

## PROTOKÓŁ

### kontroli zagospodarowania pustostanów.

#### Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Prezydenta Miasta Krakowa nr 36/2013, znak: BK-02.1712.2.2013 z dnia 09.07.2013 r.

#### Jednostki kontrolowane:

1. Wydział Mieszkalnictwa UMK, Dyrektor – Katarzyna Bury,
2. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, Dyrektor – Katarzyna Zapał.

#### Kontrolująca:

Małgorzata Nowak – inspektor w Biurze Kontroli Wewnętrznej UMK.

#### W czasie kontroli wyjaśnień udzielili:

- |                     |                                                                          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Katarzyna Bury      | - Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa UMK,                                  |
| Edward Siatka       | - Z-ca Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa UMK,                            |
| Rafał Wojtusik      | - Kierownik Referatu Pomocy Mieszkaniowej w Wydziale Mieszkalnictwa UMK, |
| Katarzyna Zapał     | - Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych,                                 |
| Dariusz Pasek       | - Kierownik Referatu Technicznego w ZBK,                                 |
| Agnieszka Kowalczyk | - Kierownik Referatu Rozliczeń Nieruchomości w ZBK,                      |
| - Sas               |                                                                          |
| Katarzyna Izdebska  | - Kierownik Referatu Obsługi Mieszkańców ZBK,                            |
| Janusz Małek        | - Koordynator Remontów Referatu Technicznego ZBK.                        |

**Termin przeprowadzenia kontroli:** od dnia 01.08.2013 r. do dnia 30.08.2013 r.

**Okres objęty kontrolą:** od 01.01.2011 r. do dnia kontroli.

#### Kontrolą objęto:

Dokumentację w zakresie stanowiącym przedmiot kontroli, udostępnioną przez kontrolowane jednostki.

#### I. Ustalenia ogólne:

W kontrolowanym okresie kwestie dotyczące zagospodarowania pustostanów Gminy Miejskiej Kraków regulowały:

- Polecenie Służbowe Nr 60/2010 Dyrektora Magistratu z dnia 28.12.2010 r. w sprawie procedury wewnętrznej dotyczącej obiegu informacji o pustostanie lokalu mieszkalnego będącego własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych przy wykorzystaniu Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami, które zostało uchylone Poleceniem Służbowym Nr 16/2013 Dyrektora Magistratu z dnia 20.06.2013 r.
- Polecenie Służbowe Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r. w sprawie instrukcji postępowania/procedury wewnętrznej dotyczącej podejmowanych działań oraz obiegu informacji o pustostanach lokali mieszkalnych, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków a także stanowiących własność Skarbu Państwa oraz pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład zasobu tymczasowych

pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków przy wykorzystaniu Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami.

Powyższe regulacje wprowadziły definicje pustostanu rzeczywistego, potencjalnego i archiwalnego. Zgodnie z definicją zawartą w obowiązującym Poleceniu Służbowym Nr 14/2013 PMK z dnia 23.05.2013 r. pustostan rzeczywisty – to lokal lub pomieszczenie niezamieszkałe, znajdujące się w posiadaniu ZBK (w tym także niezajęta pracownia twórcza), których stan prawny oraz faktyczny pozwala na ich zagospodarowanie, a w szczególności spełnione są łącznie następujące warunki: lokal jest wolny od osób zameldowanych w nim na pobyt stały lub czasowy, jest opróżniony z ruchomości i posiada uregulowany stan prawny. Pustostanem takim jest również lokal w nowowynbudowanym budynku, lokal pozyskany na rynku wtórnym lub lokal powstały w wyniku adaptacji bądź przebudowy.

Pustostan potencjalny – to lokal, pomieszczenie niezamieszkałe lub niezajęta pracownia twórcza znajdująca się w posiadaniu ZBK, których stan prawny oraz faktyczny nie pozwala na jego zagospodarowanie. Oznacza to w szczególności, że w lokalu są zameldowane osoby na pobyt stały lub czasowy i jest on nieopóźniony z ruchomości.

Pustostan archiwalny – to budynek, lokal, pomieszczenie lub pracownia twórcza, który został zagospodarowany tzn. że została zawarta umowa najmu lokalu, lokal został samowolnie zajęty, sprzedany, zmieniony został sposób użytkowania na lokal użytkowy, lokal został połączony z innym lokalem, podzielony na dwa lokale, budynek został wyburzony bądź przeznaczony do wyburzenia.

Baza pustostanów prowadzona jest w Zintegrowanym Systemie Zarządzania Nieruchomościami „Granit” (ZSZN „Granit”) i stanowi zbiór pustostanów potencjalnych, rzeczywistych oraz archiwalnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz stanowiących własność Skarbu Państwa oraz tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków. Baza ta w obecnej postaci funkcjonuje od 2009 r.

Podmiotem odpowiedzialnym za bazę pustostanów jest Wydział Mieszkalnictwa UMK. Odpowiedzialność za prawidłowe dokonywanie wpisów w ZSZN ponoszą ZBK i Wydział Mieszkalnictwa, każdy w swoim zakresie określonym w załączniku nr 2 do Instrukcji postępowania/Procedury wewnętrznej wprowadzonej Poleceniem Służbowym Nr 14/2013 PMK z dnia 23.05.2013 r.

## **II Ustalenia szczegółowe:**

1. Regulacje wewnętrzne Wydziału Mieszkalnictwa i Zarządu Budynków Komunalnych dotyczące gospodarowania pustostanami:

Zgodnie z pkt. 6.1. oraz 7.9 załącznika do Polecenia Służbowego Nr 14/2013 PMK z dnia 23.05.2013 r. Dyrektorzy: Zarządu Budynków Komunalnych oraz Wydziału Mieszkalnictwa UMK zostali zobowiązani w terminie do 45 dni od daty wejścia w życie powyższego Polecenia Służbowego do wydania instrukcji postępowania/procedur wewnętrznych dotyczących:

- działań związanych z odzyskiwaniem lokali oraz pomieszczeń jako pustostanów oraz zasad postępowania z pustostanami potencjalnymi (ZBK),
- zasad postępowania z pustostanami rzeczywistymi, uwzględniającymi założenia wynikające z powyższego Polecenia (Wydział Mieszkalnictwa).

Dyrektor ZBK z zachowaniem 45-cio dniowego terminu wydał z dniem 27.06.2013 r. Polecenie Służbowe Nr 9/2013 w sprawie wprowadzenia procedury wewnętrznej dotyczącej działań związanych z odzyskiwaniem lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych jako pustostanów oraz zasad postępowania z pustostanami potencjalnymi. W procedurze zostały określone:

- sposoby pozyskiwania informacji o powstaniu pustostanu potencjalnego,

- obowiązki administratorów lokali w zakresie potwierdzenia powstania pustostanu potencjalnego oraz wprowadzania danych o nim do ZSZN,
- zasady postępowania z lokalami zabezpieczonymi przez Policję.

Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa w pisemnych wyjaśnieniach z dnia 02.09.2013 r. poinformowała, iż „Instrukcja, o której mowa w pkt 7.9. Polecenia Służbowego Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r. nie została dotychczas wprowadzona. Trwają ustalenia z kierownikami Referatów odnośnie zapisów polecenia. Aktualnie nadal stosowane jest Polecenie Służbowe Nr 6 Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa UMK z dnia 29.04.2011 r.”

W kontrolowanym okresie w Wydziale Mieszkalnictwa w powyższym zakresie obowiązywały:

- Polecenie Służbowe Nr 5 Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 22.03.2011 r., w którym określono wewnętrzne zasady dotyczące rejestrowania informacji, które mogą mieć wpływ na sposób gospodarowania lokalami Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa przez Wydział Mieszkalnictwa. Zobowiązano w nim pracowników referatów ML-01, ML-02, ML-03, ML-04 i ML-08 do rejestrowania w ZSZN posiadanych przez siebie informacji dotyczących nieruchomości lub lokali niewyodrębnionych, które mogą mieć wpływ na sposób zagospodarowania lokali. Informacje te dotyczą w szczególności: roszczeń osób trzecich do prawa własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, wniosków mieszkańców o niezasiedlanie pustostanów uciążliwymi lokatorami, roszczeń wspólnot mieszkaniowych do lokali powstałych w wyniku adaptacji.
- Polecenie Służbowe Nr 6 Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa z dnia 29.04.2011 r. w sprawie Instrukcji dotyczącej zagospodarowania pustostanów rzeczywistych lokali mieszkalnych i pracowni twórczych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa przez Wydział Mieszkalnictwa, w którym określono zasady postępowania z pustostanami, w szczególności kwestie dotyczące: przygotowania pustostanów do zasiedlenia, przeprowadzania ich remontów, zagospodarowania w ramach Programu Pomocy Lokatorom, postępowania z pustostanami: których powierzchnia przekracza 80 m<sup>2</sup>, oznaczonych jako wykwaterowane, do decyzji, do zbycia, do przebudowy, do przekwalifikowania, do usamodzielnienia oraz monitorowania postępu w zagospodarowaniu pustostanów.

Zgodnie z zapisami pkt. 4.2. oraz 5.2 załącznika do Polecenia Służbowego Nr 14/2013 PMK z dnia 23.05.2013 r. Dyrektor ZBK został zobowiązany w terminie do 14 dni od daty wejścia w życie Polecenia Prezydenta do powołania Koordynatora Danych oraz Koordynatora Remontów. Jak wynika z udostępnionego do kontroli Aneksu do zakresu czynności z dnia 19.03.2012 r. Pani Katarzyny Izdebskiej – Kierownika Referatu Obsługi Mieszkańców ZBK, powierzenie jej funkcji Koordynatora Danych nastąpiło z dniem 12.08.2013 r. Zgodnie z brzmieniem zakresu czynności Pana Janusza Małka – inspektora nadzoru powierzenie mu funkcji Koordynatora Remontów nastąpiło również z dniem 12.08.2013 r. Tak więc powołanie Koordynatorów nastąpiło z przekroczeniem terminu wskazanego w wyżej wymienionym Poleceniu Służbowym Prezydenta.

Na podstawie pkt. 3.3.a) załącznika do Polecenia Służbowego nr 14/2013 PMK, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa powołał Poleceniem Służbowym Nr 6 z dnia 06.06.2013 r. Pana Rafała Wojtusika - Kierownika Referatu Pomocy Mieszkaniowej jako Administratora Merytorycznego bazy pustostanów. Do jego głównych obowiązków w tym zakresie należy bieżąca kontrola oraz monitorowanie działań dotyczących : prawidłowości wprowadzanych danych do bazy pustostanów, terminowości wprowadzania, usuwania lub zmiany danych,

terminowości działań podejmowanych w zakresie wykorzystania istniejących pustostanów objętych bazą oraz prowadzenie statystyki związanej z bazą pustostanów.

W odniesieniu do realizowanych przez Administratora Merytorycznego działań w zakresie kontroli i monitorowania zasobów bazy pustostanów Pani Katarzyna Bury, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa złożyła wyjaśnienia, w których stwierdziła, iż: „Przede wszystkim należy podkreślić, iż terminowość działań w zakresie pustostanów powinna mieć odzwierciedlenie w zapisach w ZSZN Granit. Jednak system ten nie jest skonstruowany w taki sposób, aby tego rodzaju informacje wydobywać w sposób bezpośredni, jako np. statystykę pewnych działań. Dlatego aktualnie odbywa się w sposób indywidualny, tj. poprzez sprawdzanie pojedynczych pustostanów i ich dalszej drogi w celu odpowiedniego zagospodarowania. Jest to proces dość żmudny, zważywszy na ilość pustostanów które pozostają w bazie.

Należy także dodać, iż polecenie służbowe PMK w sprawie pustostanów weszło w życie w maju tego roku, i jak każdy akt prawny o dużym stopniu komplikacji wymaga odpowiedniego czasu na jego kompleksowe wprowadzanie. Ocena skuteczności jego zapisów może zostać dokonana dopiero po dłuższym okresie stosowania.

Z uwagi na wprowadzenie nowych regulacji w zakresie zagospodarowania pustostanów Administrator Merytoryczny podzielił swoje działania na dwa rodzaje:

1. W stosunku do pustostanów, które powstały jako rzeczywiste po wejściu w życie polecenia służbowego PMK,
2. W stosunku do pustostanów, które powstały jako rzeczywiste przed wejściem w życie polecenia służbowego PMK.

W zakresie punktu pierwszego jest stworzony projekt tzw. logu który wypełniać będzie pracownik ML-02 odpowiedzialny za kontrolę pustostanów.

Po powstaniu danego pustostanu jako rzeczywistego, pracownik ten będzie zobowiązany do sprawdzenia wszystkich wpisów w ZSZN Granit, w szczególności w zakresie stanu własności czy podmiotu władającego lokalem.

Następnie będzie zobowiązany do ustalenia dat kolejnych etapów zagospodarowania (np. typowania prac remontowych, podjęcia decyzji o sposobie zagospodarowania itd.) i skontrolowania czy zostały dotrzymane. Następnie będzie kontrolował czy referat odpowiedzialny za zagospodarowanie podejmuje stosowne działania w terminie.

Każde działanie pracownika ML-02 odpowiedzialnego za kontrolę pustostanów będzie musiało być rejestrowane w logu, tak aby móc sprawdzić czy dane działania zostały podjęte.

W przypadku braku działań lub ich nieterminowości pracownik odpowiedzialny za kontrolę będzie zobowiązany do przekazania tej informacji do Administratora Merytorycznego, który podejmie stosowne działania (tj. poinformuje Dyrektora ML lub ZBK o nieprawidłowościach).

Pełne wdrożenie takiego systemu jest planowane do końca października br. (obejmie to pustostany z mocą wsteczną od 23 maja 2013 r.).

W zakresie punktu drugiego kontrola jak na razie będzie miała charakter wyrywkowy. Po wdrożeniu opisanego powyżej systemu, wygospodarowaniu „mocy przerobowych” oraz wsparciu technicznym będzie można szerzej pomyśleć o tego rodzaju kontroli. Możliwości w tym zakresie są jednak ograniczone z jednej strony własnymi możliwościami, z drugiej strony – dużą ilością pustostanów (około 500).”

2. Działania Zarządu Budynków Komunalnych w zakresie odzyskiwania lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych jako pustostanów oraz ich remontu:

Zarząd Budynków Komunalnych pozyskuje dane dotyczące pustostanów potencjalnych z różnych źródeł. Są nimi m.in.:

— bieżąca praca Referatu Obsługi Mieszkańców i funkcjonujących w jego ramach Biur Obsługi Mieszkańców. Administratorzy zobowiązani są do sprawdzenia informacji z

jakiegokolwiek źródła (wywiad, roznoszenie poczty przez administratorów, od firm sprzątających, od sąsiadów) o możliwym pustostanie, a także gdy korespondencja wysyłana do użytkowników lokali mieszkalnych wraca jako nieodebrana z adnotacją, że adresat zmarł, czy wyprowadził się.

- „skrzynka kontaktowa” – umieszczona na stronie internetowej ZBK pod adresem <http://www.zbk.krakow.pl/pustostany.html>, która funkcjonuje od lipca 2012 r. Dzięki niej można anonimowo przekazać informację o potencjalnym pustostanie,
- wyroki eksmisyjne z lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego,
- stały monitoring zasobu mieszkaniowego Gminy.

Działania ZBK podjęte na podstawie informacji pozyskanych m.in. z powyższych źródeł skutkowały odzyskaniem 186 lokali komunalnych w okresie od 2011 r. (dane według stanu na dzień 31.07.2013 r.).

W zakresie działania ZBK jest realizacja remontów pustostanów zleconych przez Wydział Mieszkalnictwa. Zgodnie z pisemnymi wyjaśnieniami złożonymi przez Kierownika Referatu Technicznego ZBK, Pana Dariusza Paska, typowanie kolejności pustostanów przeznaczonych do remontu determinowane jest pilnością remontu wyznaczoną przez ML, ilością środków finansowych w planie finansowym, analizą ekonomiczną opłacalności remontu danego lokalu (tj. czy za daną kwotę wyremontować jeden pustostan zaspakajający potrzeby mieszkaniowe jednej rodziny, czy wyremontować trzy pustostany zaspakajające potrzeby trzech rodzin).

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie danych dotyczących ilości zrealizowanych remontów i ich kosztów w kontrolowanym okresie:

| Rok                                    | Plan wydatków ZBK na remonty (w zł)                                                | Wykonanie planu wydatków na remonty (w zł)*                            | Remonty zlecone                                          | Remonty zrealizowane                                                                                              | Uwagi                                                                                                               |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011                                   | - na dzień 01.01.<br>1 000 000,00<br>- po zmianach na dzień 30.12.<br>1 131 000,00 | 846 810,84                                                             | 57 lokali                                                | 51 lokali                                                                                                         | 6 pustostanów wstrzymanych przez ML do dalszych dyspozycji                                                          |
| 2012                                   | - na dzień 01.01.<br>500 000,00<br>- po zmianach na dzień 07.12.<br>650 000,00     | 529 294,12                                                             | 72 lokale                                                | 33 lokale                                                                                                         | ML zrezygnował z remontu 8 lokali, 31 pustostanów przeniesiono do realizacji na 2013 r.                             |
| 2013<br>(dane na dzień 14.08. 2013 r.) | - na dzień 01.01.<br>800 000,00<br>- po zmianach na dzień 14.08.<br>1 007 000,00   | Zaangażowanie środków na dzień 14.08.2013 r. wyniosło:<br>1 006 024,69 | 60 lokali w tym 30 lokali zleconych do remontu w 2012 r. | 20 lokali wyremontowanych i w trakcie remontu, 20 pustostanów w trakcie opracowania zakresów rzeczowo-finansowych | 1 lokal zlecony do remontu w 2012 r. wstrzymany ze względów technicznych dotyczących części wspólnych nieruchomości |

\*Wykonanie planu wydatków na remonty obejmuje również kwoty wydatków za wykonanie drobnych prac, m.in. zabezpieczenie przed zamarznięciem instalacji wodno-kanalizacyjnych i przyborów sanitarnych oraz instalacji grzewczych w pustostanach w okresie zimowym, opłaty przyłączeniowe mediów, drobne roboty w zakresie branży elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, czy uzupełnienie instalacji i osprzętu po włamaniach. Kwoty tych wydatków kształtują się na poziomie 1-2% ogólnej kwoty wydatków na cele remontowe pustostanów.

Jak wynika z powyższej tabeli wykonanie przez ZBK planu wydatków remontowych w 2011 r. wyniosło ok. 85%. Realizacja planu na takim poziomie związana była z poleceniem Prezydenta Miasta Krakowa skierowanym m.in. do miejskich jednostek organizacyjnych w sierpniu 2011 r. dotyczącym wstrzymania dalszego procedowania postępowań o udzielanie zamówień publicznych oraz zaciągania wszelkich zobowiązań.

Ograniczenie środków finansowych na remonty pustostanów w latach 2012-2013 wynikające z sytuacji finansowej Gminy miało wpływ na politykę remontową zasobu mieszkaniowego. ZBK pismem nr TT.27-430-327/12 z dnia 24.04.2012 r. zwrócił się do Wydziału Mieszkalnictwa o wskazanie propozycji lokali z już zleconych priorytetowych remontów pustostanów, których koszt mieściłby się w kwocie pozostającej w dyspozycji ZBK. W piśmie tym zaproponowano ponadto, aby Wydział rozważył możliwość przeznaczenia do remontu ze środków ZBK te pustostany, których stan techniczny nie wymaga znacznych nakładów. Natomiast pustostany, których remonty wymagają znacznych nakładów typować w pierwszej kolejności do remontów ze środków przyszłego najemcy lub innych osób zainteresowanych.

### 3. Działania Wydziału Mieszkalnictwa UMK w zakresie zagospodarowania pustostanów rzeczywistych:

W kontrolowanym okresie ilość pustostanów rzeczywistych kształtowała się następująco:

| Stan na dzień: | Ilość pustostanów rzeczywistych*: |
|----------------|-----------------------------------|
| 01.01.2011 r.  | 469                               |
| 01.01.2012 r.  | 428                               |
| 01.01.2013 r.  | 497                               |
| 30.06.2013 r.  | 491                               |

\*ilość pustostanów rzeczywistych lokali mieszkalnych oznaczonych w ZSN Granit jako stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa lub pozostających w budynkach wspólnot mieszkaniowych (dane uzyskane z ZSN Granit na dzień 08.11.2013 r.)

Z 491 pustostanów rzeczywistych zarejestrowanych w ZSN Granit na dzień 30.06.2013 r., 165 pustostanów uzyskało status pustostanu rzeczywistego przed dniem 01.01.2011 r.

Dane w zakresie zagospodarowania pustostanów rzeczywistych w kontrolowanym okresie przedstawiały się następująco:

| Rok             | Ilość pustostanów, które uzyskały status pustostanu rzeczywistego w danym roku | Ilość pustostanów, które zostały zagospodarowane w danym roku czyli uzyskały status „archiwalny” |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011            | 292                                                                            | 333                                                                                              |
| 2012            | 387                                                                            | 318                                                                                              |
| I półrocze 2013 | 162                                                                            | 168                                                                                              |

\*dane uzyskane z ZSN Granit na dzień 08.11.2013 r.

Z powyższych zestawień wynika, że ilość pustostanów rzeczywistych w kontrolowanych terminach kształtowała się na porównywalnym poziomie. W 2011 r. oraz I półroczu bieżącego roku ilość zagospodarowanych pustostanów przewyższała ilość pozyskanych pustostanów. W 2012 r. liczba pozyskanych pustostanów była o 69 lokali większa niż lokali zagospodarowanych.

W poniższej tabeli zestawiono dane dotyczące zakwalifikowania lokali mieszkalnych do poszczególnych kategorii pustostanów w zależności od możliwości ich zasiedlenia:

| Kategorie pustostanów wg możliwości ich zagospodarowania w poszczególnych datach                                                                                                                                                                                           | 2011   |        | 2012   |        | 2013   |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | 01.01. | 30.06. | 01.01. | 30.06. | 01.01. | 30.06. |
| <b>Pustostany lokali mieszkalnych do zasiedlenia:</b>                                                                                                                                                                                                                      |        |        |        |        |        |        |
| Lokale rozdysponowane, dla których został wskazany przyszły najemca, ale brak było zawarcia umów najmu                                                                                                                                                                     | 101    | 98     | 82     | 107    | 133    | 175    |
| Lokale do rozdysponowania, dla których zostanie wskazany przyszły najemca                                                                                                                                                                                                  | 97     | 38     | 29     | 62     | 74     | 40     |
| Lokale przeznaczone na pracownie plastyczne, które przekazano do zagospodarowania Wydziałowi Kultury i Dziedzictwa Narodowego, zgodnie z uchwałą nr 1249/06 w sprawie przyjęcia programu mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury – pracownie twórcze | 0      | 11     | 21     | 16     | 17     | 11     |
| <b>Pustostany lokali mieszkalnych z ograniczoną możliwością dysponowania:</b>                                                                                                                                                                                              |        |        |        |        |        |        |
| Lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m <sup>2</sup> przeznaczone na aukcję                                                                                                                                                                                    | 14     | 5      | 6      | 5      | 5      | 8      |
| Lokale przeznaczone do wynajęcia w trybie konkursu ofert pod nazwą „Program Pomocy Lokatorom”                                                                                                                                                                              | 119    | 106    | 107    | 97     | 47     | 40     |
| <b>Pustostany lokali mieszkalnych, którymi czasowo nie można dysponować:</b>                                                                                                                                                                                               |        |        |        |        |        |        |
| Lokale przeznaczone do przebudowy                                                                                                                                                                                                                                          | 0      | 4      | 3      | 3      | 3      | 2      |
| Lokale przeznaczone do usamodzielnienia                                                                                                                                                                                                                                    | 0      | 11     | 14     | 14     | 20     | 24     |
| Lokale, których przeznaczenie nie zostało jeszcze określone                                                                                                                                                                                                                | 84     | 18     | 40     | 35     | 38     | 18     |
| <b>Pustostany lokali mieszkalnych, których nie można zasiedlić:</b>                                                                                                                                                                                                        |        |        |        |        |        |        |
| Lokale nienadające się do zasiedlenia, znajdujące się w budynkach wykwaterowanych lub przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na stan techniczny lub inwestycje                                                                                                        | 20     | 70     | 76     | 80     | 121    | 113    |
| Lokale przeznaczone do zbycia                                                                                                                                                                                                                                              | 0      | 22     | 27     | 31     | 46     | 55     |
| Lokale przeznaczone do przekwalifikowania na lokale użytkowe                                                                                                                                                                                                               | 2      | 11     | 9      | 9      | 11     | 12     |

\* Wydział Mieszkalnictwa zastrzegł, iż z uwagi na fakt, że w ZSN „Granit” wg stanu na dzień 31.12.2010 r. brakuje wpisów określających podmiot władający danym lokalem, w ramach danych mogą znajdować się pustostany pozostające poza dyspozycją GMK.

Kategoria pustostanów lokali mieszkalnych, z ograniczoną możliwością dysponowania, obejmuje m.in. lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> przeznaczone na aukcję. Zasady dysponowania tymi lokalami w kontrolowanym okresie określały uchwały Rady Miasta Krakowa:

- Nr XXIV/288/07 z dnia 24.10.2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, oraz zmieniające ją uchwały Nr LXII/804/09 z dnia 7.01.2009 r., Nr LXXIV/938/09 z dnia 3.06.2009 r., Nr LXXXVII/1159/09 z dnia 2.12.2009 r.
- Nr LVIII/795/12 z dnia 10.10.2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

W kontrolowanym okresie procedurę przeprowadzania aukcji określały zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa: Nr 275/2004 z dnia 27.02.2004 r. w sprawie ustalenia regulaminu postępowania na oddanie w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> oraz Nr 277/2011 z dnia 08.03.2011 r. w sprawie ustalenia regulaminu aukcji na oddanie w najem lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego. W kontrolowanym okresie ZBK przeprowadził jedną aukcję w dniu 28.09.2012 r. której przedmiotem było 6 pustostanów lokali mieszkalnych. W jej wyniku zostały złożone 3 oferty na najem lokali. Umowy najmu zawarto na 2 pustostany, natomiast jedna z ofert nie została sfinalizowana z uwagi na niedopełnienie formalności przez oferenta.

Do kategorii pustostanów z ograniczoną możliwością dysponowania należą również lokale przeznaczone do wynajęcia w trybie konkursu ofert pod nazwą „Program Pomocy Lokatorom”. Do programu kwalifikowane są lokale, które są usytuowane w centralnej części Miasta, tj. w obszarze określonym w pkt. II 3.1 uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10.10.2012 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017. W okresie wcześniejszym, kwestie dysponowania tą częścią zasobu mieszkaniowego regulowała uchwała Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24.10.2007 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007 – 2012.

W kontrolowanym okresie zasady przeprowadzania Programu Pomocy Lokatorom określały zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa:

- Nr 2014/2009 z dnia 16.09.2009 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia Programu Pomocy Lokatorom,
- Nr 279/2010 z dnia 11.02.2010 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2014/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16.09.2009 r.
- Nr 411/2013 z dnia 15.02.2013 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia Programu Pomocy Lokatorom.

W kontrolowanym okresie przeprowadzono IV, V, VI i VII edycję Programu Pomocy Lokatorom. Realizacja poszczególnych edycji kształtowała się następująco:

| Edycja PPL | Ilość<br>zaoferowanych<br>lokali | Ilość<br>wynajętych<br>lokali | Średnia<br>stawka<br>czynszu | Wynik finansowy<br>konkursu* |
|------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| IV edycja  | 72                               | 13                            | 11,35 zł                     | 265 804,74 zł                |
| V edycja   | 78                               | 12                            | 13,13 zł                     | 258 511,77 zł                |
| VI edycja  | 31                               | 11                            | 13,88 zł                     | 251 907,92 zł                |
| VII edycja | 66                               | 43                            | 12,06 zł                     | 880 402,06 zł                |
| Wynik:     |                                  | 79                            | 12,60 zł                     | 1 656 626,49 zł              |

\* wynik finansowy konkursu jest sumą rocznego przychodu z najmu wynajętych lokali oraz nieponiesionego przez gminę ryczałtu na remont tych lokali, który jest wykonywany przez najemców, na ich koszt.

W ramach kategorii pustostanów lokali mieszkalnych do zasiedlenia zauważalne jest w kontrolowanym okresie dążenie Wydziału Mieszkalnictwa do optymalizacji działań w zakresie zagospodarowania tych lokali, tak aby liczba lokali dla których nie został jeszcze wskazany najemca była jak najmniejsza.

Ponadto z analizy danych tabeli ze strony 7 protokołu, wynika zauważalny wzrost liczby lokali nienadających się do zasiedlenia, znajdujących się w budynkach wykwaterowanych lub przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny lub inwestycje. Przy czym, według stanu na dzień 30.06.2013 r., w grupie 165 pustostanów, które uzyskały status pustostanu rzeczywistego przed dniem 01.01.2011 r. były aż 54 lokale, które zostały wykwaterowane ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwiający ich zasiedlenie.

Tendencja wzrostowa odnosi się również do liczby lokali przeznaczonych do zbycia. Jak wynika ze złożonych wyjaśnień, są to „lokale wykwaterowane, których utrzymywanie w zasobie mieszkaniowym z punktu widzenia potrzeb GMK w tym zakresie jest zbędne, ich utrzymanie jest zbyt drogie przy małej przydatności, wymagałyby znacznych nakładów w celu ich przebudowy lub za które GMK otrzyma znaczną ilość środków finansowych z uwagi na atrakcyjną lokalizację”.

Systematycznie zwiększała się również liczba lokali do usamodzielnienia. Zgodnie z wyjaśnieniami: „Są to lokale, których stan techniczny uniemożliwia zagospodarowanie ich jako lokali mieszkalnych. Posiadają wspólną używalność (np. wspólny przedpokój, wspólną używalność kuchni, łazienki, WC) a jednocześnie gmina posiada np. inny pustostan znajdujący się obok lub na tym samym piętrze. Usamodzielnienie zmierza w kierunku połączenia takich dwóch-trzech lokali w jeden wspólny i samodzielny a następnie jego zagospodarowanie albo przez zasiedlenie albo sprzedaż (np. duże lokale położone w centrum a zajmujące całe piętro kamienicy)”.

W kontrolowanym okresie Gmina pozyskała 30 nowopowstałych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku wielorodzinnym przy ul. Kantorowickiej 46B. W bazie pustostanów zostały wykazane jako pustostany rzeczywiste z dniem 29.06.2012 r. Do dnia 13.11.2012 r. 28 pustostanów uzyskało status pustostanu archiwalnego. Dwa pozostałe lokale stały się pustostanami archiwalnymi odpowiednio z dniem 25.01.2013 r. i 26.04.2013 r. Tak długi okres zasiedlania tych lokali wynikał z rezygnacji kolejnych potencjalnych najemców z zawarcia umowy najmu.

Szczegółowym badaniem kontrolnym objęto 16 pustostanów rzeczywistych (na podstawie doboru losowego), które uzyskały status pustostanu rzeczywistego przed dniem 01.01.2011 r. Przeprowadzono kontrolę dokumentacji następujących lokali mieszkalnych:

| L.p.                                                         | Lokalizacja pustostanu | Pustostan potencjalny od                                    | Pustostan rzeczywisty od | Suma kosztów utrzymania od dnia powstania pustostanu rzeczywistego do dnia 30.06.2013 r. | Uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pustostany lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych |                        |                                                             |                          |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1                                                            | ul. Rakowicka 25/7     | nie posiadał statusu pustostanu potencjalnego<br>04.09.2007 | 18.05.2006               | 942,40 zł                                                                                | Budynek przy ul. Rakowickiej 25 w bardzo złym stanie technicznym. Po wykwaterowaniu lokatorów, nieruchomości zostanie przekazana do Wydziału Skarbu Miasta celem jej zbycia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2                                                            | Plac Matejki 4/7       |                                                             | 06.09.2007               | 7 969,24 zł                                                                              | Jak wynika ze złożonych wyjaśnień przez wydział Mieszkalnictwa „Lokale w budynku przy pl. Matejki 4 mimo prestiżowej lokalizacji charakteryzują się wyjątkowo niskim standardem (wspólne toalety przy klatce schodowej I piętra dla najemców 6 lokali usytuowanych na I i II piętrze, brak odrębnych kuchni i łazienek). W celu uporządkowania powyższego stanu podjęto działania w celu usamodzielnienia lokali. Pan (...) o inicjałach J.D. zajmujący dotychczas lokale nr 4 i nr 6 (2 pokoje podzielone korytarzem, w części jednego z nich wykonana łazienka) oraz pomieszczenie gospodarcze wykorzystywane na księgozbiór zamienił się z Gminą Miejską Kraków, oddając lokal nr 6 w zamian za gminny lokal nr 5, co umożliwiło mu połączenie wszystkich zajmowanych pomieszczeń (skierowanie do zawarcia umowy najmu po wykonaniu remontu zostało wydane 31.07.2013r.). Lokal nr 7, łącznie z lokalem nr 8 i przeznaczonym przez (...) p. D dawnym lokalem nr 6 zostaną połączone i przeznaczone do sprzedaży po uprzednim wykonaniu inwentaryzacji i wyceny. Wykonanie inwentaryzacji planowane jest na rok bieżący”. |

|   |                  |                                               |                                                                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | ul. Miodowa 9/19 | nie posiadał statusu pustostanu potencjalnego | 02.01.2009<br>*budynek<br>przejęty przez<br>gminę z dniem<br>01.05.2010 r. | 14 938,56 zł | <p>Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z 8.12.2009 r. zniesiona została współwłasność nieruchomości przy ul. Miodowej 9, w wyniku czego GMK przejęła na wyłączną własność m.in. lokal nr 19. W okresie bezpośrednio po przejęciu lokalu nie były podejmowane działania zmierzające do wynajęcia go w drodze aukcji. ZBK pismem nr EU.0505/992/2009 z dnia 21.08.2009 r. poinformował Wydział Mieszkalnictwa, że z uwagi na zmianę przepisów gminnych dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GMK (uchwała Nr XXIV/288/07 RMK z 24.10.2007 r.), brak jest możliwości organizowania aukcji na podstawie zarządzenia Nr 275/2004 PMK z dnia 27.02.2004 r., wydanego na podstawie przepisów uchwały Nr XXVIII/239/03 RMK z dnia 22.10.2003 r. Wydział Mieszkalnictwa przekazał projekt nowego zarządzenia w sprawie ustalenia regulaminu aukcji na najem lokali mieszkalnych będących własnością GMK o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> do ZBK z dniem 2.02.2010 r. Ostatecznie projekt został zaakceptowany przez ZBK w dniu 7.01.2011 r., a zarządzenie Nr 277/2011 PMK zostało wydane z dniem 8.03.2011 r. Długi okres przygotowania projektu zarządzenia i jego procedowania ograniczył możliwość zagospodarowania przedmiotowego pustostanu w tym czasie.</p> <p>Z dniem 28.07.2011 r. dokonano wpisu w bazie pustostanów, z zaznaczeniem iż wskazany jest tryb aukcji. Lokal był przedmiotem aukcji przeprowadzonej w dniu 28.09.2012 r. przez ZBK. Mimo rozstrzygnięcia aukcji nie doszło do zawarcia umowy najmu z uwagi na niedopełnienie obowiązku wynikającego z § 9 ust. 3 zarządzenia Nr 277/2011 PMK (wpłata kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu). Lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia w kolejnej aukcji organizowanej przez ZBK.</p> |
|---|------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |                            |                                                        |            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------|--------------------------------------------------------|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | ul. Madalińskiego<br>16/7A | nie posiadał<br>statusu<br>pustostanu<br>potencjalnego | 04.10.2004 | 23 297,08 zł | <p>Z przedstawionej do kontroli historyzacji zapisów w ZSZN „Granit” dot. przedmiotowego pustostanu nie można odtworzyć przebiegu działań podejmowanych przez kontrolowane jednostki w zakresie jego zagospodarowania w okresie do 2009 r. Z wyjaśnień Wydziału Mieszkalnictwa wynika, że w okresie od czerwca 2007 r. do czerwca 2009 r. lokal został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta celem zbycia go zgodnie z zapisami uchwały Nr CXIX/1286/06 RMK z dnia 25.10.2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/239/03 z dnia 22.10.2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. W latach 2010-2012 pustostan objęty był postępowaniem w ramach II, III, IV i V PPL.</p> <p>Zgodnie z zapisami w bazie pustostanów lokal przeznaczony jest do zasiedlenia jako lokal socjalny, wymagający remontu kapitalnego. Z dniem 14.12.2012 r. Wydział Mieszkalnictwa zlecił ZBK remont lokalu, który został ujęty w zamówieniu publicznym nr IX.</p> <p>Mimo, iż przedmiotowy pustostan od października 2004 r. ma ciągły status pustostanu rzeczywistego, to w ZSZN „Granit” błędnie został wprowadzony w dniu 18.09.2012 r. zapis: „<i>Pustostan rzeczywisty-data do 31.12.2008 r.</i>”. Zgodnie z wyjaśnieniami ZBK, zarchiwizowanie pustostanu było wynikiem błędu ludzkiego. Pustostan został zarchiwizowany poprzez założenie jednodniowej umowy najmu ze względu na konieczność zaksięgowania stanów finansowych na kartotece lokalu. W takich przypadkach system automatycznie zamyka „umowę pustostanu”, a osoba figurująca jako wprowadzająca zmianę to ta, która zakłada umowę najmu lokalu mieszkalnego.</p> |
| 5 | ul. Blich 6/20             |                                                        | 22.03.2007 | 20 726,00 zł | <p>Z wyjaśnień Wydziału Mieszkalnictwa wynika, że w okresie od kwietnia 2007 r. do czerwca 2009 r. lokal został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta celem jego zbycia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|   |                        |            |            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|------------------------|------------|------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                        |            |            |              | <p>Zgodnie z wpisami w bazie pustostanów z maja i lipca 2011 r. Wydział Mieszkalnictwa dwukrotnie przedstawiał potencjalnym najemcom propozycje jako lokalu zamiennego, które nie zostały zaakceptowane.</p> <p>Następnie lokal był objęty postępowaniem w ramach IV i V edycji PPL.</p> <p>Z dniem 01.08.2012 r. w ZSZN „Granit” wprowadzono zapis, iż przedmiotowy lokal przeznaczony jest do zbycia. W okresie do sierpnia 2013 r. lokal był przedmiotem trzech przetargów ustnych nieograniczonych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6 | ul. Mostowa 10/4A      | 05.05.2006 | 15.06.2007 | 4 515,48 zł  | <p>Zgodnie z wyjaśnieniami Wydziału, w okresie od grudnia 2007 r. do czerwca 2009 r. lokal został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta celem jego zbycia. Pustostan był objęty postępowaniem w ramach II, III, IV, V i VIII edycji PPL.</p> <p>W bazie pustostanów w dniu 12.08.2013 r. pracownik ZBK dokonał zmiany daty pustostanu rzeczywistego z dnia 14.11.2007 r. na 15.06.2007 r. Z pisemnych wyjaśnień Dyrektora ZBK wynika, że „Pustostan (...) w programie Granit założony został przez pracownika Wydziału Mieszkalnictwa UMK w dniu 31.07.2009 r. z wprowadzeniem dnia 14.11.2007 r. jako daty powstania pustostanu rzeczywistego. Zmiana daty powstania pustostanu rzeczywistego z dnia 14.11.2007 r. na dzień 15.06.2007 r. była wynikiem przeprowadzonej przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie weryfikacji danych w programie Granit z dokumentacją znajdującą się w aktach lokalu. Obecnie wprowadzona data jest zgodna z datą wymeldowania osób z lokalu”.</p> |
| 7 | al. Krasińskiego 22/4A | 28.02.2002 | 24.06.2003 | 24 720,84 zł | <p>Lokal nr 4A niesamodzielny, składający się z dwóch pokoi i wspólnych przynależności (lokal o powierzchni 70,49 m<sup>2</sup> wyodrębniony w ramach lokalu nr 4 o powierzchni 206,60 m<sup>2</sup>). Pustostan przeznaczony do usamodzielnienia przez połączenie z lokalem nr 4.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|   |                |            |            |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|----------------|------------|------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                |            |            |             | <p>Z udostępnionej do kontroli dokumentacji wynika, że Wydział Mieszkalnictwa od 2003 r. podejmował działania w celu opróżnienia lokalu nr 4, m.in. proponując uciążliwej najemczyni lokal zamienny. ZBK za pismem nr EM.B2-441-741/10 z dnia 17.08.2012 r. przestało do Wydziału Mieszkalnictwa kopię prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy Wydział I Cywilny sygn. akt IC 764/11/K z dnia 22.11.2011 r. orzekającego eksmisję najemczyni (i innych osób z nią zamieszkujących) z lokalu nr 4. W odpowiedzi na powyższe Wydział Mieszkalnictwa w piśmie nr ML-08.7142.3.329.2012.DZU z dnia 17.09.2012 r. poinformował ZBK, że po wygospodarowaniu odpowiedniego lokalu zostanie wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dla uprawnionych.</p> <p>Zgodnie z wyjaśnieniami Wydziału Mieszkalnictwa „Osobom zajmującym pozostałą część mieszkania wspólnego (lokal nr 4) przysługuje prawo do lokalu socjalnego (wyrok eksmisyjny). Z uwagi na dużą ilość osób objętych wyrokiem (10) oraz skargi na ich uciążliwe zachowania nie został dotychczas wytypowany lokal dla ww. Sprawa została zakwalifikowana do załatwienia w trybie przyspieszonym”. Z powyższego wynika, że Wydział Mieszkalnictwa przez okres jednego roku nie podjął skutecznych działań w celu zapewnienia uprawnionym lokalu socjalnego i odzyskania lokalu nr 4. Dodatkowo należy zaznaczyć, że nieskuteczność działań Wydziału w tym zakresie powoduje zwiększanie się zaległości na koncie opłat mieszkaniowych lokalu nr 4 – zgodnie z danymi wskazanymi przez ZBK w ww. piśmie z dnia 17.08.2012 r. zaległości na dzień 10.08.2012 r. wynosiły 66 885,76 zł.</p> |
| 8 | ul. Długa 17/9 | 13.01.2009 | 22.08.2009 | 4 886,64 zł | <p>Zgodnie z wyjaśnieniami Wydziału Mieszkalnictwa „Lokal był proponowany potencjalnej najemczyni (...), która 1.06.2010 r. odmówiła przyjęcia lokalu. Lokal mało atrakcyjny (IV piętro bez windy, ciemna kuchnia, brak łazienki, WC samodzielny poza</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                       |                            |                                               |            |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                            |                                               |            |                                                                       | lokałem). Z tego powodu trudno było wyprowadzić najemcę, który podjąłby się wykonania remontu we własnym zakresie. Lokal był przedmiotem postępowania w ramach IV edycji Programu Pomocy Lokatorom (1.08.2011 r. – 21.10.2011r.). Ostatecznie wynajęty jako pracownia twórcza”. Pustostan archiwalny od dnia 05.08.2013 r.                                                                                                                                                    |
| 9                                                     | ul. Chmielowskiego 2/33    | 02.06.2009                                    | 09.06.2009 | 3 480,17 zł                                                           | Lokal niesamodzielny (brak kuchni i łazienki, WC poza lokalem) objęty III edycją PPL (02.06.2010 r. – 06.11.2010 r.). Informacja o udziale w edycji PPL została wprowadzona do bazy pustostanów dopiero z dniem 12.01.2011 r., czyli dwa miesiące po zakończeniu procedury. W dniu 30.07.2012 r. został zlecony ZBK remont przedmiotowego lokalu, który został przeprowadzony w 2013 r. Zgodnie z zapisami w bazie lokal zostanie przeznaczony jako pomieszczenie tymczasowe. |
| 10                                                    | ul. Miłkowskiego 12/15     | 18.12.2011                                    | 09.02.2012 | 6 237,98 zł                                                           | W 2012 r. dwukrotnie typowano potencjalnego najemcę lokalu. W dniu 09.04.2013 r. został zlecony do ZBK remont, który następnie został wycofany z dniem 16.08.2013 r. w wyniku zaakceptowania propozycji remontu na własny koszt przez potencjalną najemczynię.                                                                                                                                                                                                                |
| Pustostany lokali mieszkalnych będące w zarządzie ZBK |                            |                                               |            |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11                                                    | ul. Dobrego Pasterza 119/2 | 19.04.2006                                    | 12.05.2006 | 5 830,54 zł                                                           | Budynek nie będzie remontowany i zasiedlany z uwagi na zawilgocenie i destrukcję przegród budowlanych oraz brak sanitariatów. W budynku pozostała 1 osoba (lokal nr 6 – wypowiedziana umowa najmu z powodu zaległości czynszowych). Po opróżnieniu ww. lokalu zostanie podjęta decyzja o zagospodarowaniu nieruchomości (prawdopodobnie do zbycia).                                                                                                                           |
| 12                                                    | ul. Sadowa 113, Wieliczka  | nie posiadał statusu pustostanu potencjalnego | 25.01.2011 | 3 819,45 zł<br>*koszt obejmuje koszty administrowania i obowiązkowych | Budynek w strefie ochronnej Baryczy, częściowo rozebrany.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|    |                      |                                               |            |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|----------------------|-----------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | ul. Wańkowicza 40/2  | nie posiadał statusu pustostanu potencjalnego | 01.09.2009 | przełądów<br>2 571,08 zł | <p>Budynek przy ul. Wańkowicza 40 zgodnie z wyjaśnieniami Wydziału Mieszkalnictwa „(...) jest pozbawiony wody i nie powinno się go remontować. W budynku znajduje się jeszcze jeden lokal mieszkalny, który zostanie opróżniony po zakończeniu postępowania eksmisyjnego i wówczas cała nieruchomości zostanie zagospodarowana zgodnie z aktualnymi potrzebami GMK (w szczególności przeznaczona pod budownictwo komunalne lub przekazana do zbycia przez Wydział Skarbu Miasta)”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 14 | ul. Karmelicka 16/6B | nie posiadał statusu pustostanu potencjalnego | 01.07.2009 | 2 879,88 zł              | <p>W sprawie nieruchomości przy ul. Karmelickiej 16 toczyło się postępowanie pod sygn. Akt I Co 1560/10/S o przeprowadzenie postępowania pojednawczego w przedmiocie wydania udziału 2/3 części nieruchomości składającej się z działek nr 31/1 i 31/2, w wyniku którego nie doszło do zawarcia ugody.</p> <p>Ponadto działający w imieniu spadkobierców byłych współwłaścicieli nieruchomości adwokat dwukrotnie występował do Prezydenta Miasta Krakowa (pisma z 10.03.2010 r. i 25.08.2010 r.) o „niepodejmowanie jakichkolwiek czynności prawnych, których następstwem mogłaby być zmiana stanu własności lub obciążenia ww. nieruchomości, w szczególności sprzedaży lokali lub jakichkolwiek czynności prawnych przekraczających zwykły zarząd oraz zawierania umów najmu na czas określony, itp.”. Z wyjaśnień Wydziału Mieszkalnictwa wynika, iż „Z uwagi na przeciągające się postępowanie w powyższych sprawach podjęte zostały działania zmierzające do wynajęcia lokalu w sposób nie naruszający interesów potencjalnych współwłaścicieli. Zaproponowano Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej wynajęcie całego lokalu składającego się z pustostanów nr 6a, 6b i 6c na prowadzenie np. rodzinnego domu dziecka. Wobec braku zainteresowania polecono Zarządcowi Budynku Komunalnych (pismo ML-03.7116-6/10/JM z 11.05.2011r.) wszczęcie procedury przekształcenia pustostanów na</p> |

|    |                   |            |            |                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | ul. Do Wilgi 11/5 | 22.06.2009 | 23.06.2009 | 2 646,18 zł                                                                                               | <p>lokale użytkowe, które docelowo winny zostać przeznaczone do wynajęcia w drodze aukcji. Po wymianie korespondencji, w której ZBK wskazywał na brak umocowania do takich działań w dniu 10.05.2013r. odchyło się w Wydziale Mieszkalnictwa UMK spotkanie z udziałem przedstawicieli Zarządu Budynków Komunalnych i Wydziału Geodezji, w trakcie którego p. Katarzyna Zapal – Dyrektor ZBK zobowiązała się do pozyskania przez ww. jednostkę opinii prawnej czy zawieranie umów w wyniku aukcji jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Dalsze czynności w sprawie pustostanu mają być podjęte po wydaniu opinii, która dotychczas nie wpłynęła do Wydziału Mieszkalnictwa UMK”.</p> <p>Z uwagi na brak wentylacji lokal do usamodzielnienia przez połączenie z lokalem nr 6. W związku z wykwaterowaniem sąsiedniego lokalu i możliwością połączenia lokali nr 5 i 6 Wydział Mieszkalnictwa zlecił z dniem 30.07.2013 r. przeprowadzenie remontu przez ZBK.</p> |
| 16 | ul. Wawrzyńca 5/4 | 13.08.2003 | 09.09.2003 | 5 266,98 zł<br>*powyższa kwota obejmuje tylko koszty poniesione przez gminę w okresie od stycznia 2009 r. | <p>Wydział Mieszkalnictwa pismem nr ML-03.71021-70/03 z dnia 10.09.2003 r. zlecił ZBK przeprowadzenie remontu przedmiotowego pustostanu. Jak wynika z wyjaśnień złożonych przez Wydział Mieszkalnictwa „Remont lokalu w 2004 r. dotyczył ścian zewnętrznych, remont samego lokalu faktycznie nie został wykonany. W bazie pustostanów prowadzonej przed wprowadzeniem systemu „Granit” znajduje się zapis „odłożyć remont ze względu na bardzo dużą wilgoć”.</p> <p>Lokal przekazano do GS celem zbycia (pismo ML-03.AW.0718-29/07 z 19.06.2007 r.). Zwrot pustostanu nastąpił w dniu 26.06.2009 r. Zagospodarowanie lokalu powinno być rozpatrywane łącznie z lokalem nr 1, również zawilgoconym. Lokal nr 1 nie posiada łazienki, a pomieszczenie WC znajduje się głębi budynku, w sąsiedztwie lokalu nr 4, niejako w jego przedpokoju. Wybudowanie kabiny WC w lokalu nr 1 pozwoli na powiększenie lokalu nr 4 o powierzchnię wspólnego użytku oraz</p>              |

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>umożliwi wybudowanie na niej łazienki i przedpokoj. Istotne jest, że zostały ustalone i usunięte przyczyny zalewania ścian zewnętrznych przedmiotowych pustostanów. Pismem nr TT.17-430-1577/2011 z 30.08.2012r. Zarząd Budynków Komunalnych poinformował, że roboty wskazane w piśmie Wydziału Mieszkalnictwa z 26.07.2012 r. zostaną uwzględnione w planie potrzeb remontowych na 2013 r. Po wykonaniu prac pozwalających na usamodzielnienie lokali zostaną podjęte dalsze działania w kierunku zagospodarowania obychu pustostanów”.</p> <p>W wyniku porównania zapisów dokumentu pn. „Zgłoszenie pustostanów” (data przyjęcia przez UMK POM przy ul. Wielopole 17a – 13.08.2003 r.) z „Kartą pustostanów” wygenerowaną przez pracownika ZBK z ZSZN „Granit” stwierdzono rozbieżności w opisie przedmiotowego pustostanu. Wg zgłoszenia powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 36,90 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia pokoju – 21,60 m<sup>2</sup>, brak łazienki i przedpokoj. WC jest na korytarzu. Natomiast wg karty powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 45,72 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia pokoju – 21,80 m<sup>2</sup>, jest w nim przedpokój, łazienka jest samodzielna w lokalu a WC wraz z łazienką. Z wyjaśnień ZBK wynika, że „w trakcie weryfikacji wykonywanej inwentaryzacji architektoniczno – budowlanej budynku położonego przy ul. Św. Wawrzyńca 5 w Krakowie ustalono, iż w lokalach mieszkalnych położonych na parterze zostały wykonane przez najemców pomieszczenia w.c. Mając powyższe na uwadze zasadnym było włączenie do struktury lokalu nr 4 przy ul. św. Wawrzyńca 5 w Krakowie pomieszczeń WC oraz korytarza (przedpokoj), z uwagi, że pomieszczenia te bezpośrednio przylegały do lokalu nr 4. Wcześniej pomieszczenia WC oraz korytarz stanowiły części wspólne przynależne do kilku lokali, w tym do lokalu nr 4. Inwentaryzacja została zaakceptowana w IV kwartale 2010 roku i wykazała dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego powierzchnię użytkową 45,72m<sup>2</sup> ( pow. mieszkalna</p> |
|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                          |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                          |  |  |  |  | 21,80m <sup>2</sup> ).<br>W związku z powyższym zmianie uległa zarówno powierzchnia, jak i struktura lokalu nr 4." W ZSZN „Granit” zmiana struktury lokalu została wprowadzona z dniem 30.12.2010 r. |
| Suma kosztów utrzymania powyższych pustostanów w okresie od dnia powstania pustostanu rzeczywistego do dnia 30.06.2013 r |  |  |  |  | 134 728,50 zł                                                                                                                                                                                        |

Wnioski:

1. Baza pustostanów prowadzona jest w Zintegrowanym Systemie Zarządzania Nieruchomościami „Granit” i stanowi zbiór pustostanów potencjalnych, rzeczywistych oraz archiwalnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz stanowiących własność Skarbu Państwa oraz tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków. Baza ta w obecnej postaci funkcjonuje od 2009 r.
2. Podmiotem odpowiedzialnym za bazę pustostanów jest Wydział Mieszkalnictwa UMK. Odpowiedzialność za prawidłowe dokonywanie wpisów w ZSZN ponoszą ZBK i Wydział Mieszkalnictwa, każdy w swoim zakresie określonym w załączniku nr 2 do Instrukcji postępowania/Procedury wewnętrznej wprowadzonej Poleceniem Służbowym Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r.
3. Zgodnie z pkt. 6.1 oraz 7.9 załącznika do Polecenia Służbowego Nr 14/2013 PMK z dnia 23.05.2013 r. Dyrektorzy: Zarządu Budynków Komunalnych oraz Wydziału Mieszkalnictwa UMK zostali zobowiązani w terminie do 45 dni od daty wejścia w życie powyższego Polecenia Służbowego do wydania instrukcji postępowania/procedur wewnętrznych dotyczących:
  - działań związanych z odzyskiwaniem lokali oraz pomieszczeń jako pustostanów oraz zasad postępowania z pustostanami potencjalnymi (ZBK),
  - zasad postępowania z pustostanami rzeczywistymi, uwzględniającymi założenia wynikające z powyższego Polecenia (Wydział Mieszkalnictwa UMK).Dyrektor ZBK z zachowaniem powyższego terminu wydał z dniem 27.06.2013 r. Polecenie Służbowe Nr 9/2013 w sprawie wprowadzenia procedury wewnętrznej dotyczącej działań związanych z odzyskiwaniem lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych jako pustostanów oraz zasad postępowania z pustostanami potencjalnymi. Pani Katarzyna Bury, Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa w pisemnych wyjaśnieniach z dnia 02.09.2013 r. poinformowała, iż „Instrukcja, o której mowa w pkt 7.9. Polecenia Służbowego Nr 14/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.05.2013 r. nie została dotychczas wprowadzona. Trwają ustalenia z kierownikami Referatów odnośnie zapisów polecenia. Aktualnie nadal stosowane jest Polecenie Służbowe Nr 6 Dyrektora Wydziału Mieszkalnictwa UMK z dnia 29.04.2011 r.”
4. Zgodnie z pkt. 4.2. oraz 5.2 załącznika do ww. Polecenia Służbowego PMK Dyrektor ZBK został zobowiązany w terminie do 14 dni od daty wejścia w życie Polecenia Prezydenta do powołania Koordynatora Danych oraz Koordynatora Remontów. Koordynatorzy zostali powołani z dniem 12.08.2013 r. a więc z przekroczeniem wyżej wskazanego terminu.
5. Dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa powołał z dniem 06.06.2013 r. Administratora Merytorycznego bazy pustostanów, tj. z zachowaniem terminu wskazanego w pkt. 3.3.a) załącznika do Polecenia Służbowego nr 14/2013PMK.
6. W wyniku działań podejmowanych na podstawie informacji uzyskiwanych z różnych źródeł w ramach bieżącej działalności ZBK odzyskał 186 lokali komunalnych w okresie od 2011 r. (dane według stanu na dzień 31.07.2013 r.).
7. W kontrolowanym okresie (do dnia 14.08.2013 r.) zostało zleconych ZBK do remontu 159 pustostanów lokali mieszkalnych, z czego Wydział Mieszkalnictwa zrezygnował lub wstrzymał realizację 15 pustostanów. Zrealizowano remonty 104 lokali. W kontrolowany okresie zaangażowanie środków finansowych na realizację prac remontowych w pustostanach wyniosło w sumie 2 382 129,65 zł.
8. Wykonanie przez ZBK planu wydatków remontowych w 2011 r. wyniosło ok. 85%. Realizacja planu na takim poziomie związana była z poleceniem Prezydenta Miasta Krakowa skierowanym m.in. do miejskich jednostek organizacyjnych w sierpniu 2011 r.

dotyczącym wstrzymania dalszego procedowania postępowań o udzielanie zamówień publicznych oraz zaciągania wszelkich zobowiązań.

Ograniczenie środków finansowych na remonty pustostanów w latach 2012-2013 wynikające z sytuacji finansowej Gminy miało wpływ na politykę remontową zasobu mieszkaniowego. ZBK pismem nr TT.27-430-327/12 z dnia 24.04.2012 r. zwróciło się do Wydziału Mieszkalnictwa o wskazanie z już zleconych, priorytetowych remontów pustostanów, których koszt mieściłby się w kwocie pozostającej w dyspozycji ZBK. W piśmie tym zaproponowano ponadto, aby Wydział rozważył możliwość przeznaczenia w miarę możliwości do remontu ze środków ZBK te pustostany, których stan techniczny nie wymaga znacznych nakładów. Natomiast pustostany, których remonty wymagają znacznych nakładów typować w pierwszej kolejności do remontów ze środków przyszłego najemcy lub innych osób zainteresowanych.

9. W kontrolowanym okresie ilość pustostanów rzeczywistych kształtowała się następująco:

| Stan na dzień: | Ilość pustostanów rzeczywistych: |
|----------------|----------------------------------|
| 01.01.2011 r.  | 469                              |
| 01.01.2012 r.  | 428                              |
| 01.01.2013 r.  | 497                              |
| 30.06.2013 r.  | 491                              |

Z 491 pustostanów rzeczywistych zarejestrowanych w ZSZN Granit na dzień 30.06.2013 r., 165 pustostanów uzyskało status pustostanu rzeczywistego przed dniem 01.01.2011 r.

10. Dane w zakresie zagospodarowania pustostanów rzeczywistych w kontrolowanym okresie przedstawiały się następująco:

| Rok             | Ilość pustostanów, które uzyskały status pustostanu rzeczywistego w danym roku | Ilość pustostanów, które zostały zagospodarowane w danym roku czyli uzyskały status „archiwalny” |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2011            | 292                                                                            | 333                                                                                              |
| 2012            | 387                                                                            | 318                                                                                              |
| I półrocze 2013 | 162                                                                            | 168                                                                                              |

Z powyższych zestawień wynika, że ilość pustostanów rzeczywistych w kontrolowanych terminach kształtowała się na porównywalnym poziomie. W 2011 r. oraz I półroczu bieżącego roku ilość zagospodarowanych pustostanów przewyższała ilość pozyskanych pustostanów. W 2012 r. liczba pozyskanych pustostanów była o 69 lokali większa niż lokali zagospodarowanych.

11. W kontrolowanym okresie ZBK przeprowadził w dniu 28.09.2012 r. jedną aukcję na najem lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, której przedmiotem było 6 pustostanów lokali mieszkalnych. W jej wyniku zostały złożone 3 oferty na najem lokali. Umowy najmu zawarto na 2 pustostany, natomiast jedna z ofert nie została sfinalizowana z uwagi na niedopełnienie formalności przez oferenta.
12. W kontrolowanym okresie przeprowadzono IV, V, VI i VII edycję Programu Pomocy Lokatorom. Realizacja poszczególnych edycji kształtowała się następująco:

| Edycja PPL | Ilość zaoferowanych lokali | Ilość wynajętych lokali | Średnia stawka czynszu | Wynik finansowy konkursu* |
|------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| IV edycja  | 72                         | 13                      | 11,35 zł               | 265 804,74 zł             |
| V edycja   | 78                         | 12                      | 13,13 zł               | 258 511,77 zł             |
| VI edycja  | 31                         | 11                      | 13,88 zł               | 251 907,92 zł             |
| VII edycja | 66                         | 43                      | 12,06 zł               | 880 402,06 zł             |
| Wynik:     |                            | 79                      | 12,60 zł               | 1 656 626,49 zł           |

\* wynik finansowy konkursu jest sumą rocznego przychodu z najmu wynajętych lokali oraz nieponiesionego przez gminę ryczałtu na remont tych lokali, który jest wykonywany przez najemców, na ich koszt.

13. W odniesieniu do substancji pustostanów lokali mieszkalnych:
- w ramach kategorii pustostanów do zasiedlenia zauważalne jest dążenie Wydziału Mieszkalnictwa do optymalizacji działań w zakresie zagospodarowania tych lokali, tak aby liczba lokali dla których nie został jeszcze wskazany najemca była jak najmniejsza,
  - zauważalny jest wzrost liczby lokali nienadających się do zasiedlenia, znajdujących się w budynkach wykwaterowanych lub przeznaczonych do wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny lub inwestycje. Przy czym, według stanu na dzień 30.06.2013 r., w grupie 165 pustostanów, które uzyskały status pustostanu rzeczywistego przed dniem 01.01.2011 r. były aż 54 lokale, które zostały wykwaterowane ze względu na zły stan techniczny, uniemożliwiający ich zasiedlenie,
  - dostrzegalna jest tendencja wzrostowa w grupie lokali przeznaczonych do zbycia oraz do usamodzielnienia.
14. W kontrolowanym okresie Gmina pozyskała 30 nowopowstałych lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku wielorodzinnym przy ul. Kantorowickiej 46B. W bazie pustostanów zostały wykazane jako pustostany rzeczywiste z dniem 29.06.2012 r. Do dnia 13.11.2012 r. 28 pustostanów uzyskało status pustostanu archiwalnego. Dwa pozostałe lokale stały się pustostanami archiwalnymi odpowiednio z dniem 25.01.2013 r. i 26.04.2013 r. Tak długi okres zasiedlania tych lokali wynikał z rezygnacji kolejnych potencjalnych najemców z zawarcia umowy najmu.
15. W przypadku:
- pustostanu przy ul. Miodowej 9/19 długi okres (ok. półtora roku) przygotowania projektu zarządzenia Nr 277/2011 PMK z dnia 08.03.2011 r. i jego procedowania ograniczył możliwość zagospodarowania przedmiotowego pustostanu w tym czasie,
  - pustostanu przy ul. Madalińskiego 16/7A przedstawiony do kontroli wydruk obejmujący historię zapisów w ZSZN „Granit” nie daje możliwości odtworzenia przebiegu działań w zakresie jego zagospodarowania w okresie od powstania pustostanu rzeczywistego do 2009 r. Z wyjaśnień Wydziału Mieszkalnictwa wynika, że w czasie od 06.2007 r. do 06.2009 r. lokal został przekazany do Wydziału Skarbu celem zbycia,
  - pustostanu przy ul. Mostowej 10/4A, w bazie pustostanów w dniu 12.08.2013 r. pracownik ZBK dokonał zmiany daty pustostanu rzeczywistego z dnia 14.11.2007 r. na 15.06.2007 r. Z pisemnych wyjaśnień Dyrektora ZBK wynika, że *„Pustostan (...) w programie Granit założony został przez pracownika Wydziału Mieszkalnictwa UMK w dniu 31.07.2009 r. z wprowadzeniem dnia 14.11.2007 r. jako daty powstania pustostanu rzeczywistego. Zmiana daty powstania pustostanu rzeczywistego z dnia 14.11.2007 r. na dzień 15.06.2007 r. była wynikiem przeprowadzonej przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie weryfikacji danych w programie Granit z dokumentacją znajdującą się w aktach lokalu. Obecnie wprowadzona data jest zgodna z datą wymeldowania osób z lokalu”*,
  - pustostanu przy al. Krasieńskiego 22/4A, który jest lokalem niesamodzielnym, składającym się z dwóch pokoi i wspólnych przynależności (lokal o powierzchni 70,49 m<sup>2</sup> wyodrębniony w ramach lokalu nr 4 o powierzchni 206,60 m<sup>2</sup>), przeznaczony jest do usamodzielnienia przez połączenie z lokalem nr 4. Wydział Mieszkalnictwa od 2003 r. podejmował działania w celu opróżnienia lokalu nr 4, m.in. proponując uciążliwej najemczyni lokal zamienny. ZBK za pismem nr EM.B2-441-741/10 z dnia 17.08.2012 r. przesłał do Wydziału Mieszkalnictwa kopię prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy Wydział I Cywilny sygn. akt IC 764/11/K z dnia 22.11.2011 r. orzekającego eksmisję najemczyni (i innych osób z nią zamieszkujących) z lokalu nr 4. Wydział Mieszkalnictwa w piśmie nr ML-08.7142.3.329.2012.DZU z dnia 17.09.2012 r. poinformował ZBK, że po wygospodarowaniu odpowiedniego lokalu zostanie wydane skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego dla uprawnionych. Zgodnie z wyjaśnieniami Wydziału Mieszkalnictwa *„Osobom zajmującym pozostałą część*

*mieszkania wspólnego (lokal nr 4) przysługuje prawo do lokalu socjalnego (wyrok eksmisyjny). Z uwagi na dużą ilość osób objętych wyrokiem (10) oraz skargi na ich uciążliwe zachowania nie został dotychczas wytypowany lokal dla ww. Sprawa została zakwalifikowana do załatwienia w trybie przyspieszonym". Z powyższego wynika, że Wydział Mieszkalnictwa przez okres jednego roku nie podjął skutecznych działań w celu zapewnienia uprawnionym lokalu socjalnego i odzyskania lokalu nr 4. Dodatkowo należy zaznaczyć, że nieskuteczność działań Wydziału w tym zakresie powoduje zwiększanie się zaległości na koncie opłat mieszkaniowych lokalu nr 4 – zgodnie z danymi wskazanymi przez ZBK w ww. piśmie z dnia 17.08.2012 r. zaległości na dzień 10.08.2012 r. wynosiły 66 885,76 zł.*

- pustostanu przy ul. Chmielowskiego 2/33, informację o jego udziale w III edycji Programu Pomocy Lokatorom wprowadzono do ZSZN „Granit” w dwa miesiące po zakończeniu edycji.

Protokół został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

Kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie, przed podpisaniem protokołu kontroli, umotywowanych zastrzeżeń, co do ustaleń w nim zawartych, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania.

Kierownik jednostki kontrolowanej może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając w terminie 3 dni od dnia jego otrzymania pisemne wyjaśnienie tej odmowy.

Odmowa podpisania protokołu kontroli przez kierownika jednostki kontrolowanej nie stanowi przeszkody do podpisania protokołu przez kontrolującego i realizacji ustaleń kontroli - §10 Regulaminu przeprowadzania kontroli organizacyjno - prawnej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 135/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2010 r.

W przypadku podpisania protokołu, kierownik jednostki kontrolowanej jest zobowiązany zgodnie z § 9 ust. 4 ww. Regulaminu do zaparafowania każdej jego strony.

Kraków, dnia 15.11.2013 r.

Kontrolowany

Kontrolujący

