do rozliczenia w czynszu nakładów poniesionych przez najemcę.
- Warunkiem zawarcia umowy najmu będzie dokonanie przez przyszłego najemcę wpłaty kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotnego czynszu wyliczonego na podstawie wylicytowanej w przetargu stawki.

Szczegółowe warunki przetargu określone zostaną w regulaminie przetargu stanowiącym załącznik do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

- Nieruchomości zabudowane stanowiące przedmiot współwłasności.

Zarządzanie budynkami, w których Gmina posiada ułamkowy udział we własności, opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 195-221 kc). Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Gmina podejmie konieczne kroki w celu porozumienia się z pozostałymi współwłaścicielami co do określenia sposobu zarządu nieruchomością będącą przedmiotem współwłasności.

Jeżeli współwłaściciele są znani z miejsca pobytu, wyłonienie zarządcy ustalone zostanie w wyniku negocjacji.

W przypadku nieruchomości, których współwłaściciele są nieznanymi z miejsca pobytu, lub zmarli i ich spadkobiercy nie są znani, zwolnienie Gminy z zarządzania nastąpi poprzez wystąpienie do sądu z wnioskami o ustanowienie kuratora dla osoby nieobecnej oraz kuratora spadku w trybie opisanym powyżej i przeprowadzenie z nimi negocjacji w celu wyłonienia zarządcy.

Docelowo ZBK przekaże zarząd nieruchomościami, współwłaścicielom lub ustanowionym sądownie kuratorom dla osób nieobecnych. Do tego czasu nieruchomości stanowiące współwłasność Gminy i osób fizycznych lub prawnych będą zarządzane przez podmioty wyłonione przez ZBK w trybie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.

Uchwałą nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 roku w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa postanowiono umożliwić nabycie lokali najemcom, którzy zamieszkują w budynkach, w których Miasto Kraków jest współwłaścicielem.

Znoszenie współwłasności nieruchomości z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, poprzez tworzenie odrębnej własności lokali mieszkalnych służyć ma m.in. zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oraz ograniczeniu rozdrobnienia własności komunalnej.

- Nieruchomości zabudowane stanowiące własność Skarbu Państwa.

Obecnie Gmina zarządza nieruchomościami stanowiącymi:

- własność Skarbu Państwa w 100%,
- własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Skarbu Państwa,
- współwłasność Gminy i Skarbu Państwa,
- współwłasność Gminy, Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych,
- współwłasność Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych.

Docelowo zarządcy nieruchomości Skarbu Państwa zostaną wyłonieni na podstawie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.

Do nieruchomości stanowiących współwłasność Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych a także do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Skarbu Państwa będą zastosowane wyżej opisane zasady dotyczące odpowiednio zarządzania nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Gminy oraz nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Do nieruchomości stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa będą miały zastosowanie zasady dotyczące odpowiednio zarządu mieszkaniowym zasobem Gminy.

Zarządzanie budynkami, w których Skarb Państwa posiada ułamkowy udział we własności, a pozostałymi współwłaścicielami są Gmina Miejska Kraków oraz osoby fizyczne lub prawne opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 195-221 kc). Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Grodzkiego wraz z Gminą podejmą konieczne kroki w celu porozumienia się z pozostałymi współwłaścicielami co do określenia sposobu zarządu nieruchomością będącą przedmiotem współwłasności. Jeżeli współwłaściciele (osoby fizyczne lub prawne) są znani z miejsca pobytu, wyłonienie zarządcy ustalone zostanie w wyniku negocjacji. W przypadku nieruchomości, których współwłaściciele są nieznanymi z miejsca pobytu lub zmarli i ich spadkobiercy nie są znani, zwolnienie z zarządzania nastąpi poprzez wystąpienie do sądu z wnioskami o ustanowienie kuratora dla osoby nieobecnej oraz kuratora spadku w trybie opisanym powyżej i przeprowadzenie z nimi negocjacji w celu wyłonienia zarządcy.

Docelowo ZBK przekaże zarząd nieruchomościami z udziałem Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków pozostałym współwłaścicielom lub ustanowionym sądownie kuratorom dla osób nieobecnych. Do tego czasu nieruchomości stanowiące współwłasność Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków i osób fizycznych lub prawnych będą zarządzane przez podmioty wyłonione przez ZBK w trybie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.

- **W latach 1997 do 2002 nie podjęto działań mających na celu dostosowanie formy zarządzania zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych do wymogów określonych w obowiązującej ustawie z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej.**
- **Z dniem 1 kwietnia 2003r. Zarząd Budynków Komunalnych został przekształcony w jednostkę budżetową, jednak formę tę należy traktować jako formę przejściową do czasu wyboru właściwej formy zarządzania stosownej do poszczególnych form własności.**
- **Gmina nie powinna zarządzać nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.**
- **Pełnienie funkcji wynajmującego jest i nadal będzie zlecane w drodze zamówienia publicznego przez jednostkę budżetową zewnętrznym usługobiorcom.**

- **Gmina winna zintensyfikować działania mające na celu przekazanie zarządu nieruchomościami stanowiącymi własność osób prywatnych.**
- **Docelowo ZBK przekaże zarząd nieruchomościami, z udziałem Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków pozostałym współwłaścicielom lub ustanowionym sądownie kuratorom dla osób nieobecnych. Do tego czasu nieruchomości stanowiące współwłasność Skarbu Państwa, Gminy Miejskiej Kraków i osób fizycznych lub prawnych będą zarządzane przez podmioty wyłonione przez ZBK w trybie przepisów ustawy o zamówieniach publicznych.**

2. Zasady polityki czynszowej.

Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej powinny zmierzać do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym. Efektywność gospodarki mieszkaniowej we własnym zasobie Miasta ma istotny wpływ na bieżące obciążenie budżetu, ale też wyznacza długoterminowe zobowiązania inwestycyjne w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego.

Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne w 2002 według rzeczywistego wpływu wynosiła 3,19 zł/m² co pozwoliło na pokrycie kosztów eksploatacji budynków oraz w części wydatków na remonty zasobu.

W 2002 roku średnie koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego wynosiły 2,68 zł/m², co pozwoliło na przeznaczenie na remonty zasobu mieszkaniowego pozostałej części przychodów z wynajmu mieszkań tj. kwoty 0,51 zł/m². Pozostała kwota wydatkowana na remonty została pokryta z wpływów za lokale użytkowe.

Należy jednak zaznaczyć, że stosunkowo wysoka stawka kosztów eksploatacji wynika z konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów nie związanych bezpośrednio z utrzymaniem budynków, takich jak: dopłata do utrzymania lokali socjalnych, utrzymania terenów zielonych, ulic międzyosiedlowych, oświetlenia terenów, dopłata do utrzymania budynków Skarbu Państwa, konieczność regulowania zobowiązań najemców zalegających z opłatami za mieszkanie.

Przeznaczenie wpływów z lokali mieszkalnych na pokrycie tych kosztów ogranicza środki na remonty budynków, które w związku ze złym stanem technicznym wymagają dużych nakładów.

Aktualne stawki czynszu za lokale mieszkalne wystarczają na utrzymanie domów o dobrym standardzie. Budynki stare, w których brakuje urządzeń technicznych i w związku z tym

czynsze są niższe, nadal potrzebują dofinansowania z budżetu Miasta, do którego przekazywane są wpływy z lokali użytkowych mogące być źródłem finansowania tych kosztów.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) dopuszcza znaczny wzrost stawek czynszu, co pozwoliłoby zmniejszyć zaległości remontowe, jednak ogranicza te działania sytuacja finansowa najemców.

Zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętej w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa, stawki czynszu ustalane w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego podwyższane miały być zgodnie z zasadami określonymi w powyższej ustawie.

Jednak Trybunał Konstytucyjny w dniu 2 października 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 168 poz.1383) orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 9 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), który ustanawiał maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku, uzależniając wysokość podwyżki od wskaźnika inflacji za poprzedni rok. W świetle ww. zapisu w 2002 r. dopuszczalna była podwyżka czynszu o 6,88 %.

W związku z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego do 31 grudnia 2004 r., stawki czynszu mogą być ustalane na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Założone w „Programie” zasady polityki czynszowej uwzględniające podwyżki stawek czynszu w oparciu o inflację - art. 9 ust. 3 ww. ustawy, powinny zostać zmienione.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 394/2003 z dnia 25.03.2003 r. przyjęte zostały stawki czynszu za lokale mieszkalne na dotychczasowym poziomie. Aktualnie maksymalna stawka czynszu w zasobach komunalnych kształtuje się na poziomie 1,86 % wartości odtworzeniowej.

W kolejnych latach konieczne jest stopniowe podnoszenie czynszów do poziomu umożliwiającego pozyskiwanie środków na remonty nieruchomości.

Należy dążyć do stanu by większe wpływy z lokali mieszkalnych wynikające ze wzrostu stawki czynszu przeznaczane były na remonty zasobu. W tym celu konieczne jest minimalizowanie kosztów eksploatacji zasobu m.in. poprzez przekazanie zadań nie związanych bezpośrednio z zarządzaniem (tereny zielone, drogi osiedlowe) jednostkom, do których kompetencji należą kompleksowe działania w tym zakresie.

Obecne maksymalne stawki czynszu za gminne lokale mieszkalne w wybranych miastach przedstawia poniższa tabela.

Miasto	Maksymalne stawki czynszu w zasobach komunalnych zł/m²
Kraków	4,02
Szczecin	6,02
Łódź	5,12
Gdańsk	4,80
Poznań	4,71
Lublin	4,38
Toruń	3,76
Warszawa	2,59

Zestawiono na podstawie informacji z poszczególnych miast.

Ustawa o ochronie praw lokatorów (...) dopuszcza możliwość ustanowienia kaucji do wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Dla zasobu mieszkaniowego Miasta Krakowa proponuje się kaucję w wysokości czteromiesięcznego czynszu za dany lokal.

Zawarcie umowy najmu z wyłączeniem lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, uzależnia się od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu. Istniejąca do 1994 roku praktyka pobierania kaucji potwierdza zasadność jej stosowania, jest zabezpieczeniem na wypadek powstałych zaległości w opłatach za mieszkanie i mobilizuje najemców do poszanowania mienia.

Dotychczas nie zostały określone zasady pobierania odszkodowań za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego. Proponuje się ustalenie odszkodowań na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego.

Obowiązująca ustawa przewiduje uwolnienie czynszów po 2004 roku, w lokalach w których najem nawiązany został na podstawie decyzji administracyjnej. Przygotowany projekt nowelizacji wprowadza czteroletni okres przejściowy, co pozwoli na płynne przejście od poziomu czynszów na koniec 2004 roku do czynszów ustalanych na podstawie zasad ogólnych.

Zmiana powyższa jest istotna dla najemców lokali w budynkach prywatnych, gdyż uniemożliwi gwałtowną podwyżkę czynszu po 2004 roku.

Zgodnie z powyższą propozycją w stosunkach najmu, wysokość czynszu nie mogłaby przekraczać w stosunku rocznym:

- a) do dnia 31 grudnia 2005 r. - 3,25 % wartości odtworzeniowej lokalu,
- b) do dnia 31 grudnia 2006 r. - 3,50 % wartości odtworzeniowej lokalu,
- c) do dnia 31 grudnia 2007 r. - 3,75 % wartości odtworzeniowej lokalu,
- d) do dnia 31 grudnia 2008 r. - 4,00 % wartości odtworzeniowej lokalu.

Podwyżki stawek powinny kształtować czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi.

3. Polityka remontowa.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa winien ulegać systematycznej poprawie, w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Zaległości remontowe winny być likwidowane poprzez działania ZBK, a także działania podmiotów administrujących w zakresie bieżącej konserwacji zasobu.

Wykonanie remontów w latach 1999 - 2003

Rok	Nakłady na remonty w budynkach gminnych w (zł)
1999	22.179.741
2000	30.456.227
2001	45.127.337
2002	22.427.000
2003	20.483.000 (plan)

Źródło: Na podstawie danych ZBK

Priorytetowe potraktowanie finansowania remontów (o zakresie większym niż remont bieżący) jest niezbędne dla zapobiegania dalszej dekapitalizacji budynków, której koszty związane z wyłączeniem budynków grożących katastrofą budowlaną, są znacznie wyższe zarówno dla budżetu miasta jak i lokatorów.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo- modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności.
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 3 lata.
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń.
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
6. Sprawne przewody dymowe , spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok).
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat.
8. Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
9. Sprawne dźwigi osobowe.
10. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła.
2. Sprawna wentylacja w kuchni i w łazience.
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne.
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka).

4. Polityka prywatyzacji zasobów mieszkaniowych.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa,
- szeroka prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Dotychczas lokale mieszkalne sprzedawane były po cenach preferencyjnych na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LVIII/471/00 z dnia 13 lipca 2000r. (z późn. zm.) w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa. W celu umożliwienia jak największej liczbie mieszkańców wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, z inicjatywy Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 27 sierpnia 2003r. podjęta została przez Radę Miasta Krakowa uchwała Nr XXII/190/03 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

W uchwale przyjęto następujące zasady zbywania mieszkań:

- zrównanie wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, niezależnie od miejsca położenia tych lokali (tj. w obrębie Plant oraz poza Plantami),
- umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta Krakowa oraz lokali mieszkalnych, które wraz z pracownią twórczą stanowią samodzielne lokale mieszkalne,
- określenie kryteriów zmierzających do znoszenia współwłasności nieruchomości poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach, w których wielkość udziału stanowiącego własność Miasta Krakowa wskazuje, iż uda się wyodrębnić co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Wyłączone natomiast zostały ze sprzedaży na rzecz ich najemców następujące lokale mieszkalne:

a/ pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do:

- remontu ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
- wyburzenia,
- w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikające z planów zagospodarowania przestrzennego miasta,

b/ lokale wynajęte za czynsz wolny,

c/ lokale wynajęte za czynsz socjalny,

- d/ samodzielne pracownie twórcze,
- e/ lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo – wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- f/ lokale położone w budynkach wybudowanych , nabytych lub wyremontowanych za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określonych uchwałą,
- g/ lokale zakupione za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990r.

Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta. Ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta Krakowa jest uzasadnione faktem, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta. W większości przypadków bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej Miasto ma jeden głos w podejmowaniu uchwał przez właścicieli.

Ograniczenie ilości wspólnot realizowane będzie też poprzez proponowanie zamiany pojedynczych lokali mieszkalnych we wspólnotach i sprzedaż pozyskanych w ten sposób wolnych lokali w drodze przetargu.

Od początku procesu sprzedaży mieszkań, Gmina Miejska Kraków zbyła:

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań	Dochód ze sprzedaży lokali mieszkalnych w zł	Ogółem dochód Gminy z tytułu sprzedaży nieruchomości w zł	% udział dochodu ze sprzedaży mieszkań w dochodzie Gminy ze sprzedaży nieruchomości
1991	1	404	1.248.834	0
1992	564	2.438.188	2.774.526	88
1993	998	4.093.234	5.063.934	81
1994	1679	6.990.701	10.559.538	66
1995	1012	6.468.790	10.570.806	61
1996	2641	21.439.566	26.375.484	81
1997	3025	40.773.840	45.551.956	90
1998	1801	31.030.180	45.678.114	68
1999	2228	43.693.064	49.822.314	88
2000	1990	25.424.481	31.536.140	81
2001	2503	27.484.793	35.230.943	78
2002	1655	17.180.860	23.491.745	73
Ogółem:	20.097	227.018.102	287.904.334	79

Źródło: dane z Wydziału Skarbu Miasta.

W wyniku sprzedaży mieszkań budżet Miasta Krakowa uzyskał dochód w wysokości: **227.018.102 zł.**

5. Polityka dotycząca wspólnot mieszkaniowych.

Stanowisko Gminy Miejskiej Kraków w sprawie adaptacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Udzielenie zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga zatem podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

Gmina odchodzi od dotychczas obowiązujących zasad, gdyż uniemożliwiają one prawne uregulowanie kwestii przeniesienia własności na rzecz Inwestora.

Osoba zainteresowana adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwraca się do zarządu wspólnoty o umożliwienie inwestycji.

Gmina Miejska Kraków przychyła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnej w nieruchomości i adaptacji jej na cele mieszkalne. Niezależnie od posiadanego udziału w nieruchomości, w głosowaniu uchwały dotyczącej wyłonienia przez wspólnotę mieszkaniową kandydata na inwestora, przedstawiciel Gminy przychyła się do woli większości właścicieli. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków wnioskuje, aby:

- wspólnota zleciła wykonanie przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego, który będzie podstawą do ustalenia pożytków z tytułu udostępnienia części wspólnej do adaptacji (szacunek wartości 1 m² powierzchni niemieszkalnej wspólnego użytku) lub akceptuje decyzję właścicieli, iż adaptacja będzie wykonana w zamian za remont części wspólnych;
- uchwały miały formę aktu notarialnego;
- inwestor ponosił ryzyko i wszelkie koszty związane z adaptacją, łącznie z kosztami zmiany aktów notarialnych członków wspólnoty.

Sprzedazy powstałego w wyniku adaptacji lokalu w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości dokonuje Zarząd wspólnoty.

W sytuacji, gdy w okresie zarządzania budynkiem przez jednostkę Gminy na części wspólnej powstał lokal pozostający w dyspozycji gminy, przekazuje ona wspólnocie przedmiotowy lokal wraz z zawartą wcześniej umową co do sposobu i warunków jego użytkowania.

Polityka finansowa Gminy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 15 ustawy o własności lokali Gmina winna uiszczać zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

W sytuacji, gdy wpłacone przez Gminę zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, a wspólnota nie podjęła uchwały o przeznaczeniu w/w nadwyżki, przy czym:

- powstała nadpłata jest mniejsza niż jednomiesięczna zaliczka - wówczas nadpłata pozostaje do rozliczenia z kosztami roku następnego,
- powstała nadpłata przekracza jednomiesięczną zaliczkę eksploatacyjną - wówczas nadpłata podlega potrąceniu z bieżących zaliczek w całości.

Jeżeli wspólnota podejmie uchwałę o pozostawieniu nadpłaconych środków z tytułu zaliczek eksploatacyjnych na koncie wspólnoty, Gmina zaskarży przedmiotową uchwałę.

Jeżeli zaliczki na fundusz remontowy, wpłacone przez Gminę, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty powstała nadpłata pozostaje do rozliczenia z kosztami roku następnego.

W przypadku nadpłaty zaliczek nad kosztami wynikającymi z faktur za dostarczone do budynku media podlega ona potrąceniu z bieżących zaliczek. Gmina zaskarży uchwałę wspólnoty w sprawie przekazania ww. nadpłaty na fundusz remontowy.

Wspólnoty mieszkaniowe coraz częściej podejmują uchwały ustalające zwiększone obciążenie Gminy z tytułu „uciążliwości lokali użytkowych będących jej własnością”. Jeśli wspólnota nie wykaże i nie udokumentuje dodatkowych kosztów związanych ze sposobem użytkowania tych lokali Gmina dochodzić będzie swoich racji na drodze sądowej.

W obecnej trudnej sytuacji płatniczej Miasta priorytetem w spłacaniu długów w stosunku do wspólnot mieszkaniowych będzie regulowanie zadłużenia w tych wspólnotach, które:

- zaciągnęły pożyczki w bankach na remonty swych budynków;
- rozpoczęły remonty, których niewykonanie zagrażałyby życiu lub zdrowiu mieszkańców nieruchomości, naruszeniem substancji budynku;
- nie wynegocjowały z dostawcami mediów wydłużonego okresu płatności za zamówioną usługę.

Do zadań Gminy należy także kontrolowanie rozliczenia przypadającego na Gminę udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Realizując zapis art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, Gmina poprzez Wydział Skarbu Miasta powinna zwracać się do zarządów wspólnot o podjęcie działań określonych w art. 32 a ustawy o własności lokali, dot. przyległych nieruchomości gruntowych, zmierzających do nabycia ich na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Większość budynków wspólnot mieszkaniowych nie posiada aktualnej dokumentacji technicznej budynku. Gmina realizując nałożony przez ustawę o własności lokali obowiązek jej wykonania przez dotychczasowego zarządcę zleca corocznie w zależności od posiadanych środków inwentaryzację 70 budynków. Ponieważ wspólnoty mieszkaniowe, które odebrały zarząd od ZBK coraz liczniej występują o wykonanie takiej dokumentacji, konieczne będzie zabezpieczanie w kolejnych latach odpowiednich środków w budżecie Miasta na ten cel albo dążenie do wychodzenia ze współwłasności bo wtedy obowiązek ten zostanie przeniesiony na współwłaścicieli.

W dniu 20 listopada 1996 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr LXIV/629/96 w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody na udzielanie pożyczek na remonty

budynków wspólnot mieszkaniowych, biorąc pod uwagę, iż wspólnoty mieszkaniowe ze względu na ograniczone możliwości finansowe właścicieli lokali wyodrębnionych, nie zawsze przeznaczają na remonty części wspólnych nieruchomości kwoty umożliwiające należyte ich utrzymanie, co powoduje dekapitalizację zasobu mieszkaniowego. Aktualnie brak środków finansowych ogranicza tę formę pomocy, jednak przewiduje się jej kontynuację. Obecnie przygotowany został projekt nowelizacji ww. uchwały.

6. Polityka gospodarowania lokalami użytkowymi.

Polityka gospodarowania lokalami użytkowymi znajdującymi się w komunalnym zasobie Gminy Miejskiej Kraków.

Tryb najmu.

Obecnie obowiązujące przepisy gminne tj. Uchwała Nr 609/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. z późn. zm. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozwalają na wynajem lokali użytkowych na prowadzenie w nich działalności gospodarczej w trybie przetargu nieograniczonego (zasada generalna) lub celowego na wskazany przez Prezydenta Miasta Krakowa rodzaj działalności.

Zasadą jest organizowanie przetargów ustnych nieograniczonych, których celem jest ustalenie w drodze licytacji ustnej jak najwyższej miesięcznej stawki czynszowej netto za najem 1m² powierzchni lokalu. Do czynszu netto doliczany jest 22% podatek VAT oraz opłaty za świadczenia dodatkowe (dostawa wody, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz śmieci).

Lokal nie wynajęty dwukrotnie w przetargu ustnym zostaje przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu pisemnego.

Podstawą najmu lokalu użytkowego jest zawarcie umowy najmu, w której określone są warunki najmu wraz z zapisem o waloryzacji stawek czynszowych raz w roku, zgodnie z wyliczonym i opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.

Przepisy ww. Uchwały przewidują ponadto wynajęcie lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym. Warunki najmu lokalu użytkowego w trybie bezprzetargowym określone zostały w załączniku Nr 1 do przedmiotowej uchwały, które przewiduje między innymi, że o najem lokalu w trybie bezprzetargowym mogą ubiegać się osoby prawne (fizyczne) zamierzające prowadzić w lokalu niekomercyjną działalność: charytatywną, opiekuńczą,

kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, sportową o ile ten rodzaj działalności wnioskodawca prowadzi już od co najmniej 2 lat lub szczególnie pożyteczną dla Miasta Krakowa i promującą Miasto Kraków.

Na podstawie wniosków samorządów medycznych oraz innych podmiotów rynku medycznego Zarządzeniem Nr 1190/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 września 2003 r. wprowadzone zostały zasady gospodarowania zasobami lokalowymi, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych.

W porównaniu do poprzednio przyjętych rozwiązań w zakresie gospodarki zasobami lokalowymi przeznaczonymi na potrzeby służby zdrowia zasadnym było nowe zdefiniowanie zasobu lokalowego jako lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych. Mając na względzie obniżenie liczby i wartości zakontraktowanych przez Kasy Chorych/ NFZ świadczeń, a tym samym spadek wysokości środków finansowych pozostających w dyspozycji świadczeniodawców (pauperyzację NZOZ) zawieszono waloryzację kwoty bazowej do 2006 r. tj. do czasu przewidywanej normalizacji rynku świadczeń zdrowotnych. Kolejnym narzędziem efektywnego wspierania świadczeniodawców, mającym na celu stworzenie odpowiednich warunków do udzielania świadczeń zdrowotnych, przy jednoczesnej redukcji kosztów eksploatacyjnych lokali będzie przeznaczanie środków uzyskanych z najmu lokali w całości na odtworzenie substancji budynków. Wydłużenie okresu na jaki może być zawarta umowa na czas oznaczony - do 10 lat - pełni funkcję instrumentu stabilizującego rynek udzielania świadczeń zarówno dla świadczeniodawcy (z punktu widzenia poniesionych na lokal nakładów) jak i odbiorcy świadczeń – pacjenta (pewność uzyskania pomocy medycznej w określonym miejscu).

Stawki czynszowe.

Stawki czynszowe za lokale użytkowe określa załącznik Nr 1 Uchwały Nr 610/97 ZMK z dnia 9.06.1997 r. z późn. zm. w sprawie regulaminu przetargu na najem lokalu użytkowego. Stanowią one minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w przetargu ustnym na najem lokalu użytkowego.

Wysokość stawki czynszowej uzależniona jest od strefy, w której położony jest lokal użytkowy oraz od rodzaju działalności, którą przyszły najemca zamierza w nim prowadzić. Poszczególne strefy określone zostały w załączniku Nr 2 Uchwały 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszowych za najem w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych znajdujących się w komunalnym zasobie

Gminy Miejskiej Kraków, a zarządzanych przez spółki prawa handlowego z większościovym udziałem Gminy Miejskiej Kraków z późn. zm.

W odniesieniu do najemców, którzy nawiązali stosunek najmu w trybie bezprzetargowym stosuje się stawkę preferencyjną określoną w załączniku do Uchwały Nr 611/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r.

W 1998 r. dla podmiotów, które uzyskały lokale użytkowe na podstawie decyzji administracyjnych i indywidualnie podejmowanych uchwał Zarządu Miasta Krakowa zastosowano stawki czynszowe określone w załączniku nr 1 do uchwały nr 610/97 ZMK z dnia 9 czerwca 1997 r. z późn. zm. w sprawie ustalenia regulaminu przetargu na najem lokalu użytkowego.

W wyniku odwołań składanych przez najemców Zarząd Miasta Krakowa w podjętych uchwałach Nr 1440/97 z dnia 11 grudnia 1997 r., Nr 1538/97 z dnia 29 grudnia 1997 r. oraz Nr 165/98 z dnia 2 marca 1998 r. ustalił indywidualne stawki czynszowe netto za 1m² lokalu użytkowego dla osób fizycznych, osób prawnych wymienionych w tych uchwałach.

Ulgi stosowane dla najemców lokali użytkowych.

Oprócz ulg czynszowych wymienionych powyżej, stosowanych dla podmiotów, którym Gmina Miejska Kraków przydzieliła lokal w trybie bezprzetargowym, gdzie stawka jest niższa niż w trybie przetargowym, istnieją również inne rodzaje ulg:

- stosowanie obniżki stawki czynszowej dla najemców lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargowym w budynkach przylegających do pasa drogowego gdzie prowadzone są długotrwałe roboty remontowe,
- obniżenie stawki czynszowej w związku z rozpoczynaniem działalności w wynajętym lokalu użytkowym,
- obniżanie na czas remontu stawek czynszowych za lokale użytkowe do poziomu stawek eksploatacyjnych,
- obniżenie stawki czynszowej w związku z najmem piwnic i suterren,
- obniżenie stawki czynszowej w związku z legitymowaniem się przez najemcę lokalu użytkowego statusem pracodawcy prowadzącego zakład pracy chronionej,
- udzielanie ulg w spłacaniu należności za najem lokali użytkowych (umorzenie lub rozłożenie na raty),
- udzielanie posłom i senatorom Rzeczypospolitej Polskiej pomocy w utrzymaniu biura poselskiego, senatorskiego lub poselsko-senatorskiego prowadzonego w lokalu pozostającym w komunalnym zasobie Miasta Krakowa,

- użyczenia lokali użytkowych,
- lokale użytkowe (pustostany) mieszczące się w budynkach byłych SP ZOZ-ów są wynajmowane w wyniku przetargu tylko na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych.

W wyniku licznych interwencji przedstawicieli stowarzyszeń krakowskich przedsiębiorców, kupców i rzemieślników podjęte zostały działania w przedmiocie wypracowania instrumentów wspierania małych i średnich przedsiębiorstw. W związku z powyższym w dniu 6 czerwca 2001 r. Rada Miasta Krakowa w podjętej uchwale Nr LXXX/681/01 określiła Program wspierania rozwoju przedsiębiorczości w zakresie małych i średnich przedsiębiorstw w Krakowie.

Oprócz ulg wcześniej wymienionych, które zostały uwzględnione w powyższym programie zawarto w nim również inne instrumenty pomocy dla małych i średnich przedsiębiorstw jako działania kontynuowane:

- wspieranie branż zanikających (wspieranie rzemiosł preferowanych),
- wyrażanie zgody na dokonanie przez najemcę zmiany rodzaju działalności w lokalu,
- wyrażanie zgody na podnajęcie przez najemcę części lokalu użytkowego.

Przyjęte założenia na przyszłość i formy ich realizacji.

Z uwagi na zmiany organizacyjne w Urzędzie Miasta Krakowa oraz zmiany wprowadzane od 1998 r. do Uchwały Nr 609/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, jak również realizując wniosek Nr 5 Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego z dnia 17 lutego 2003 r. oraz wniosek Nr 8 Komisji Edukacji, Kultury Fizycznej i Sportu z dnia 11 marca 2003 r., w sprawie zmiany procedury najmu lokali użytkowych w trybie bezprzetargowym, konieczne jest wprowadzenie nowelizacji w obowiązujących przepisach, w szczególności w zakresie związanym z polityką czynszową.

W świetle powyższego podjęte zostały następujące działania:

- a) Przygotowano projekt Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad najmu lokali użytkowych. W projekcie Zarządzenia oprócz zmian wprowadzonych wcześniej uchwałami Zarządu Miasta Krakowa znajduje się zapis umożliwiający wynajęcie lokalu usytuowanego w całości w piwnicy na dowolny nie zabroniony prawem rodzaj działalności, lub przekazanie lokalu do dyspozycji Wspólnoty Mieszkaniowej, na podstawie zgody Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Ponadto wprowadzono zapis upoważniający Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie do wyrażania zgody na wznowienie umowy o najem lokalu użytkowego w terminie do trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania było zadłużenie najemcy, a użytkownik zajmując lokal bez tytułu prawnego, spłacił w całości zaległą wierzytelność wraz z należnymi odsetkami, w terminie do trzech miesięcy licząc od dnia rozwiązania umowy o najem lokalu użytkowego. Za datę spłaty całości zaległej wierzytelności, o której mowa, przyjmuje się datę wpływu na konto wierzyciela ostatniej wpłaty stanowiącej przedmiot spłaty.

- b) przygotowano projekt Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zmiany wzoru umowy o najem lokalu użytkowego wprowadzony Uchwałą Nr 612/97 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 9 czerwca 1997 r. z późn. zm. w sprawie ustalenia wzoru umowy najmu lokalu użytkowego oraz wzoru aneksu do umowy najmu lokalu użytkowego o wyrażeniu zgody na podnajem lokalu użytkowego.

Przyjęcie do stosowania wzoru umowy najmu wprowadzonego niniejszym zarządzeniem pozwoli na lepsze zabezpieczenie interesów Gminy Miejskiej Kraków, podniesienie bowiem kaucji, którą najemca jest zobowiązany wpłacić przed podpisaniem umowy o najem lokalu użytkowego do wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu netto, stanowić będzie zwiększenie kwoty umożliwiającej zabezpieczenie środków finansowych niezbędnych do pokrycia ewentualnego zadłużenia czynszowego najemcy.

W związku z przekształceniem Zarządu Budynków Komunalnych z zakładu budżetowego w jednostkę budżetową usunięto zapis dotyczący wyrażania zgody na zawarcie porozumienia z najemcą w sprawie częściowego rozliczenia kosztów remontu wykonanego przez najemcę, polegającego na zmniejszeniu czynszu.

Wprowadzono zapis o poddaniu się najemcy dobrowolnej egzekucji w trybie art.777 pkt.5 kpc umożliwiający przyspieszenie egzekucji komorniczej zaległych wierzytelności,

w przypadku lokali, których najemca winien opłacać stosunkowo wysoki czynsz najmu i w związku z tym może popaść w znaczne zadłużenie wobec Gminy Miejskiej Kraków. Zapis ten pozwoli na kierowanie sprawy odzyskania zaległych wierzytelności bezpośrednio do egzekucji komorniczej, bez skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

- c) wprowadzono zmiany do procedury bezprzetargowej.

Porządkując politykę związaną z lokalami użytkowymi, z inicjatywy Prezydenta, Rada Miasta Krakowa przyjęła następujące uchwały:

- uchwała nr XXVI/235/03 z dnia 8 października 2003 r. w sprawie sprzedaży garaży komunalnych,
- uchwała nr XXXIII/282/03 z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność komunalną.

Ponadto w związku ze staraniami czynionymi przez Małopolskie Stowarzyszenie Kupców i Przedsiębiorców, Krakowską Kongregację Kupiecką oraz Izbę Rzemieślniczą w sprawie zmiany polityki czynszowej zmierzającej do obniżenia stawek czynszowych za lokale użytkowe z uwagi na recesję panującą na rynku, której efektem jest trudna sytuacja finansowa oraz znaczny spadek obrotów wielu najemców, a także zauważalne zubożenie społeczeństwa koniecznym wydaje się zróżnicowanie w podejściu do polityki czynszowej w stosunku do czterech byłych dzielnic ze szczególnym uwzględnieniem Nowej Huty z uwagi, iż jest to dzielnica o dużym potencjale do aktywizacji.

Opracowywanie zmian w polityce czynszowej oparto na następujących założeniach:

- stworzenie preferencji dla rzemiosł zanikających przy wynajmie lokali użytkowych (np. zaniechanie waloryzacji do 2006 roku),
- podnajmie lokali użytkowych wynajętych w przetargach pisemnych przy stawce podnajmu wynoszącej maksymalnie 200 % stawki obowiązującej najemcę,
- obniżenie stawek czynszowych stanowiących bazę wyjściową do przetargu ustnego w strefie „B” i „C”(Nowa Huta),
- weryfikacja stawek czynszowych dla tych najemców, dla których stawka czynszowa była waloryzowana od 1994 r. (np. obniżenie aktualnej stawki o 20 %). lub zaniechanie waloryzacji do 2006 r,
- udzielanie bonifikat najemcom, którzy wywiązują się z porozumień zawartych w sprawie spłat wierzytelności w ratach, co znalazło swoje odzwierciedlenie w przygotowanym przez Wydział Finansowy UMK projekcie Uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zmiany Uchwały Nr LXX/594/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Miasta Krakowa z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja Podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych, w którym wprowadzone zostały ulgi w spłatach wierzytelności.

Sprawy, które w polityce gospodarowania lokalami użytkowymi będą kontynuowane:

- nowelizacja przepisów w sprawie zasad najmu lokalami użytkowymi poprzez wprowadzanie zmian,
- zmiany w polityce czynszowej lokali użytkowych,
- udzielanie bonifikat najemcom wywiązującym się z porozumień zawartych w sprawie spłat wierzytelności w ratach (nowelizacja uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LXX/594/01 z dnia 31 stycznia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych miasta Krakowa z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się ustawy Ordynacja Podatkowa oraz udzielania ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych, w których wprowadzone zostały ulgi w spłatach wierzytelności).

Sprawy stanowiące nowy element w obecnej polityce gospodarowania lokalami użytkowymi:

- Zarządzenie Nr 1190/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 września 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobami lokalowymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonymi na realizację świadczeń zdrowotnych,
- Uchwała nr XXVI/235/03 z dnia 8 października 2003 r. w sprawie sprzedaży garaży komunalnych,
- Uchwała Rady Miasta Krakowa nr XXXIII/282/03 z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych, stanowiących własność komunalną. Zgodnie z uchwałą do sprzedaży w drodze przetargu wytypowane zostały lokale użytkowe, które nie znalazły najemcy po przeprowadzeniu co najmniej trzech przetargów pisemnych na najem oraz lokale użytkowe, których własność stanowi jedyny udział Gminy Miejskiej Kraków w strefie A, B, C.

7. Planowane inwestycje – pozyskiwanie mieszkań.

Kierunki działań Miasta Krakowa w zakresie powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec ustawowo nałożonych na Miasto obowiązków zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach Miasto przewiduje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Priorytetem w zakresie pozyskiwania mieszkań jest pozyskiwanie lokali socjalnych i zamiennych.

W tym celu postanawia się przyjęcie następujących kierunków działań :

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
- nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- powiększanie zasobów mieszkaniowych poprzez nadbudowy i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
- pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych (rynek wtórny),
- przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez zamiany mieszkań pomiędzy Miastem a właścicielami lokali w innych zasobach.

Strategia inwestycyjna w zakresie mieszkalnictwa.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście zapotrzebowania na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu nie dostarczanych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Gmina przygotowuje program budownictwa socjalnego i lokali zamiennych polegający na zamawianiu odpowiednich lokali w kilkuletnich kontraktach zawieranych z wyłonionymi

w publicznych zamówieniach podmiotami budującymi. Gmina w miarę potrzeb przeznaczać będzie na te cele własne tereny budowlane.

Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta.

Jedną z formą pozyskiwania mieszkań będzie zamawianie mieszkań socjalnych i zamiennych w wieloletnich kontraktach w ramach posiadanych przez Gminę środków. Gmina w miarę potrzeb będzie przeznaczać na ten cel własne tereny budowlane.

Nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Następnym w hierarchii ważności sposobem pozyskiwania lokali mieszkalnych będzie zakup budynków lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych od podmiotów wyłonionych w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych.

Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu uzależnione jest od pojawienia się na rynku stosownej oferty. Dlatego też ten sposób pozyskiwania mieszkań jest jedynie formą uzupełniająca w stosunku do opisanych powyżej. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że pozyskane w ten sposób mieszkania są znacznie tańsze niż zakupione na rynku.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.

W ramach rządowego programu rozwoju mieszkalnictwa w roku 1996 weszła w życie ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Tym samym stworzona została norma prawna umożliwiająca gminom pomoc mieszkaniową grupie społecznej, której status materialny wymaga jedynie wsparcia w dążeniu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy jest w tym przypadku spełniony bez konieczności tworzenia własnego zasobu mieszkaniowego.

Gmina partycypując w kosztach budowy lokali realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego nabywa prawo kierowania osób do zawierania umów najmu tych lokali.

Gmina chcąc uzyskać prawo kierowania osób do zawierania umów najmu na mieszkania wybudowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, musi zawrzeć z Towarzystwem

umowę na partycypację w kosztach budowy tych lokali. Towarzystwa, z którymi zawierane są umowy, wyłaniane są zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Miasto posiada udziały w trzech TBS-ach (Krakowskie TBS, TBS Krak-System, TBS Złocień). W celu ujednoczenia relacji pomiędzy Miastem a Towarzystwami funkcjonującymi na terenie Krakowa rozważa się możliwość sprzedaży przez Miasto posiadanych udziałów.

W związku z tym, że zapotrzebowanie na tego typu lokale jest znacznie mniejsze niż na lokale socjalne i zamienne pozyskiwanie lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego winno być jedynie formą uzupełniającą.

Planowane wydatki inwestycje w latach 2004 – 2008

Nazwa zadania		Ogółem wydatki w latach 2003-2008	Wydatki na finansowanie inwestycji w latach w (tys. zł)					
			2003	2004	2005	2006	2007	2008
Pozyskiwanie lokali czynszowych	w (tys. zł)	20 600	8 000	2 600 ²	2 500	2 500	2 500	2 500
	w szt. zawarcie umów/ odbiór ¹			40/468	40/40	40/40	40/40	40/40
Pozyskiwanie lokali- zakup budynków i mieszkań	w (tys. zł)	104 900	23 900	33 000	14 500	12 500	10 500	10 500
	w szt. zawarcie umów/ odbiór ¹			260/122	150/220	140/150	130/140	130/130
Realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta	w (tys. zł)	100 700	700	2 000	23 000	25 000	25 000	25 000
	w szt.				250	250	300	300
Środki na nowe zadania wprowadzane do programu	w (tys. zł)	24 000			5 000	5 000	7 000	7 000
Łącznie	w (tys. zł)	250 200	32 600	37 600	45 000	45 000	45 000	45 000

Źródło: Dane Wydziału Mieszkalnictwa zgodnie z propozycją do projektu budżetu na rok 2004 (w układzie pięcioletnim).

¹ – dane określają ilość mieszkań według zawartych umów w danym roku oraz liczbę odebranych w tym roku lokali mieszkalnych.

² – TBS-y działające na terenie Krakowa rok 2004 mogłyby wykorzystać na przygotowanie kolejnych inwestycji i złożenie wniosków na przyznanie kredytów ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Prowadzone są prace nad zwiększeniem możliwości pozyskiwania mieszkań komunalnych w oparciu o środki pozabudżetowe.

(Główną formą pozyskiwania mieszkań będzie zamawianie socjalnych i zamiennych w wieloletnich kontraktach w ramach posiadanych przez Gminę środków. Gmina w miarę potrzeb będzie przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane.

8.Pomoc mieszkaniowa .

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001 r., Nr 71, poz. 733) nakłada na gminę obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

8.1. Istota lokali zamiennych i socjalnych.

Powyższa ustawa nie reguluje zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (w tym wynajmu lokali) lecz nadaje gminom uprawnienia do własnych rozstrzygnięć.

Kwestie te w Gminie Miejskiej Kraków są regulowane przez uchwałę nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Uchwała ta określa w sposób jednoznaczny krąg osób, którym Gmina będzie służyć pomocą mieszkaniową oraz wskazuje kolejność realizacji poszczególnych potrzeb.

Przyjęto zasadę, że gminne lokale mieszkalne są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne i socjalne, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom. Osobami takimi, z mocy ustawy, są:

- **Najemcy ubiegający się o lokal zamienny w związku z zamieszkiwaniem w lokalu, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.**

Właściciel lokalu może wypowiedzieć najem lokatorowi, uprawnionemu do odpłatnego używania lokalu jeżeli lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 (wiąże się z wykwaterowaniem na czas nie

dłuższy niż 1 rok). Przekwaterowanie do lokalu zamiennego na stałe jest związane z remontem kapitałnym. Rozbiórkę budynku nakazuje organ budowlany w trybie administracyjnym w razie zagrożenia bezpośredniego dla życia ludzkiego (art. 68 Prawa budowlanego). Usunięcie mieszkańców przy rozbiórce lub kapitalnej naprawie budynku może więc nastąpić na podstawie decyzji administracyjnej lub na podstawie orzeczenia sądu, wydanego w związku z przedstawioną przez powoda decyzją budowlaną.

Do dnia 31 grudnia 2015 r. obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na gminie.

- **Osoby, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub zamiennego.**

Obowiązek zapewnienia lokalu dla tej kategorii osób ciąży na gminie, zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do lokalu socjalnego wobec:

- kobiet w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, Nr 106, poz. 668, Nr 117, poz. 756 i Nr 162, poz. 1118 i 1126, z 1999 r. Nr 20, poz. 170, Nr 79, poz. 885 i Nr 90, poz. 1001 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 19, poz. 238) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- bezrobotnych,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Brak odpowiedniej ilości lokali socjalnych naraża Gminę Miejską Kraków na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi jaki właściciel może

otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, o ile osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela. Obecnie ok. 200 wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego dotyczy właścicieli prywatnych i spółdzielni mieszkaniowych, a z roszczeniem o wypłatę odszkodowania wystąpiło 128 właścicieli lokali. Z tytułu roszczeń odszkodowawczych w 2002 roku zrealizowano jeden wyrok na kwotę 7.099 zł. Do dnia 30 listopada 2003 r. zrealizowano 11 wyroków na kwotę 71 555 zł. Ponadto zgodnie z procedurą XXIV/ML/38 zawarto 18 umów – ugód na kwotę 142 920 zł. W kolejnych latach przewidywany jest wzrost zapotrzebowania na środki niezbędne do realizacji przedmiotowych roszczeń.

W latach 2005-2006 przewidywany jest znaczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne. Wynika to z prognozowanego zwiększenia liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego orzeczonych wobec osób, którym właściciele wypowiadają stosunek najmu na trzy lata naprzód, podając jako przyczynę zamiar zamieszkania w tym lokalu.

Gmina Miejska Kraków ma również do zrealizowania dużą ilość orzeczeń sądowych i ostatecznych decyzji administracyjnych, wydanych i niewykonanych przed dniem 12 listopada 1994 r. Są one realizowane przez gminne organy egzekucyjne w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Lokale socjalne są wynajmowane jedynie na czas oznaczony. Umowę najmu można przedłużać na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy. Doświadczenia wskazują, że większość osób, które otrzymały lokal socjalny od Gminy zwraca się z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu. Ponieważ większość z nich spełnia gminne kryteria uprawniające do pomocy mieszkaniowej umowy są przedłużane. Stan taki powoduje, że lokale socjalne są faktycznie traktowane jako lokale przyznawane na czas nieoznaczony.

Dane dotyczące wpływu wyroków w latach poprzednich pozwalają na przewidywanie, że w najbliższych kilku latach corocznie Gmina Miejska Kraków będzie zobligowana do zapewnienia lokalu socjalnego około 250 rodzinom. Związane jest to głównie z upływem terminów wypowiedzeń umów najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Są to wypowiedzenia trzyletnie, a ustawa weszła w życie w dniu 10 lipca 2001 r.

W związku z wypowiedzeniem trzyletnim, na dzień 30 listopada 2003 r. do Gminy zwróciło się o pomoc 750 najemców. Stowarzyszenie „Lokatorzy w Obronie Prawa” szacuje ilość wypowiedzeń na ok. 6000. Podkreślić jednak należy, że duża grupa osób, które otrzymały

takie wypowiedzenia jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe samodzielnie i nie będzie się zwracać o pomoc do Gminy.

Wyroki eksmisyjne są realizowane według kolejności wpływu do Urzędu Miasta Krakowa. Od zasady tej należałoby jednak wprowadzić pewne wyjątki. W wielu przypadkach czynniki społeczne, humanitarne, a także ekonomiczne przemawiają za realizacją wyroku wcześniej niż wynika to z daty wpływu wyroku.

Szczególne znaczenie ma możliwość wcześniejszego wydawania skierowań w sytuacji, gdy właściciel wystąpił z roszczeniem odszkodowawczym od gminy, zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy. Dostarczając lokal socjalny osobie uprawnionej gmina może ograniczyć kwotę, do zapłacenia której jest zobowiązana wyrokiem sądowym.

Mając na uwadze względy społeczne należy umożliwić wydawanie skierowań do wcześniejszego zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w sytuacji, gdy:

- należy wyeksmitować osobę występującą w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo która przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej,
- stan zdrowia osoby uprawnionej lub członków jej rodziny przemawia za wcześniejszym przekwaterowaniem z lokalu o złym stanie technicznym, potwierdzonym przez organy nadzoru budowlanego, opinie mikologiczne, itp.,
- za wydaniem skierowania przemawia potrzeba poprawy struktury społecznej mieszkańców bloków uznawanych za „patologiczne”,
- komornik sądowy przeprowadził eksmisję bez prawa do lokalu (na bruk), a w późniejszym okresie sąd orzeka o uprawnieniu tej osoby do otrzymania lokalu socjalnego,

Zgodę na zastosowanie nadzwyczajnego trybu przydzielania mieszkań socjalnych powinien wyrażać Prezydent Miasta Krakowa

- Osoby wykwaterowywane na czas trwania remontu.

Zgodnie z art. 10 ust. 4 ustawy jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż

czynsz za lokal dotychczasowy. Obowiązek gminy w tym zakresie dotyczy jej zasobu mieszkaniowego.

W dalszej kolejności gmina jest zobowiązana do wynajmowania lokali mieszkalnych rodzinom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i osiągniętym niskie dochody. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych uznawani są:

- 1/ najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (dot. najemców lokali stanowiących własność Miasta Krakowa oraz najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych),
- 2/ osoby, które zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,
- 3/ wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, nie mający możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały, jeżeli wniosek o najem lokalu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w placówkach, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek,
- 4/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze względów społecznych.

Za lokal o nadmiernym zaludnieniu uważa się: lokal mieszkalny, w którym na jedną osobę zameldowaną na pobyt stały przypada mniej niż 5 m² ogólnej powierzchni pokoi.

Przez niskie dochody należy rozumieć:

1. dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego - średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 1 roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku, nie przekracza 120 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 60 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym,
2. dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony – średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który w okresie 1 roku poprzedzającego datę rozpatrzenia wniosku, nie przekracza 150% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Obecnie kwoty te kształtują się następująco:

- 60% najniższej emerytury wynosi 331,58 zł
- 100% najniższej emerytury wynosi 552,63 zł
- 120% najniższej emerytury wynosi 663,16 zł
- 150% najniższej emerytury wynosi 828,95 zł

Ocena warunków socjalno-mieszkaniowych wnioskodawców ubiegających się o przyznanie lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu nadmiernego zagęszczenia w lokalu oraz z powodu warunków niemieszkalnych jest dokonywana w oparciu o system kwalifikacji punktowej, w którym sprecyzowano przesłanki świadczące o sytuacji rodzinnej i zdrowotnej wnioskodawców oraz określające stan techniczny lokalu.

Ocena sytuacji mieszkaniowej osób ubiegających się o najem lokalu z tzw. względów społecznych (osoby bezdomne, matki samotnie wychowujące dzieci przebywające w ośrodkach pomocy, wychowankowie domów dziecka pozbawieni możliwości powrotu do miejsca stałego meldunku) w poprzednich latach była dokonywana bez zastosowania systemu kwalifikacji punktowej na podstawie dokumentów, opinii instytucji społecznych i Rad Dzielnic Miasta Krakowa.

Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków zobowiązuje Prezydenta Miasta Krakowa do wprowadzenia systemu kwalifikacji punktowej w odniesieniu do wszystkich osób ubiegających się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. System kwalifikacji punktowej pozwoli na obiektywną ocenę sytuacji socjalno-bytowej wszystkich wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy. Kwestionariusze punktowe należy w przyszłych latach modyfikować w oparciu o doświadczenia z pierwszej kompleksowej weryfikacji wniosków w oparciu o system kwalifikacji punktowej.

Wnioskodawcy ubiegający się o fakultatywną pomoc Gminy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych są grupą najbardziej aktywną w swoich staraniach. Na podstawie ich obecnych warunków mieszkaniowych kształtuje się opinia o ogólnej sytuacji mieszkaniowej w Krakowie. Listami mieszkaniowymi jest objętych około 3% osób składających wnioski. Konieczne jest podjęcie zdecydowanych kroków mających na celu zwiększenie puli mieszkań przeznaczonych na tę formę pomocy mieszkaniowej. Realizacja ich potrzeb na

poziomie niewiele ponad 3% rocznie powoduje narastanie zaległości i brak perspektyw dla dużej grupy mieszkańców Krakowa.

Corocznie wzrasta ilość osób spełniających gminne kryteria uprawniające do otrzymania takiej pomocy. O ile w roku 2001 r. przesłanki określone przez Radę Miasta Krakowa spełniało 1338 takich wnioskodawców, to już w roku 2003 kryteria spełniało ponad 2000 rodzin. Od wielu lat utrzymuje się niski stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowej tej grupy mieszkańców Krakowa.

Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy:

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I-III, była dz. Śródmieście	IV-VII, była dz. Krowodrza	VIII-XIII, była dz. Podgórze	XIV-XVIII była dz. Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	197	77	206	441	921
Względy społeczne	227	88	218	320	853
Warunki niemieszkalne	90	21	53	8	172
Razem	514	186	477	769	1946

Źródło: Dane wydziału Mieszkalnictwa wg. stanu na dzień 1.08.2003r.

Dodatkowo o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków ubiega się 73 wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych.

Na pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów wg stanu na 1 sierpnia 2003r. dla wnioskodawców spełniających kryteria określone przez Radę Miasta Krakowa potrzeba łącznie 2019 lokali.

Ponadto Gmina Miejska Kraków świadczy pomoc mieszkaniową poprzez zamiany mieszkań. Najemcy lokali gminnych mogą się starać o zamianę mieszkania na dwa mniejsze, zamianę na lokal większy oraz zamianę na lokal równorzędny. Według stanu na dzień 5.09.2003 r. o tę formę pomocy starała się następująca liczba wnioskodawców:

- zamiana mieszkania na dwa mniejsze (rozkwaterowanie) – 53 wnioski,
- zamiana na lokal większy – 53 wnioski,
- zamiana na lokal równorzędny – 47 wniosków.

Dostarczane w latach 1999-2002 lokale w ramach pomocy obowiązkowej Gminy pozwoliły na zaspokojenie 29,8% potrzeb, zaś w ramach pomocy fakultatywnej 3,25 %. Mieszkania

pozyskane w tym okresie zostały przeznaczone głównie na realizację list sporządzonych w latach wcześniejszych.

W latach 2003-2006 zakłada się, że corocznie listą osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali z zasobu Gminy zostanie objętych około 150 - 180 osób spełniających kryteria niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów określone w uchwale Rady Miasta Krakowa. Realizacja wniosków w takim stopniu pozwoli na zaspokojenie rocznie 7,5-9 % wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy.

Zasady udostępniania lokali gminnych osobom objętym listami.

Przedstawianie propozycji mieszkaniowych dla osób i rodzin objętych listami jest poprzedzone analizą uwzględniającą cechy techniczne lokalu mieszkalnego oraz sytuację wnioskodawców.

Dokonując wyboru lokalu dla konkretnego wnioskodawcy bierze się pod uwagę takie czynniki jak:

- lokalizacja na terenie miasta,
- powierzchnia mieszkalna lokalu i jego struktura (ilość pokoi, rodzaj przynależności),
- kondygnacja,
- rodzaj ogrzewania.

Ustawa o ochronie praw lokatorów (...) definiuje pojęcia lokal socjalny i lokal zamienny. Zgodnie z definicją ustawową lokalem socjalnym jest lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Natomiast lokal zamienny to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m² tej powierzchni,

Brak jest przepisów określających standard lokalu mieszkalnego. Obowiązujące regulacje prawne nie czynią rozróżnienia pomiędzy lokalem socjalnym a innymi rodzajami lokali. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zmianami) określa mieszkanie jako zespół pomieszczeń

mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi i prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego. W związku z tym jedynym kryterium zakwalifikowania nowo pozyskanego lokalu do lokali socjalnych jest powierzchnia mieszkalna przypadająca na członka rodziny kierowanej do danego lokalu. Typowymi lokalami socjalnymi są natomiast lokale w starej substancji mieszkaniowej, ze wspólnym w.c. i łazienkami. Do lokali takich powinny być kierowane osoby, którym sąd w wyroku eksmisyjnym przyznał prawo do lokalu socjalnego, a które nie gwarantują prawidłowej eksploatacji przyznanego lokalu mieszkalnego o lepszym stanie technicznym.

Uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wyznacza na następne lata główne kierunki pomocy mieszkaniowej Gminy kierowanej do mieszkańców Krakowa. Uchwała utrzymuje na dotychczas obowiązującym poziomie wysokość dochodów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieokreślony, natomiast podwyższa próg dochodów dla osób ubiegających się o najem lokalu na warunkach czynszu socjalnego. W ten sposób zwiększa się krąg osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego bądź do przedłużenia już zawartych umów najmu lokalu socjalnego. Pozostawienie dotychczas stosowanych progów dochodowych pozbawiłoby wielu mieszkańców, których dochody nieznacznie te progi przekraczają, tytułu najmu lokalu socjalnego bez możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie jak również w formie wynajmu lokalu komunalnego o czynszu stosowanym przy najmie lokali na czas nieoznaczony. Przedłużony został również okres, na jaki są zawierane umowy najmu lokali socjalnych. W miejsce dotychczasowych umów na 3 lata wprowadzone zostaną umowy zawierane na 5 lat.

Dopuszczona została także możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego a dochody na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczają 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Możliwe będzie również ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z powodu zaległości czynszowych została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych.

Celem powyższych zmian jest poprawa lub normalizacja sytuacji mieszkaniowej najbardziej potrzebującej grupy mieszkańców Krakowa, do których pomoc mieszkaniowa powinna być kierowana w pierwszej kolejności.

8.2. Patologia społeczna.

Jak wspomniano, obowiązkiem gminy jest podejmowanie odpowiednich działań pomocowych w formie budowy i utrzymania mieszkań socjalnych, tymczasowych dla grup ekonomicznie i socjalnie marginalizowanych przez ograniczony niedostatek dostępu do dóbr społecznych, materialnych, kulturowych i politycznych. Nie powinno to jednak oznaczać tworzenia enklaw biedy poprzez budowę czy pozyskiwanie i adaptację już istniejących budynków, przeznaczonych wyłącznie na mieszkania socjalne, lecz umożliwiać wynajem rodzinom wymagającym resocjalizacji pojedynczych lokali w budynkach zamieszkałych przez osoby prawidłowo funkcjonujące społecznie.

Negatywnie oceniana jest koncepcja koncentracji lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie przeznaczonych na lokale socjalne. Skupianie w jednym miejscu osób i rodzin o niskim statusie socjalnym, często patologicznych przy współistniejących innych obciążeniach dysfunkcyjnych, niekorzystnie wpływa na egzystencję wszystkich mieszkańców tych miejsc, jak i szerszej społeczności lokalnej, ponadto:

1. powiela negatywne wzorce, nasila proces tworzenia gett przestrzeni miejskiej, zjawisko wyobcowania w społeczeństwie,
2. naraża rodziny społecznie zdrowe lub tylko ubogie na celowe umieszczanie w bliskim sąsiedztwie osób funkcjonujących patologicznie (uzależnienia i przestępczość). W konsekwencji spotykają się z negatywną i wrogą reakcją otoczenia, które ulega stereotypom i jednoznacznie kojarzy biedę z dewiacją,
3. tworzy zjawisko naznaczenia społecznego, stygmatyzacji i patologizacji wszystkich członków rodziny przez otoczenie lokalne, co ogranicza możliwość poprawy ich szans życiowych na funkcjonowanie w społeczeństwie (znalezienie pracy, wychowanie i wykształcenie dzieci),
4. sprzyja rozwojowi zjawisk z pogranicza przestępstw kryminalnych, spowalnia czy wręcz uniemożliwia resocjalizację osób z takich skupisk, które nie identyfikują się z miejscem zasiedlenia jako zamieszkaniami i nie dążą do poprawy warunków mieszkaniowych czy estetyki miejsca pobytu.

Tak więc polityka mieszkaniowa nie może stwarzać warunków, aby istniejący już niski status ekonomiczny rodzin wynikający np. z bezrobocia czy stanu zdrowia powodował popadanie

tych rodzin w nędzę i abnegację, pojawianie się mechanizmów uruchamiających procesy narastania nierówności społecznych, polaryzacji ekonomicznej i kulturalnej prowadzącej do tworzenia „podklasy” osób żyjących poniżej granicy ubóstwa.

Nie można zatem w pełni uznać za udzielenie pomocy przyznanie lokalu socjalnego w budynku zamieszkiwanym prawie wyłącznie przez osoby zmarginalizowane ludziami, którzy z niezależnych od siebie przyczyn nie są w stanie zapewnić sobie mieszkania.

Przedstawione względy natury socjologicznej kategorycznie przemawiające przeciwko koncentracji w jednym miejscu osób o niskim statusie społecznym, zagrożonych patologią, pozostają w istotnej sprzeczności z dramatyczną sytuacją mieszkaniową Krakowa, nie wystarczającymi funduszami przeznaczanymi na budownictwo, notorycznym brakiem substancji lokalowej, ponad dwutysięczną ilością wniosków oczekujących na sfinalizowanie, dysproporcją pomiędzy rosnącymi potrzebami a coraz bardziej ograniczonymi możliwościami ich zaspokojenia.

Opisane realia wymuszają stosowanie rozwiązań doraźnych, możliwych do zastosowania w warunkach deficytu i rosnących obciążeń.

Względy ekonomiczne przemawiają za budową i pozyskiwaniem budynków w całości socjalnych, nawet zgrupowanych w osiedlach. Obniża to znacznie koszty inwestycji, uzbrojenia terenu i sporządzenia projektu architektonicznego oraz wymaganej dokumentacji.

Zdecydowanie tańszym i szybszym sposobem od budowy nowego obiektu jest zaadaptowanie do celów mieszkalnych np. byłego hotelu robotniczego, którego przeważnie duża kubatura, wielkość i konfiguracja usytuowanych w nim pomieszczeń, pozwala na wygospodarowanie mniejszym kosztem wielu lokali socjalnych.

Wynajem uzyskanych w ten sposób mieszkań znacznie skraca kolejkę osób oczekujących, niejednokrotnie uciążliwych i skonfliktowanych z rodziną i sąsiadami, którzy interweniują i czynią wszechstronne starania o przyspieszenie przekwaterowania.

Ponadto należy również wspomnieć o prawie przyznanych roszczeniach odszkodowawczych od gminy, przysługujących właścicielom prywatnych posesji będących wierzycielami eksmisji za nie dostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej na mocy zapadłego wyroku. Tak więc, skrócenie okresu oczekiwania na lokal socjalny w ramach realizacji orzeczenia sądowego, eliminuje lub znacznie obniża wysokość żądanego odszkodowania, którego wypłata obciąża finanse gminy.

Przedstawione argumenty wykazujące powody dla których tworzenie budynków o charakterze socjalnym nie jest pozbawione uzasadnienia ekonomicznego i celowościowego, pozostaje jednak w sprzeczności z racjami psychologii społecznej i socjologii.

Można zaryzykować twierdzenie, że rozstrzygnięcie tej trudnej kwestii jest funkcją dobrobytu i zasobności społeczeństwa.

Ważną koncepcją przeciwdziałania patologiom społecznym oraz przejawem humanitaryzacji zabudowy socjalnej jest stosowany w krajach Europy Zachodniej model integracyjny budownictwa socjalnego, zaspokajający potrzeby mieszkaniowe z programem rewitalizacji zachowań społecznych wspierających aktywność życiową i zawodową osób biednych. Idea socjalnych osiedli integracyjnych polega na realizacji zabudowy parterowej o wysokiej intensywności, z zielenią i układem urbanistycznym separującym mieszkańców. Pozwala to na wyzwolenie impulsów zaangażowania zarówno grupowego (przynależność do grupy, wspólne inicjatywy polepszające komfort życia) jak i indywidualnego (wpływ na jakość otoczenia, identyfikacja z posiadanym domkiem). Mieszkańcy osiedli integracyjnych pozostają pod opieką i w ścisłym kontakcie z profesjonalnymi pracownikami socjalnymi, realizującymi program adaptacji do warunków życia i funkcjonowania w społeczeństwie.

Warianty rozwiązania problemu.

Możliwości przeciwdziałania patologii społecznej w naszym mieście powinny koncentrować się w trzech sferach :

- A. pozyskiwania właściwych budynków i mieszkań w drodze zakupu, inwestycji i adaptacji.
- B. dyspozycji substancją mieszkaniową poprzedzoną kategoryzacją lokali pod względem ich standardów, usytuowania i wyposażenia technicznego oraz oceną sytuacji socjalno – bytowej potencjalnych najemców i ich rodzin.
- C. pozyskiwanie lokali socjalnych w różnych zasobach, poprzez realizację programu zamian z właścicielami i najemcami mieszkań o obniżonym standardzie. Mieszkania tego typu (np. ze ślepyimi kuchniami) znajdują się w wielu krakowskich budynkach m.in. spółdzielczych. Wartość takiego mieszkania byłaby rozliczana w cenie nowego, pełnostandardowego lokalu mieszkaniowego, znajdującego się w budynku wybudowanym na terenie będącym własnością Gminy Miejskiej Kraków. Gmina pozyskałaby w ten sposób lokale socjalne, a mieszkańcy Krakowa, których nie stać na poprawę warunków mieszkaniowych w dostępny obecnie sposób mogliby skorzystać z pomocy Gminy w tym zakresie.

W ramach działań przewidzianych w pierwszej sferze, wskazanym staje się zaniechanie pozyskiwania dużych budynków o ponad trzydziestu mieszkaniach, których standard determinuje ich funkcję jako wyłącznie socjalną. Optymalnym rozwiązaniem jest nabywanie

i budowa mniejszych, pojedynczych domów, z lokalami o różnym standardzie usytuowanych w wielu punktach miasta, co stworzy lepszą gwarancję indywidualnej resocjalizacji rodzin patologicznych między innymi poprzez sąsiedztwo z osobami nie obciążonymi dysfunkcjami społecznymi.

Wejście w życie przygotowanej ustawy o domach socjalnych może wspomóc Gminę w przeciwdziałaniu patologii społecznej.

Nawiązana zostanie współpraca z organizacjami pozarządowymi, które działałyby na rzecz społeczności lokalnej zamieszkałej w budynkach socjalnych. Współpraca powinna dotyczyć rozbudzania świadomości zamieszkałych tam osób w zakresie dbałości o powierzone mienie, integracji tej społeczności ze środowiskiem tam zamieszkałym jak również udzielania pomocy w rozwiązywaniu trudnych problemów życiowych.

8.3. Kategoryzacja lokali.

Przeciwdziałanie patologiom społecznym w kontekście dyspozycji substancją mieszkaniową, jest problemem interdyscyplinarnym, łączącym kwestie prawne, socjologiczne i budowlano - inwestycyjne. Jednym z instrumentów służących temu celowi jest kategoryzacja rozumiana w pewnym skrócie jako metoda przyporządkowania standardu pustostanu określonej grupie osób, z uwzględnieniem ich sytuacji prawnej, rodzinnej i bytowej. Trudność w sprawie przejawia się w sprzeczności pomiędzy wymagającym uwzględnienia czynnikiem ludzkim a koniecznym pragmatyzmem podejmowanych działań.

W dążeniu do zmniejszenia strat gminy z tytułu przeznaczenia lokali pełnostandardowych lub o zbliżonym standardzie na lokale socjalne można przyjąć następujące rozwiązania :

- w budynkach istniejących ściśle stosować normę 5m² powierzchni pokoi na członka wieloosobowego gospodarstwa domowego i 10 m² dla osób samotnych,
- w budynkach projektowanych minimalizować w granicach przepisów prawa budowlanego powierzchnie wspólnego użytku (korytarze, klatki schodowe) oraz powierzchnie pomocnicze w lokalach (przedpokoje, kuchnie, łazienki),
- stosować oszczędne rozwiązanie brył projektowanych budynków (płytko zagłębione piwnice, elewacje bez ozdób i dekoracji angażujących konstrukcje stalowe, murene lub żelbetowe, minimum balkonów, bez loggii i wykuszy),

- stosować specjalne rozwiązania podziału powierzchni (struktur) lokali, z minimalną ilością ścian działowych i możliwością dalszych podziałów powierzchni i podwyższania standardu na koszt najemcy.

Omawiając drugą sferę przeciwdziałania rozwojowi patologii społecznej poprzez właściwą kategoryzację i dyspozycję substancją lokalową należy podkreślić ogromną wagę i znaczenie tych działań. Osoby eksmitowane z pełnowartościowych mieszkań mają przeważnie poważne problemy z akceptacją i przystosowaniem do mniejszej powierzchni i niższego standardu lokalu socjalnego. Również osoby zajmujące poprzednio mieszkania źle wyposażone pod względem technicznym niezbyt chętnie obejmują lokale komfortowe, przyznane w wyniku przekwaterowań np. w związku z remontem, czy inwestycjami. Często odmawiają ich przyjęcia lub po otrzymaniu skierowania do zawarcia umowy najmu przeprowadzają dobrowolne zamiany tych mieszkań z kontrahentami z niskostandardowych mieszkań czasami z prywatnych kamienic. Ich argumentacja opiera się na zbyt wysokich kosztach utrzymania superkomfortowego lokalu i wieloletnim przyzwyczajeniu do gorszych warunków.

Opracowano propozycję dwuetapowej kategoryzacji lokali z uwzględnieniem sytuacji bytowej i cech osobowościowych przyszłych najemców i ich rodzin w formie tabel z opisem, które powinny być stosowane w celu wyboru odpowiedniego lokalu dla danej rodziny.

Reasumując, należy stwierdzić, że przeciwdziałanie patologiom społecznym, jest ważnym problemem, który nie powinien zostać pominięty podczas kreowania głównych założeń polityki mieszkaniowej.

Zaprezentowana sprzeczność pomiędzy stanowiskiem socjologii i psychologii społecznej zdecydowanie opowiadających się przeciwko tworzeniu budynków z założenia socjalnych a dotychczasowymi działaniami Miasta pośrednio tworzącego adresy domów o złej sławie, takie jak: ul. Komuny Paryskiej 3, ul. Wąska 4 – 8, ul. Józefińska 24a, ul. Rybitwy 133, os. Górali 5, os. Złotej Jesieni 11 A i B, os. Szkolne 13, Kantorowice i Zastów jest wysoce niepokojąca. Niemniej jednak należy zaznaczyć, że zjawiska powstawania gett i kryminogennych skupisk biedy są generalnym problemem wszystkich miast, nawet tych zamożnych. Dlatego też każda koncepcja zniwelowania zjawisk patologicznych lub chociaż jej próba podjęta przez władze miasta, nawet w formie eksperymentu, będzie szczególnie cenna.

W latach 1998-2002 Gmina Miejska Kraków zaspokajała przede wszystkim potrzeby osób uprawnionych do uzyskania lokali socjalnych i zamiennych na podstawie wyroków sądowych. Polityka taka spowodowała powstanie ogromnej kolejki osób (ponad 2000 wnioskodawców) starających się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. W najbliższych latach listami osób uprawnionych powinno być objętych corocznie co najmniej 150-180 osób. Należy unikać błędów przy kierowaniu osób do lokali komunalnych poprzez rozpoznawanie sytuacji bytowej i cech osobowościowych przyszłych najemców.

Rozdział V.

POMOC SPOŁECZNA W DZIEDZINIE MIESZKALNICTWA.

Wobec nieuniknionych ekonomicznie zmian w gospodarce mieszkaniowej – rosnące czynsze i opłaty za media, konieczne jest stosowanie form pomocy społecznej ułatwiających sprostanie nowym warunkom przez rodziny o średnich i niskich dochodach. Urynkowienie gospodarki mieszkaniowej jest warunkiem niezbędnym dla zwiększenia podaży mieszkań, a więc poprawy ich dostępności – bez niej mieszkania stają się „towarem” coraz bardziej luksusowym lub przywilejem. Natomiast pomoc socjalna umożliwia ich dostępność dla rodzin o trudniejszej sytuacji. Obie sfery działania mają więc charakter uzupełniający.

Największe oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Miasta w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Miasta jest dla nich niemożliwe. Dochody tej grupy wnioskodawców uniemożliwiają zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych innym niż gminnym zasobem.

W oczekiwaniu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gminnym lokalem mieszkalnym, osoby te mogą podnająć lokal na wolnym rynku i z tego tytułu skorzystać z dofinansowania Miasta do opłat mieszkaniowych w formie zasiłku celowego. Zasady przyznawania zasiłków celowych w tym zakresie określa Uchwała nr LVII/454/2000 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 lipca 2000 r. w sprawie lokalnego programu pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych.

1. Dodatki mieszkaniowe.

Dodatki mieszkaniowe są wypłacane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r, Nr 71, poz. 734, z późn. zm.)

Z pomocy w formie dodatku mieszkaniowego korzysta aktualnie ponad 14 000 gospodarstw domowych, w tym:

46% w mieszkaniowym zasobie gminnym,

34% w zasobie spółdzielczym,

20 % w pozostałych zasobach.

Projektowane zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych, zawężają krąg osób uprawnionych do pobierania dodatków mieszkaniowych. Zmniejszy się ilość świadczeń co spowoduje, że konieczna będzie inna forma pomocy.

Należy podkreślić, że wejście w życie ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego sprawi, że gminy nie będą już otrzymywać dotacji celowej na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych. W związku z powyższym Gmina Miejska Kraków obciążona będzie całością kosztów realizacji zadania.

Dane dotyczące wysokości wydatków Gminy na dodatki mieszkaniowe zostały przedstawione poniżej.

Dodatki mieszkaniowe, lokalny program pomocy mieszkaniowej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych i dofinansowanie do opłat mieszkaniowych na podstawie ustawy o pomocy społecznej w latach 1998 –2006- zestawienie tabelaryczne.

	Dodatki Mieszkaniowe				Lokalny program dofinansowania do wydatków mieszkaniowych			Dofinansowanie do opłat mieszkaniowych na podstawie ustawy o pomocy społecznej		
	Liczba Świadczeń	Kwota wydana w zł	Udział dotacji wojewody w kwocie wydanej w zł	Średnia wartość świadczenia w zł	Liczba Świadczeń	Kwota Wydana w zł	Średnia wartość świadczenia w zł	Liczba Świadczeń	Kwota wydana w zł	Średnia wartość świadczenia w zł
1998	112 921	11 135 708	3 877 742	99				7 094	1 051 691	148
1999	117 855	13 964 981	3 431 373	118	2 477	274 033	111	11 938	1 782 654	149
2000	130 589	18 756 623	5 969 179	144	5 579	931 534	167	13 675	1 600 000	117
2001	150 844	25 546 205	5 813 658	169	10 157	2 119 862	209	14 286	1 500 000	105
2002	155 463	26 362 916	5 716 012	170	10 135	2 236 894	221	11 998	1 165 373	97
2003	167 668	26 571 320	6 671 484	158	15 351	2 751 700	228	15 807	1 312 020	83
2004	179 405	29 568 565	-	165	15 789	3 744 000	237	15 966	3 193 109	200
2005	191 963	32 903 899	-	171	15 947	3 932 698	247	16 125	3 354 042	208
2006	205 401	36 615 459	-	178	16 107	4 130 906	256	16 286	3 523 085	216

Dodatki mieszkaniowe w latach 2003 – 2006 uwzględniające zmiany w projekcie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (przy założeniu 20 % spadku ilości wypłacanych świadczeń)

Rok	Dodatki mieszkaniowe			
	Liczba świadczeń	Kwota wydana w zł	Udział dotacji w kwocie wydanej w zł	Średnia wartość świadczenia
2003	167 668	26 571 320	6 671 484	158
2004	143 524	23 654 852	-	165
2005	153 570	26 323 119	-	171
2006	164 320	29 292 367	-	178

Źródło: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Zmniejszona pomoc skutkować będzie zawężeniem kręgu osób uprawnionych do pobierania dodatków, dlatego świadczenia te będą musiały być rekompensowane przez Gminę w innej formie. W przeciwnym przypadku skutkować to będzie wzrostem eksmisji, a w dalszej kolejności koniecznością zapewnienia lokali socjalnych przez Gminę.

Wydatki na lata 2004- 2006 przyjęto wg następującego założenia: każdego roku wzrasta o 7% liczba świadczeń w stosunku do roku poprzedniego. Średnia wartość świadczenia wzrasta każdego roku o 4% w stosunku do roku poprzedniego.

Inną formą pomocy dla osób mających problemy z utrzymaniem mieszkania jest lokalny program dofinansowania do wydatków mieszkaniowych. W latach 1999-2000 program realizowany był w formie pilotażowej. W roku 2003 ze względu na wzrost liczby osób uprawnionych do pobierania świadczeń (większa liczba osób zgłaszających się, spełniających kryterium niskich dochodów) i wzrost średniej wartości świadczenia (uwolnienie czynszów) odnotowano zwiększenie wydatków na realizację programu.

Wydatki na lata 2004-2006 oszacowano w oparciu o następujące założenia: wzrost liczby osób uprawnionych w porównaniu do przyrostu roku 2003 nie będzie tak znaczny w latach 2004- 2006. Przyjęto, że liczba świadczeń będzie wzrastać o 1% każdego roku w stosunku do roku poprzedniego, a wzrost średniej wartości świadczenia w latach 2004- 2006 wyniesie 4% rocznie.

Gmina dofinansowuje również opłaty mieszkaniowych na podstawie ustawy o pomocy społecznej.

Ze względu na brak danych za lata 2000-2001, wysokość wydatków w tym okresie oszacowano na podstawie udziału zasiłków celowych na wydatki mieszkaniowe w zasiłkach celowych ogółem w roku 2002. Średnie wartości świadczeń dla lat 2000 i 2001 przyjęto na poziomie średniej zasiłków celowych ogółem.

Wydatki na lata 2004-2006 oszacowano wg następujących założeń: wzrostu liczby świadczeń o 1% każdego roku w stosunku do roku poprzedniego oraz wzrostu średniej wartości świadczenia o 4% w stosunku do roku poprzedniego.

Wprowadzenie zmian ustawowych skutkujących dodatkowym obciążeniem finansowym dla budżetu Gminy spowoduje konieczność ograniczenia środków na inne zadania.

Przyjęcie projektu zmiany ustawy o dodatkach mieszkaniowych ograniczy liczbę osób uprawnionych do jego otrzymania. Spowoduje to, że coraz więcej gospodarstw domowych nie będzie w stanie samodzielnie ponosić kosztów utrzymania mieszkań i staną się klientami ośrodków pomocy społecznej i wnioskodawcami o pomoc mieszkaniową gminy.

2. Program walki z bezdomnością.

Opracowując dane do polityki mieszkaniowej należy również uwzględnić problem osób bezdomnych oraz usamodzielniających się wychowanków rodzin zastępczych i placówek opiekuńczo – wychowawczych. Problem ten wykracza poza zadania polityki mieszkaniowej, niemniej jednak jest ściśle z nimi powiązany. Osoby bezdomne stanowią liczną grupę wnioskodawców starających się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków.

Według informacji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie na terenie miasta stale przebywa około 1300 osób bezdomnych, ale tylko niespełna 30% tych osób pochodzi z Krakowa. Okresowo liczba ta wzrasta do 2000 osób. Jednocześnie w Krakowie około 11 % spośród bezdomnych stanowią kobiety, natomiast około 89% bezdomnych stanowią mężczyźni.

Miasto Kraków zleca prowadzenie i sprawuje nadzór nad działalnością placówek czasowego zakwaterowania dla bezdomnych i osób pozbawionych schronienia. Placówki te zapewniają w sumie około 600 miejsc noclegowych. Miasto organizuje również pomoc dla czasowo pozbawionych schronienia ofiar przemocy w rodzinie oraz samotnych matek

(Schronisko dla Ofiar Przemocy w Rodzinie oraz Dom dla Samotnych Matek). Ponadto w Krakowie funkcjonuje 40 osobowy Ośrodek dla osób wychodzących z bezdomności, którego działania nakierowane są na usamodzielnienie bezdomnych.

Z danych posiadanych przez MOPS wynika, że:

- w 2002 roku z pomocy Ośrodka obejmującej swoim zakresem świadczenia finansowe i usługowe skorzystało 453 rodziny, czyli 812 osób bezdomnych oraz czasowo pozbawionych schronienia.
- w 2002 roku zapewniono schronienie w ramach Miejskiej Noclegowni dla Bezdomnych Mężczyzn w Krakowie 1569 bezdomnym mężczyznom.
- w 2002 roku w ramach ośrodków wsparcia (Schronisko dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, Dom Matki i Dziecka oraz Schronisko i Przytulisko dla Bezdomnych Kobiet) zapewniono schronienie 248 kobietom bezdomnym lub czasowo pozbawionym schronienia.

W I półroczu 2003 roku z pomocy Ośrodka z powodu bezdomności skorzystało 531 rodzin, czyli 630 osób. W ramach Miejskiej Noclegowni dla Bezdomnych Mężczyzn w Krakowie zapewniono schronienie 854 bezdomnym mężczyznom, natomiast ośrodki wsparcia (Schronisko dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, Dom Matki i Dziecka oraz Schronisko i Przytulisko dla Bezdomnych Kobiet) zapewniły schronienie 274 kobietom bezdomnym lub czasowo pozbawionym schronienia.

Należy dążyć, aby do noclegowni nie trafiały osoby będące najemcami lokali gminnych.

Rozdział VI.

GMINA JAKO ANIMATOR ROZWOJU MIESZKALNICTWA.

1. Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Zakładanie Towarzystw Budownictwa Społecznego umożliwia ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stworzyła ona ramy prawne do powstania podmiotów do budowy i eksploatacji mieszkań na wynajem, które działać będą nie dla osiągnięcia zysku, lecz zaspakajania potrzeb. W odróżnieniu od spółdzielni mieszkaniowych, posiadających podobne założenia, TBS mogą działać w oparciu o zasady lepiej sprawdzające się w gospodarce rynkowej i bardziej czytelne, a mianowicie Kodeks Handlowy.

Dotychczas w wyniku umów zawieranych z Towarzystwami Gmina uzyskała, w zamian za partycypację w kosztach budowy mieszkań, prawo kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawierania umów najmu w 386 lokalach.

W poszczególnych latach uzyskano następujące efekty:

1998 roku - 33 mieszkania,

1999 roku - 97 mieszkań,

2000 roku - 109 mieszkań,

2001 roku - 67 mieszkań,

2002 roku - 59 mieszkań

2003 roku - 40 mieszkań (łącznie planuje się pozyskać 251 lokali)

Dotychczas Gmina w ramach zawartych umów pozyskała następujące ilości mieszkań w poszczególnych Towarzystwach Budownictwa Społecznego:

Nazwa Towarzystwa	Ilość wybudowanych lokali	W tym z partycypacją Gminy
Krakowskie TBS	341	65
TBS KRAK-SYSTEM	452	62
TBS Złocień	188	167
Powszechnie TBS	96	-
Kliny-Zacisze	623	52
Małopolskie TBS	219	16

Nazwa Towarzystwa	Ilość wybudowanych lokali	W tym z partycypacją Gminy
TBS Budostal-3	72	3
TBS Dom Rodzinny	-	-
Fronton 2 TBS	39	-
TBS Południe	52	-
TBS Invest Wawel	36	21
TBS Budrem	84	-
TBS Wawel-Service	-	-
TBS Salwator	-	-

Źródło: dane Wydziału Mieszkalnictwa

Zasady współdziałania Towarzystw Budownictwa Społecznego z Gminą Miejską Kraków określają umowy o partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych. Na podstawie powyższych umów Gmina nabywa prawo kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystw.

Zadośćuczynienie społecznym oczekiwaniom w zakresie zaspokajania przez Gminę potrzeb mieszkaniowych większej grupy wnioskodawców spowodowało zmiany w obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków zasadach kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa. Dzięki nowelizacji poszerzono krąg wnioskodawców mogących ubiegać się za pośrednictwem Miasta o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Nową grupę wnioskodawców stanowią:

- osoby zamieszkujące w lokalach znajdujących się w budynkach hoteli pracowniczych np. hotele asystenckie, hotele pielęgniarские na terenie Miasta Krakowa legitymujące się tytułem prawnym do zajmowanego lokalu,
- osoby dokumentujące ukończenie krakowskich szkół w ostatnich 15 latach poprzedzających złożenie wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu w zasobach TBS, nie posiadające własnego mieszkania i wykazujące zatrudnienie na terenie Miasta Krakowa,
- nie posiadające własnego mieszkania, stałego miejsca zameldowania na terenie Miasta Krakowa, a zamieszkiwanie w Krakowie jest związane z podjęciem pracy w tym Mieście.

W odniesieniu do wnioskodawców posiadających stałe zameldowanie w Krakowie złagodzone kryterium nadmiernego zagęszczenia uprawniając osoby zamieszkujące w lokalach, w których ogólna powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną osobę zameldowaną na stałe w tych lokalach jest mniejsza niż 10 m², a nie jak to było dotychczas mniej niż 5 m².

Szczególne znaczenie ma włączenie do kategorii osób pozbawionych możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanych lokalach wnioskodawców, którym wypowiedziano najem z trzyletnim terminem wypowiedzenia, na podstawie art. 11 ust 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Wypowiedzenia te dotyczą bardzo dużą grupę najemców w zasobach prywatnych. Osoby te po upływie okresu wypowiedzenia i tak starałyby się o pomoc mieszkaniową Gminy, jako osoby uprawnione przez sąd do lokalu socjalnego lub jako osoby bezdomne (w przypadku eksmisji „na bruk”). Gmina powinna nadal monitorować potrzeby mieszkaniowe tej ciągle powiększającej się grupy najemców. Według stanu na koniec 2002 r. wnioski o wynajem mieszkania z zasobów TBS złożyło 70 najemców, którym wypowiedziano najem w wyżej wymienionym trybie. Na dzień 30 listopada 2003 r. takie wnioski złożyło 170 najemców.

W wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym przyjęto następujące kierunki działań w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dotyczące problematyki Towarzystw Budownictwa Społecznego:

- przeznaczenie środków z budżetu Gminy na pozyskiwanie prawa do kierowania osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego w zamian za partycypację Gminy w kosztach ich budowy,
- przeznaczanie terenów Gminy pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
- tworzenie warunków umożliwiających skierowanie najemców lokali w budynkach prywatnych (opłacających czynsz wolny za lokale, za które przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego opłacany był czynsz regulowany) jako kandydatów do zawarcia umów najmu lokalu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (pośrednio),
- współpraca z gminami ościennymi (pośrednio).

Kierunki te pozostają aktualne i powinny być kontynuowane przez Gminę w najbliższych latach.

Z porównania cen wynajmu mieszkań na wolnym rynku w miastach wojewódzkich wynika że na tle innych miast, ceny wynajmowania lokali w Krakowie należą do najwyższych. Deklarowany przez pośredników poziom cen w Krakowie, mieści się w granicach 1200-1500 zł przy mieszkaniach dwupokojowych (bez uwzględnienia opłat eksploatacyjnych lub czynszu, opłat za media, telefon i pozostałe opłaty związane z lokalem). Wyższe ceny występują jedynie w Warszawie (1300-1600 zł), a porównywalne lecz niższe we Wrocławiu, w Poznaniu i na Wybrzeżu. W innych dużych miastach, takich jak Łódź czy Katowice poziom tych cen nie przekracza 1000 zł, a ich dolna granica jest znacząco niższa. Wysoki poziom cen w Krakowie świadczy o poważnym zainteresowaniu mieszkaniami na wynajem i o relatywnie mniejszej dostępności na rynku mieszkań o takim charakterze.

Spółeczne budownictwo czynszowe jest skierowane do grupy osób o zbyt niskich dochodach by mogły starać się o zakup mieszkania na wolnym rynku lub by uzyskać kredyt hipoteczny. Nabywcy mieszkań w tym zasobie dzięki partycypacji Gminy, bądź tzw. „prywatnej” uzyskują możliwość zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych, zmniejszając tym samym krąg osób oczekujących na wyłączną pomoc Gminy w tym zakresie. Podtrzymanie współpracy Towarzystw z Gminą poprzez kierowanie środków budżetowych na kontynuowanie umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali w zasobach Towarzystw jest zasadne przy uwzględnieniu występującego zapotrzebowania spełniających stosowne warunki wnioskodawców w relacji do rzeczywistych możliwości inwestycyjnych Towarzystw w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Ważną okolicznością jest uwzględnienie proporcji zapotrzebowania na lokale w zasobie Towarzystw w stosunku do innych zadań Gminy, w szczególności, do tych, które posiadają charakter obligatoryjny.

Gmina w miarę swoich możliwości będzie angażować się z większym udziałem partycypacyjnym w TBS-y.

Wydatki na pozyskiwanie lokali czynszowych na lata 2004-2008 zaplanowano na niższym poziomie niż dotychczas, co wynika z małej ilości mieszkań na wynajem realizowanych obecnie przez TBS. Wydatki przeznaczone na powyższe inwestycje po roku 2004 r. mogą ulec zwiększeniu w przypadku większej dostępności kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i zmian regulacji prawnych, które uczynią je bardziej atrakcyjnymi.

Gmina od 1998 nabywa prawo kierowania wytypowanych osób do zawierania umów najmu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego. Do roku 2000 ilość osób kierowanych do zawarcia umów wzrastała, natomiast w latach 2001-2002 nastąpił regres w tym zakresie. Łącznie w latach 1998-2002 skierowano do TBS-ów 365 rodzin. W roku 2003 planuje się skierowanie do zawarcia umów najmu 251 rodzin.

Ta forma pomocy Gminy nadal cieszy się dużym zainteresowaniem mieszkańców, dlatego Gmina powinna kontynuować ten sposób pozyskiwania lokali. Są one cennym uzupełnieniem zasobów pozyskiwanych poprzez nabywanie nowych budynków mieszkalnych lub adaptację.

Zostanie przygotowany nowy system uzbrajania gruntów z wykorzystaniem Agencji Rozwoju Miasta.

2. Zasoby prywatne.

W Krakowie 41,2% mieszkań stanowi zasób prywatny, w tym ok. 20 000 lokali zajmowanych jest na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale wydawanych do listopada 1994 roku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zasobach tych stosowany był bardzo niski czynsz urzędowy, a następnie czynsz regulowany, który nie przekraczał 1,5% wartości odtworzeniowej. Spowodowało to w przeciągu 50 lat dekapitalizację tych zasobów, dlatego Gmina wspiera właścicieli prywatnych budynków poprzez następujące działania:

- dostarczanie lokalu zamiennego dla najemców zamieszkujących w zasobach prywatnych, w przypadku gdy nadzór budowlany stwierdził konieczność opróżnienia budynku, z tytułu rozbiórki lub remontu (obowiązek ten wynika z ustawy o ochronie praw lokatorów(...) i obowiązuje do dnia 31 grudnia 2015 roku),
- udzielanie pożyczek, w ramach posiadanych środków w granicach kwoty zabezpieczonej uchwałą budżetową, na remonty budynków stanowiących własność osób fizycznych, nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych, zamieszkałych przez najemców, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami, albo szczególnego trybu najmu, wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu oraz cywilno-prawnej umowy z gminą. W 2003 roku przeznaczono na ten cel kwotę 200 tys. zł. Aktualnie został przygotowany projekt uchwały określającej

nowe zasady udzielania pożyczek dla właścicieli prywatnych budynków, poszerzający zakres uprawnionych do ubiegania się o pożyczki. W świetle proponowanych zmian, o pożyczki będą mogli ubiegać się właściciele budynków, którzy nie wypowiedzieli umowy najmu na podstawie art.11 ust. 5 ww. ustawy (z trzyletnim okresem wypowiedzenia najmu).

W stosunku do właścicieli mieszkań, wybudowanych na gruntach gminnych nową formą pomocy jest:

- udzielanie bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, w takiej wysokości aby opłata za przekształcenie prawa wieczystego w prawo własności wynosiła 10 % wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, zgodnie z uchwałą Nr XXIII/217/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2003r.

3. Spółdzielnie mieszkaniowe.

W Krakowie spółdzielnie mieszkaniowe tworzą największy zasób. W zasobach tych występuje szereg problemów, takich jak:

- konieczność rehabilitacji blokowisk,
- niska ściągalność czynszów,
- brak środków na remonty,
- trudności z pozyskiwaniem gruntów pod nowe inwestycje,
- długotrwałe oczekiwanie na dostarczenie lokali socjalnych przez Gminę Miejską Kraków.

Przygotowane są projekty porozumień o współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie realizacji prawomocnych wyroków sądowych orzekających eksmisję z mieszkań spółdzielczych. W zamian za przyspieszone dostarczenie lokali socjalnych Gmina Miejska Kraków będzie pozyskiwać lokale mieszkalne od spółdzielni w drodze zakupu, na korzystnych warunkach.

Realizując szeroko rozumianą politykę mieszkaniową, Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r. w której wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa pozostających w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, zbywanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych, w trybie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 z 2001r. poz. 27) z późniejszymi zmianami. Bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa jest określana w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przez spółdzielnie mieszkaniowe przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 10% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości gruntowej. Cena sprzedaży nieruchomości gruntowej może być zapłacona gotówką lub rozłożona na raty, spłacane maksymalnie przez okres 2 lat.

Dla polepszenia sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnej Gmina powinna nawiązać szerszą współpracę ze spółdzielniami w zakresie kierowania do lokali socjalnych osób eksmitowanych z zasobów spółdzielczych. W zamian należy negocjować możliwość kierowania osób wskazanych przez Gminę do zawarcia umowy najmu lokalu spółdzielczego. Gmina powinna również adaptować budynki biurowe będące w zasobach spółdzielni mieszkaniowych na lokale mieszkalne.

Pomimo faktu, iż mieszkalnictwo znajduje się w większym stopniu w rękach sektora prywatnego i spółdzielczego, Gmina powinna pełnić ważną rolę jako kreator procesu, stymulujący działania firm i osób prywatnych w finansowaniu budowy nowych mieszkań. Przykładem tego jest niewątpliwie uchwała Nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003r. Rady Miasta Krakowa.

4. Gminne grunty budowlane jako narzędzie rozwoju mieszkalnictwa.

Proces udostępniania gruntów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe powinien być skierowany do wszystkich

grup inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe. Na terenie Miasta Krakowa działa bowiem liczne grono podmiotów realizujących tego typu budownictwo.

Taki kierunek działania jest zgodny z zasadą zbywania nieruchomości określoną ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą zbycie nieruchomości gmin następuje w drodze przetargu.

Nie ma uzasadnienia do uprzywilejowania którejkolwiek z grup inwestorów realizujących budownictwo mieszkaniowe.

Gmina nie ma pełnej swobody w zakresie obrotu nieruchomościami stanowiącymi jej własność, bowiem sprzedaż nieruchomości oraz oddanie w użytkowanie wieczyste w myśl art.37 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, następuje w drodze przetargu.

Zgodnie z zasadami gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa określonymi uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003r. do wyłącznej kompetencji Rady Miasta Krakowa należy wyrażenie zgody na zbycie w drodze przetargu między innymi nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Innym trybem rozporządzania nieruchomościami gmin jest wnoszenie nieruchomości komunalnych jako wkładu niepieniężnego (aport) do spółek handlowych. Tryb ten stanowi odstępstwo od ustawowej zasady dysponowania nieruchomościami w trybie przetargu, dlatego jest on stosowany jedynie w przypadkach wyjątkowych, których szczególne okoliczności uzasadniają zastosowanie tego trybu. Zgodę na wniesienie gruntu aportem do spółek musi wyrazić Rada Miasta Krakowa.

Zatem generalną zasadą udostępniania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków pod zabudowę mieszkaniową powinien być tryb przetargu nieograniczonego.

Inną możliwością wykorzystania gruntów proponowaną przez Gminę jest możliwość dokonywania scaleń i podziałów gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, która wynika z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 marca 1998 roku w sprawie wykonywania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości, (Dz.U. z 1998r. Nr 44, poz. 262). Wymienione akty prawne określają szczegółowe zasady i tryb scalania i podziałów nieruchomości.

Proces scalania nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe i inne inwestycje towarzyszące jest procesem często niezbędnym dla stworzenia możliwości uruchomienia tych inwestycji, porządkującym strukturę terenową scalanych działek pod kątem możliwości ich wykorzystania po scaleniu na cel budowlany z jednoczesnym przygotowaniem terenu pod drogi i ciągi uzbrojenia.

Zgodnie z poprzednio obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, na obszarach Woli Justowskiej i Skotnik zostały zakończone czynności scaleniowo-podziałowe, jednocześnie zostały one potwierdzone uchwałami Rady Miasta Krakowa Nr LXXXV/772/01. oraz Nr LXXXV/773/01 z dnia 12 września 2001r., a nowe stany prawne ujawniono w księgach wieczystych.

Na obszarach objętych procesem scaleń dopuszczono lokalizację budownictwa mieszkaniowego maksymalnej intensywności zabudowy M3 i M4 zajmującej do 30 % powierzchni przyjętej do scaleń. Całkowity koszt wyżej wymienionych scaleń obejmujący głównie pokrycie należności za wykonanie dokumentacji niezbędnej dla całego postępowania wyniósł 369 589 zł.

Kolejnym obszarem do objęcia procesem scalenia zgodnie z Ogólnym Planem Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa, który obowiązywał do 31 grudnia 2002 r. były obszary – Sidzina, o powierzchni do scalania ok. 47 ha, liczbie nieruchomości – 211. Obszar został wstępnie przygotowany do procesu scalenia.

Koszty związane ze scalaniem i podziałem nieruchomości ponoszą uczestnicy postępowania proporcjonalnie do powierzchni posiadanych przez nich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem.

Po zakończeniu scalania planuje się obciążanie uczestników postępowania opłatami rekompensującymi koszty poniesione przez Gminę na wykup gruntów pod drogi. Koszty budowy niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej mogą w całości ponieść uczestnicy postępowania scaleniowego. Gmina zapewnia obsługę i nadzór techniczny.

W chwili obecnej przewiduje się w Krakowie obszary priorytetowe, które w pierwszej kolejności objęte będą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Rozdział VII.

OBSZARY PRIORYTETOWE DLA ROZWOJU MIESZKALNICTWA.

1. Studium zagospodarowania przestrzennego.

Jednym z najważniejszych czynników, mających zasadniczy wpływ na rozwój ogólny miasta i decydujących o atrakcyjności jego wizerunku – są warunki życia codziennego, które zależą w szczególności od rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej, nadszających za zwiększającymi się potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców.

Na rozwój funkcji mieszkaniowej, który winien stanowić istotny priorytet, Miasto może wpływać dwojako:

- jako właściciel i zarządca części zasobów mieszkaniowych,
- jako podmiot samorządu terytorialnego stymulujący działania sprzyjające temu rozwojowi.

W każdej z tych ról za podstawowe cele Miasta należy przyjąć:

- poprawę standardów i warunków życia w zabudowie istniejącej,
- rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego.

Wśród głównych kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej wyróżnić należy:

- tworzenie warunków do poprawy standardów i warunków życia zarówno w tradycyjnie kształtowanej zabudowie miejskiej jak i w zespołach zabudowy blokowej – poprzez programy rewitalizacji i rehabilitacji,
- powiększenie zasobu mieszkań komunalnych poprzez wykorzystanie własnych gruntów i obiektów oraz inwestycje publiczno–prywatne,
- stymulowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej poprzez animowanie działań mających na celu zwiększenie zdolności inwestowania innych podmiotów na rzecz tworzenia i modernizacji zasobów mieszkaniowych,
- stymulowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych przewidzianych do objęcia planami miejscowymi,
- uzyskanie zarówno w zespołach nowej zabudowy mieszkaniowej jak i w istniejącej tkance miejskiej właściwych wskaźników dostępu do infrastruktury społecznej,
- poprawa wskaźników mieszkaniowych na terenie Krakowa.

Szacunkowe (maksymalne) dane dotyczące obszarów, które w studium zostały wskazane „dla rozwoju funkcji mieszkaniowej” oraz „dla powiększania zasobów mieszkań komunalnych” obrazuje poniższa tabela:

Lp	Nazwa obszaru planu wskazanego dla rozwoju funkcji mieszkaniowej	szacunkowa powierzchnia rezerwy terenowej brutto w ha	intensywność zabudowy wyznaczona w studium	szacunkowa powierzchnia użytkowa mieszkalna możliwa do uzyskania	zakładana wielkość jednego mieszkania w m ²	szacunkowa ilość mieszkań
1.	Górka Narodowa	116	1,9 na 80% terenu 0,85 na 20% terenu	1 100 000 130 000	70 120	17 000 1 100
2.	Pasternik	104	0,4	250 000	100	2 500
3.	Ruczaj – Zaborze – Zalesie <i>w tym:</i> <i>dla powiększenia zasobów mieszkań komunalnych:</i> <i>- Kolistka - Lubostrzeń</i> <i>- Sąsiedzka - Zalesie</i>	122 8,2 6,0	1,9 na 60% terenu 0,85 na 40% terenu 1,9 0,85	450 000 300 000 100 000 34 400	70 100 50 80	6 500 3 000 2 000 450
		ŁĄCZNIE				30 100
		w tym komunalne				2 450

Uwaga: szacunkowe wielkości mieszkań dostosowano do intensywności zabudowy jej charakteru (wysoka, niska, budownictwo komunalne) przy założeniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Dane Wydziału Architektury i Urbanistyki.

W „Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wśród „Planów priorytetowych do podjęcia lub kontynuowania wg procedury wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” wymieniono następujące plany, związane z budownictwem mieszkaniowym:

Lp	Nazwa obszaru planu	Powierzchnia w ha
4.	Górka Narodowa	204,0
5.	Pasternik	211,0
6.	Ruczaj – Zaborze - Zalesie	265,0
7.	Opatkowice - Wschód	85,0
8.	Opatkowice - Zachód	224,0
9.	Osiedle Cechowa	62,0
10.	Obszar scaleń - Pylna	86,0
11.	Obszar scaleń - Skotniki	21,0

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Ruch budowlany w mieście.

Procentowy udział ilości oddanych mieszkań w stosunku do całej ich liczby w podziale na rodzaje własności.

własność -	1999	2000	2001	2002
spółdzielnie mieszkaniowe	58	23	28	16
indywidualna	20	23	9	12,3
przeznaczone na sprzedaż i wynajem	17	44	54	41,7
społeczna i czynszowa	3	8	8	29,3
Zakładowa	1	2	0,5	0,7
Komunalna	1	0	0	0

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Obserwuje się niekorzystne tendencje polegające na spadku ilości mieszkań oddanych do użytku w ostatnich latach. Szczególnie dotyczy to spółdzielni mieszkaniowych i mieszkań budowanych przez deweloperów. Istotną barierą w inwestycjach mieszkaniowych jest wydawanie decyzji administracyjnych dotyczących warunków zagospodarowania (WZ) i pozwoleń na budowę. Zwłaszcza określenie lokalizacji inwestycji stało się utrudnione ze względu na brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyspieszenie prac nad opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga zdecydowanie większych nakładów budżetowych.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 1999-2002

L.p.	Rodzaj inwestycji	Ilość wydanych decyzji			
		1999	2000	2001	2002
1	Budynki jednorodzinne	683	614	426	583
2	Budynki wielorodzinne	94	196	61	104

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 1999 - 2002

L.p.	Rodzaj inwestycji	Ilość wydanych decyzji			
		1999	2000	2001	2002
1	Budynki jednorodzinne	598	429	462	468
2	Budynki wielorodzinne i zespoły mieszkaniowe	100	114	87	231

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Informacja o wnioskach dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłego, tj. od 1 stycznia do 31 sierpnia 2002

rodzaj zabudowy	liczba wniosków	
	od 1.01.2002 – 31.08.2002	od 1.01.2003 – 31.08.2003
zabudowa wielorodzinna	25	92
zespoły zabudowy jednorodzinnej	27	79
zabudowa indywidualna jednorodzinna	226	477

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa.

Pod względem lokalizacyjnym zainteresowania deweloperów, Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych odnośnie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej koncentrują się w przeważającej mierze w rejonach Dębnik i Górki Narodowej.

Wnioski dotyczące zabudowy jednorodzinnej lokowane są głównie w rejonie osiedla Tonie, Dębnik oraz ulic: Łokietka, Petöfiego.

Generalny kierunek geograficzny rozszerzania się miasta

W studium nie przewiduje się rozszerzania się miasta poza „granicę terenów przeznaczonych do zabudowy” – granica ta nie różni się w sposób zasadniczy od zasięgu obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie w planie ogólnym z 1994 r.

Problemu tego dotyczy zapis:

„Granica terenów przeznaczonych do zabudowy.

*W celu konkretyzacji struktury przestrzennej miasta, a także zapobieganiu niekontrolowanemu jej rozprzestrzenianiu się, zostaje wyznaczona w studium **granica terenów przeznaczonych do zabudowy**, rozgraniczająca tereny otwarte od zabudowanych (zainwestowanych) i przeznaczonych do zainwestowania oraz określająca dopuszczalny ich zasięg.*

Wewnątrz obszarów przeznaczonych do zainwestowania należy uwzględnić tereny istniejących i projektowanych parków, ogrodów miejskich, skwerów, placów i alei jako tereny otwarte, służące zachowaniu lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Granica ma charakter orientacyjny, a jej ostateczny przebieg zostanie ustalony w planach miejscowych.”

Tym niemniej, niezależnie od zapisów zawartych w studium, istnieje zagrożenie rozszerzania się zabudowy (głównie jednorodzinnej) poza tę granicę, co wynika z możliwości uzyskiwania obecnie decyzji o warunkach zabudowy w obszarach pozbawionych planu.

W „Wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” tak opisano ten problem:

„Analiza możliwości inwestycyjnych – szanse i niebezpieczeństwa - dla budownictwa indywidualnego

szanse:

- *znacznie większe, niż w przypadku innych funkcji możliwości korzystania z „dobrego sąsiedztwa”, co stanowić może ułatwienie dla części inwestorów,*

niebezpieczeństwa:

Negatywne konsekwencje istniejących uwarunkowań prawnych dla porządku przestrzennego (jak również dla części właścicieli nieruchomości) to m.in.:

- *rozpraszanie zabudowy – suburbanizacja, w tym ekstensywna urbanizacja terenów rolnych,*
- *obudowa istniejących dróg, skutkująca w konsekwencji zablokowaniem terenów położonych w głębi przyległych obszarów,*
- *możliwości zabudowywania terenów wartościowych przyrodniczo i krajobrazowo,*
- *brak możliwości realizacji publicznych dróg lokalnych wewnątrz większych obszarów przeznaczanych w poprzednich planach pod budownictwo jednorodzinne a w konsekwencji oparcie komunikacji lokalnej o chaotyczny i niefunkcjonalny układ dróg wewnętrznych, służebności przejazdów i ciągów pieszo-jezdnych,*
- *brak możliwości realizacji nowych budynków mieszkalnych wewnątrz większych obszarów przeznaczanych w poprzednich planach pod budownictwo jednorodzinne przez właścicieli*

nieruchomości tam zlokalizowanych – a nie sąsiadujących z istniejącą zabudową (można to traktować jako utratę praw nabytych),

- *brak możliwości tworzenia przestrzeni publicznych i realizacji infrastruktury społecznej,*
- *możliwość wprowadzania zabudowy wielorodzinnej wysokiej w obszarach przeznaczonych w poprzednich planach pod budownictwo niskie jednorodzinne, w przypadkach gdy na terenach tych znajdują się pojedyncze budynki wysokie; w wypadku szczególnie aktywnych inwestorów (deweloperów) nawet całe obszary mogą podlegać niepożądaney zmianie funkcji.*

Mając na względzie stymulujący wpływ planowania przestrzennego na rozwój mieszkalnictwa i budownictwa Miasto Kraków podejmować będzie następujące działania:

- 1) Wnioski obywateli i przedsiębiorstw o ustalenie warunków zabudowy o pozwolenie na budowę i inne dotyczące lokalizacji inwestycji przeznaczonych na cele mieszkaniowe winny być rozpatrywane niezwłocznie i bez naruszenia obowiązującego prawa. W widocznym dla stron miejscu w którym w UMK przyjmowane są tego rodzaju podania i wnioski należy zamieścić czytelną informację o możliwości składania skarg na Prezydenta Miasta do Rady Miasta w przypadku przewlekłego załatwiania tych spraw. Skargi takie Przewodniczący Rady przekazuje m.in. właściwej do spraw mieszkalnictwa Komisji Rady Miasta,
- 2) Wnioski o sporządzanie (zmianę) planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku gdy dotyczą przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe winny być rozpatrywane w pierwszej kolejności. O negatywnym sposobie załatwiania takich wniosków informować należy wraz z uzasadnieniem właściwą do spraw mieszkalnictwa Komisję Rady Miasta Krakowa.”

2. Procesy rewitalizacji – rehabilitacji.

Rewitalizacja jest to proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, mający na celu wyprowadzenie terenu ze stanu kryzysowego i prowadzący do rozwoju, w tym do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty.

Potrzeba rewitalizacji wynika z istniejącego deficytu prac remontowych i związanego z nim wysokiego stopnia dekapitalizacji starej zabudowy, jak również stopnia zużycia

technicznego i zestarzenia funkcjonalnego zabudowy i infrastruktury całych rejonów, jak np. rejon Zabłocia, Kazimierz, czy jurydyka Lubicz. Na tę sytuację nakłada się upadek tradycyjnych gałęzi przemysłu oraz postępująca degradacja obszarów poprzemysłowych. Z reguły prowadzi to do degradacji społecznej i upadku ekonomicznego. Potrzeba zmiany tej sytuacji wymaga pilnego zorganizowania kompleksowych interwencji prowadzonych na znacznych obszarach, ze względu na to, że indywidualne inicjatywy inwestorskie w takiej sytuacji są z reguły mało skuteczne i nieopłacalne. Konieczność specjalnych regulacji prawnych i instrumentów finansowych dla takich obszarów jest oczywista.

Należy zwrócić uwagę na powiązanie procesu rewitalizacji ze strategią rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Koncepcja tego procesu przewiduje zasadę zrównoważenia interesu publicznego i prywatnego.

Rewitalizacja powinna obejmować całe kompleksy budynków, dlatego prace remontowe będą przeprowadzane na szeroką skalę. Proces ten jednak będzie dotyczyć wyłącznie budynków o uporządkowanym stanie prawnym bez obciążeń hipotecznych.

Główne zasady finansowania rewitalizacji to wspólna odpowiedzialność oraz wspólny udział finansowy sektora publicznego i prywatnych inwestorów, wynikający z braku możliwości finansowania tych przedsięwzięć wyłącznie przez sektor publiczny oraz korzystanie z wybranych przez gminę źródeł finansowych, takich jak kredyty komercyjne (w tym hipoteczne), obligacje komunalne, dochody z nieruchomości gminnych, a także środki własne właścicieli oraz dostępne środki programów pomocowych. Po akcesji Polski do Unii Europejskiej, gmina będzie mogła również skorzystać ze środków przewidzianych na rewitalizację obszarów zdegradowanych, finansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (ERDF).

Rewitalizacja starych budynków to przedsięwzięcie na dużą skalę, które wiąże się nie tylko z remontami, ale niekiedy również z przeniesieniem lokatorów rewitalizowanych budynków do innych mieszkań.

Dlatego tak ważny jest również udział społeczności w procesach rewitalizacji. Udział i kontrola społeczna powinna odbywać się na każdym etapie procesu rewitalizacji, poczynając od planowania, a kończąc na realizacji programów rewitalizacji.

Proces rewitalizacji nie przyniesie pożądanego efektu jeśli nie będzie realizowany przy współudziale mieszkańców.

Dodatkowym problemem występującym na terenie Miasta Krakowa jest potrzeba rehabilitacji zabudowy blokowej z lat 60-tych do 80-tych, zwłaszcza zabudowy powstałej

w systemie wielkopłytowym. Wśród obszarów o takim charakterze wyróżnić możemy osiedla, jak np.: Bieńczyce, Mistrzejowice, Wzgórza Krzesławickie, Wola Duchacka, Piaski Nowe, Kozłówek,, Nowy Prokocim, Nowy Bieżanów.

Nie spełniają one dzisiejszych standardów w dziedzinie wyposażenia w usługi podstawowe, urządzenia obsługi technicznej(parkingi) oraz jakości przestrzeni publicznych. Dodatkowo na obszarach tych występuje zjawisko dogęszczenia zespołów zabudowy nowymi budynkami mieszkalnymi, często obcymi skalą i stylistyką w stosunku do istniejącej substancji, potęgując dysharmonię przestrzenną i funkcjonalną. Tereny te wymagają działań rehabilitacyjnych.

W studium zagospodarowania przestrzennego wyznacza się obszary do sporządzenia projektów rehabilitacji dla następujących osiedli:

- Azory,
- Prądnik Czerwony,
- Olsza II,
- Ugorek,
- Bieńczyce,
- Na Wzgórzach,
- Na Stoku,
- II Pułku Lotniczego,
- Powawelskie,
- Dąbie,
- Na Kozłówce.

Ze względu na szczególne eksponowane położenie – typuje się Osiedle Podwawelskie do przeprowadzenia modelowej, pilotowej operacji rehabilitacyjnej.

Rozdział VIII.

FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA.

Środki na realizację celów.

Finanse są bardzo istotnym elementem zarządzania, spełniającym ważną funkcję w realizacji przyjętych przez Gminę celów bieżących i inwestycyjnych. Ich wielkość wyznacza rozmiary możliwych do realizacji zadań. Gmina ma możliwość podwyższania budżetu przychodami o charakterze zwrotnym w postaci zaciąganych kredytów bankowych i pożyczek oraz emisji obligacji komunalnych. W tej sytuacji Gmina wystąpi w roli dłużnika, odpowiadając za swe zobowiązania posiadaniem majątkiem i osiąganym dochodem.

Pozyskiwanie zewnętrzne z Unii Europejskiej środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne oraz remonty nie jest uwzględnione w żadnym z funduszy, programów, inicjatyw unijnych dostępnych dla Polski. Nie znajduje się z sferze zainteresowań Unii Europejskiej, która pozostawia go całkowicie w gestii samorządów i rządów narodowych.

Środkami, które będą mogły zasilić gospodarowanie lokalami mieszkalnymi są dochody z wynajmu lokali użytkowych. W poniższej tabeli przedstawiono prognozę tych dochodów.

Przeznaczenie dochodów z wynajmu lokali użytkowych w (tys. zł)

Rok	Przypis	Rzeczywiste wpływy	Koszty utrzymania	Dochód	Podział dochodu	
					Uzupełnienie środków na remonty	Inne cele budżetu Miasta
2002	46 149	44 257	13 000	31 257	6 257	25 000
2003	45 040	43 600	13 530	30 070	-	40 000
2004	45 000	43 320	7 600	35 720	30 111	5 609
2005	45 000	43 400	7 752	35 648	20 770	14 878
2006	45 000	43 400	7 907	35 493	12 890	22 603
2007	45 000	43 400	8 065	35 335	8 276	27 059
2008	45 000	43 400	8 226	35 174	6 510	28 664

Źródło: Na podstawie danych ZBK.

Dodatkowym źródłem dochodów będą wpływy ze sprzedaży garaży i lokali użytkowych. Według aktualnych szacunków dochód ze sprzedaży lokali użytkowych wyniósłby

około 4 000 000 zł, natomiast dochód ze sprzedaży garaży wyniósłby ok. 8 205 000 zł. Dochód ten mógłby wspomóc budżet Miasta w zakresie dodatków mieszkaniowych.

Największym wyzwaniem polityki mieszkaniowej jest doprowadzenie do samofinansowania gminnych zasobów, poprzez prawidłowe i efektywne zarządzanie oraz taką politykę czynszową i remontową, które spowodują, że po 2008 roku gospodarowanie zasobem mieszkaniowym nie będzie wymagało dodatkowego zasilania.

W sytuacji wysokich nakładów potrzebnych na remonty, umiarkowanego podwyższania stawek czynszu, konieczne jest by środki przeznaczane z budżetu gminy na mieszkalnictwo nie były mniejsze od wpływów do budżetu z gospodarki mieszkaniowej (czynsze z lokali mieszkalnych, czynsze z lokali użytkowych).

Środki pozyskiwane z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy będą przeznaczane na odtwarzanie tego zasobu lub w jego renowację, w tym także na porządkowanie stanów prawnych budynków objętych prywatyzacją mieszkań oraz usuwanie wad technologicznych budynków.

Rozdział IX.

MONITORING I AKTUALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ.

Przedstawione w niniejszym opracowaniu profile poszczególnych segmentów polityki mieszkaniowej, będące efektem skonkretyzowania wcześniejszych przemyśleń i doświadczeń stanowią podstawę do sformułowania szczegółowych kierunków działań samorządu Miasta Krakowa.

Przewiduje się, że na bieżąco prowadzony będzie monitoring dotyczący spraw związanych z mieszkalnictwem, dający podstawę do przeprowadzenia koniecznych udoskonaleń.

W przypadku istotnych zmian w zakresie unormowań prawnych i sytuacji ekonomicznej będą wprowadzane modyfikacje polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków.

Harmonogram realizacji polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków:

Cele / Zadania	Realizacja
<p>I. Usprawnienie zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków:</p> <p>1. Inwentaryzacja zasobu Gminy Miejskiej Kraków wraz z aktualizacją:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inwentaryzacja budynków, - inwentaryzacja lokali mieszkalnych. 	<ul style="list-style-type: none"> - do końca 2003 roku, - do końca 2004 roku (przy zwiększeniu obsady o 2 etaty), - do końca III kwartału 2005 r. (przy dotychczasowym zatrudnieniu).
<p>2. Przekazywanie zarządu wspólnotom mieszkaniowym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 433 wspólnoty przejęły zarząd, - 896 wspólnot przejęło zarząd, - planowane przekazania zarządu 646 wspólnotom pod warunkiem wyrażenia przez nich zgody. 	<ul style="list-style-type: none"> - od 1995 r. do końca 2002 r. - stan na 30.11.2003 r. - do końca kwietnia 2004 r.
<p>3. Uporządkowanie spraw związanych z zarządzaniem budynkami osób fizycznych i prawnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wezwanie właścicieli znanych z miejsca pobytu do przejęcia zarządzania budynkami, - przygotowanie wykazu nieruchomości i właścicieli nieznanymi z miejsca pobytu, - ustanawianie kuratorów dla osób fizycznych, nieznanymi z miejsca pobytu. 	<ul style="list-style-type: none"> - do końca I kwartału 2004 r. - do końca I kwartału 2004 r. - na bieżąco.
<p>4. Utrzymywanie zasobu mieszkaniowego zgodnie z potrzebami remontowymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalizacja kosztów eksploatacji poprzez przekazanie zadań nie należących do zarządcy do odpowiednich jednostek miejskich, - weryfikacja umów o zarządzanie, przeprowadzenie nowych przetargów, - uregulowanie wszystkich zaległości w stosunku do wspólnot mieszkaniowych, - przeznaczanie na remonty zasobu zarządzanego przez ZBK środków wynikających z corocznie weryfikowanych kwot, wyliczonych zgodnie z potrzebami remontowymi założonymi w polityce mieszkaniowej. 	<ul style="list-style-type: none"> - do końca 2004 r. - II połowa 2004 r. - od końca 2004 r. na bieżąco, - od 2005 r. przy założeniu monitoring i weryfikacji danych.

<p>II. Zwiększenie stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do pomocy mieszkaniowej gminy:</p> <p>1. Zmniejszenie liczby osób oczekujących na otrzymanie lokalu socjalnego poprzez dostarczanie minimum 150 lokali socjalnych rocznie.</p>	<p>- w ciągłej realizacji,</p>
<p>2. Dostarczanie lokali zamiennych w ilości wynikającej ze zgłoszonych potrzeb.</p>	<p>- w ciągłej realizacji,</p>
<p>3. Zwiększenie fakultatywnej pomocy mieszkaniowej do poziomu zaspokojenia 7,5 - 9% potrzeb.</p>	<p>- w ciągłej realizacji,</p>
<p>4. Wspieranie właścicieli prywatnych budynków i wspólnot mieszkaniowych.</p>	<p>- w ciągłej realizacji, w ramach zabezpieczonych środków z budżetu Miasta,</p>
<p>5. Dostosowanie pomocy w dofinansowaniu wydatków mieszkaniowych do zmian ustawowych i sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych w Krakowie.</p>	<p>- w ciągłej realizacji,</p>
<p>III. Likwidacja barier administracyjnych dla budownictwa mieszkaniowego:</p> <p>1. Usprawnienie procedur przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę.</p>	<p>- do końca czerwca 2004 r.</p>
<p>2. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Górka Narodowa - Pasternik - Ruczaj Zaborze – Zalesie - Os. Cechowa 	<p>- w ciągłej realizacji, w ramach posiadanych środków budżetowych.</p> <ul style="list-style-type: none"> - przedłożenie RMK projektu planu – wrzesień 2005 - przewidywane wejście planu w życie – grudzień 2005 - przedłożenie RMK projektu planu – wrzesień 2006 - przewidywane wejście planu w życie – grudzień 2006 - przedłożenie RMK projektu planu – styczeń 2007 - przewidywane wejście planu w życie – maj 2007 - przedłożenie RMK projektu planu – sierpień 2005 - przewidywane wejście planu w życie – listopad 2005

<p>- obszar scaleń – ul. Pylna</p>	<p>- przedłożenie RMK projektu planu – sierpień 2006 - przewidywane wejście planu w życie – listopad 2006</p>
<p>- obszar scaleń – Skotniki</p>	<p>- przedłożenie RMK projektu planu – sierpień 2006 - przewidywane wejście planu w życie – listopad 2006</p> <p>Przyspieszenie uchwalania planów miejscowych oraz zwiększenie ich ilości uzależnione jest od wielkości środków przeznaczonych na ten cel w budżecie.</p>