

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

ZA 2019 ROK

SPIS TREŚCI:	strona
Wprowadzenie	3
ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem	4
Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	4
Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	4
Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego	5
Oddział III Potrzeby mieszkaniowe	6
Dział II Działania remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali	11
Oddział I Potrzeby remontowe i przeprowadzone remonty	11
Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	13
ROZDZIAŁ II Cele i działania	14
Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	14
Oddział II Planowana sprzedaż lokali	16
Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	16
Oddział I Zasady ogólne	16
Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu	20
II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	20
II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	21
Oddział III Zasady windykacji	21
Oddział IV Przywrócenia tytułu prawnego	23
Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	23
Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	24
IV.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem	24
IV.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta	25
IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ²	26
ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	27
ROZDZIAŁ IV Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	27

WPROWADZENIE

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2019 obejmuje realizację w roku 2019 uchwały nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023*, zwaną w dalszej części raportu „uchwałą”.

ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem

Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Wielkość oraz struktura własności zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku przedstawiała się następująco:

a) lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie:

- położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – **2 803**;
- pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków – **249**;
- położone w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu – **60**.

łącznie – 3 112 lokali

b) lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie:

- położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – **11 706**;
- położone w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, w których Gminie Miejskiej Kraków przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego – **57**;
- zarządzane przez inne podmioty w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego – **4**;

łącznie – 11 767 lokali

c) lokale mieszkalne w dyspozycji podmiotów, którym Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

- pozostające w zarządzie jednostek oświatowych – **90**;
- pozostające w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego – **1**;
- pozostające w użytkowaniu podmiotów leczniczych, dla których Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpitala Miejskiego Specjalistycznego im. G. Narutowicza w Krakowie, Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego SPZOZ w Krakowie) – **27**;
- pozostające w dyspozycji żłobków samorządowych – **1**;
- pozostające w użytkowaniu jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – **45**.

łącznie – 164 lokale

RAZEM: 15 043 lokale (obejmuje **14 879** lokali w zasobie Gminy oraz **164** lokale w zarządzie placówek oświatowych, KSOS, placówek opiekuńczo-wychowawczych, szpitali miejskich, żłobka oraz spółek z udziałem Gminy)*

*z dniem 21 kwietnia 2019 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mocą której wprowadzoną zmianę definicji mieszkaniowego zasobu gminy.

d) Lokale spełniające ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu:

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2019 r. liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynosiła **4 147** lokali.

e) Pracownie służące twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. spośród lokali wskazanych w punkcie a) i b) **215** lokali było przeznaczonych na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, w tym **201** lokali było wykorzystywanych na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności, a **14** stanowiło pustostany.

f) Tymczasowe pomieszczenia:

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2019 r. było **115** tymczasowych pomieszczeń.

W 2019 r. zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o **29** tymczasowych pomieszczeń, a jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło **10** pomieszczeń.

Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego

Tabela nr 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków zasobu, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	13,54 %	51,09 %	35,37 %

Tabela nr 2. Charakterystyka stanu technicznego budynków zasobu tymczasowych pomieszczeń, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu tymczasowych pomieszczeń		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	0 %	40 %	60 %

zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji, pokrycia dachowego, instalacji, stolarki;

średni stan – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku;

dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

Oddział III Potrzeby mieszkaniowe

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę Miejską Kraków przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611, zwaną w dalszej części Raportu „ustawą”), w 2019 r. pomoc mieszkaniowa była kierowana w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

W 2019 r. podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej rodzinom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną stanowiła:

- uchwała nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*,
- uchwała nr XCV/2471/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2018 r. *zmieniająca uchwałę Nr XXI/340/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*,
- uchwała nr CIX/2876/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 września 2018 r. *zmieniająca uchwałę Nr XXI/340/15 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*.

Z dniem 20 grudnia 2019 r. weszła w życie uchwała nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*, skutkiem czego ww. uchwały utraciły moc.

Na podstawie wskazanych powyżej uchwał, uprawnionymi do ubiegania się o pomoc mieszkaniową były osoby, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego oraz osoby spełniające kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, po objęciu ostateczną listą mieszkaniową.

W 2019 r. zarejestrowano **263** wyroki eksmisyjne, z czego:

- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – 144, w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób – **94**;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – **5**;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – pozostałe – **45**;

– łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – 119, w tym:

- liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób – **94**;
- liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – **2**;
- liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – pozostałe – **23**.

W 2019 r. wydano **366** skierowań do zawarcia umowy najmu, w tym:

- **332** skierowania – na rzecz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu;
- **34** skierowania – uprawniające do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2019 r. do zrealizowania przez Gminę Miejską Kraków pozostaje łącznie **1 733** wyroki narastająco, w tym:

- z zasobu prywatnego, uprawniających do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – **434** wyroki;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – **480** wyroków;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – **552** wyroki;
- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – **267** wyroków.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu spełniającego ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu lub niewskazania tymczasowego pomieszczenia osobom, względem których została orzeczona eksmisja z lokalu mieszkalnego, w związku z art. 18 ust. 5 oraz art. 25e ustawy, w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. wypłacono odszkodowania na łączną kwotę **3 433 594,94 zł**.

W 2019 r. rozpatrzono **3** wnioski o lokal zamienny. Wydano **6** skierowań do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali (w tym również umów najmu socjalnego lokalu przyznawanych w tym trybie) z następujących tytułów:

- **4** skierowania na mocy zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa wydanych w związku z wykwaterowaniami z powodu realizacji inwestycji lub nieopłacalności remontu (w tym 2 do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu);
- **2** skierowania w związku z zagrożeniem związanym ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r., aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków, na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków, powinna dostarczyć 4 lokale.

Kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniały osoby, należące do następujących grup wnioskodawców, które:

- są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków;
- są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych znajdujących się na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub prowadzonych przez Gminę Miejską Kraków oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkiwania znajduje się na terenie Gminy Miejskiej Kraków;
- posiadają prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
- posiadają prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
- zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- zamieszkują w lokalu lub jego części niewchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
 - upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza zwiększonej o 50% normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *dotatkach mieszkaniowych* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2133);
- są osobami bezdomnymi – osoby niezamieszkujące w lokalu mieszkalnym i niezameldowane na pobyt stały, a także osoby niezamieszkujące w lokalu mieszkalnym i zameldowane na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania;
- utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy (wypowiedzenie w terminie trzyletnim) lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (wypowiedzenie z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu);
- utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego.

Kryterium niskich dochodów rozumiane jest jako miesięczny dochód netto nieprzekraczający następujących kwot na osobę:

- 200% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym (tj. 2 200,00 zł);
- 175% najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym (tj. 1 925,00 zł);
- 150% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym (tj. 1 650,00 zł).

W 2019 r. rozpatrzono **747** wniosków o wynajem lokalu z zasobu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu.

Liczbę wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z poszczególnych tytułów przedstawia Tabela nr 3.

Tabela nr 3. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, które wpłynęły w 2019 r.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	150
Względy społeczne	508
Warunki niemieszkalne	8
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	28
Wypowiedzenia umowy najmu z budynku stanowiącego własność osób fizycznych ¹	12
Zamiany z urzędu	41
Razem	747

¹ Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 oraz art. 11 ust. 5 ustawy.

Po dokonaniu weryfikacji powyższych wniosków pod kątem spełnienia przez wnioskodawców, wskazanych w powołanych uchwałach Rady Miasta Krakowa, kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z zasobu, przyjęto do realizacji **188** wniosków, a **559** wniosków rozpatrzono negatywnie.

W 2019 r. z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wydano skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w tym:

- **116** skierowań – na rzecz osób objętych ostatecznymi listami z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów;
- **27** skierowań do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony w ramach Programu Pomocy Lokatorom, po zakończonym remoncie lokalu.

Rozpatrzono również:

- **1 140** wniosków o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia;
- **7** wniosków o przyznanie prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z tytułu zdarzeń losowych;
- **3** wnioski z tytułu wykwaterowania do lokalu zamiennego.

W 2019 r. wydano również skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z następujących tytułów:

- **905** skierowań w sprawach przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu na dalszy okres;
- **57** skierowań w sprawach przedłużenia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na dalszy okres;
- **5** skierowań z tytułu zdarzeń losowych;
- **16** skierowań z tytułu zamiany lokalu mieszkalnego z urzędu;
- **1** skierowanie do lokalu zamiennego w związku z przeznaczeniem budynku na najem socjalny lokalu;
- **11** skierowań w trybie nabycia tytułu prawnego po śmierci lub wyprowadzeniu się poprzednich najemców, w tym **3** skierowania – ze względu na przekroczenie kryterium metrażowego – dotyczyło innego lokalu mieszkalnego;
- **8** skierowań dotyczących dodatkowej powierzchni, w tym **4** skierowania przydzielające sąsiedni lokal;
- **1** skierowanie dotyczących wykwaterowania do lokalu zamiennego z budynku o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa,
- **1** skierowanie na rzecz osób repatriowanych z terenów byłego ZSRR, zaproszonych uchwałą Rady Miasta Krakowa.
- **3** skierowania w trybie dobrowolnych zamian lokali (w tym 1 zamiana lokalu zadłużonego).

Z tytułu dokonania dobrowolnej zamiany lokalu zadłużonego na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała kwotę **6 400 zł**.

Na podstawie zarządzenia nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, **18** wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia nr 1035/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 6 maja 2019 r. w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznej listy osób zakwalifikowanych w 2019 roku jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego, ustalono i podano do publicznej wiadomości ostateczną listę osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego. Listą objęto **11** wnioskodawców.

Na podstawie zarządzenia nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w okresie od 1 października 2019 r. do 30 listopada 2019 r. dokonano naboru wniosków o najem lokalu z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego, pod kątem zasiedlenia lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności. W wymienionym okresie przyjęto do rozpatrzenia **41** wniosków.

Na podstawie Regulaminu określającego tryb wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Pomocy Lokatorom, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r., rozstrzygnięto XVII edycję konkursu ofert.

W XVII edycji konkursu ofert zaoferowano do wynajęcia **54** lokale. Rozpatrzono **65** ofert (z czego **24** spełniało warunki regulaminu). Wynajęto **16** lokali; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła **12,90 zł/m²**.

Ponadto ogłoszono i rozstrzygnięto 30 października 2019 r. XVIII edycję Programu Pomocy Lokatorom. W XVIII edycji zaoferowano do wynajęcia 39 lokali. Rozpatrzono **45** ofert (z czego **12** spełniało warunki regulaminu). Wynajęto **10** lokali; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła **11,08 zł/m²**.

Na podstawie zarządzenia nr 1444/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 czerwca 2019 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych* przystąpiono do sporządzenia list mieszkaniowych na rok 2019.

Do weryfikacji pod kątem opracowania list mieszkaniowych na 2019 r. przyjęto łącznie **137** wniosków, w tym z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów i pierwszeństwa oraz z tytułu zamiany z urzędu.

W wyniku weryfikacji do projektów list mieszkaniowych zakwalifikowano łącznie **106** wnioskodawców, w tym z tytułu:

- niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów – **87**;
- pierwszeństwa – **8**;
- zamian z urzędu – **11**.

Lokale przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki zgodnie z punktem VI załącznika do uchwały nr CXVIII/1249/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r. w sprawie *przyjęcia programu mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury - pracownie twórcze* (ze zm.), oddawane są twórcom do adaptacji zgodnie z potrzebami prowadzonej działalności artystycznej, na własny koszt.

W 2019 r. wydano **7** skierowań do pracowni twórczych.

Dział II Działania remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

Oddział I Potrzeby remontowe i przeprowadzone remonty

W 2019 r. realizując zapisy uchwały nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie *kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków* (ze zm.), Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie opracował na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb

remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – do realizacji w roku budżetowym.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określane są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), wyniki ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie na realizację w 2019 r. bieżących prac remontowych w budynkach i lokalach w zasobie wydatkował środki w wysokości **13 826 888 zł** oraz środki w wysokości **4 053 993 zł** na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym.

Wydatki bieżące:

W 2019 r. w budynkach przeprowadzono prace obejmujące roboty ogólnobudowlane, w tym: remonty stopni klatek schodowych, naprawy schodów zewnętrznych, tynków wewnętrznych, remonty korytarzy, zabezpieczenie elewacji, roboty malarskie (w tym usuwanie napisów) i prace odgrzybieniowe.

Łącznie zrealizowano **49** remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, oświetleniowej i domofonowej oraz wewnętrznej instalacji gazowej (w tym usuwanie awarii), jak również przewodów kominowych (w tym wykonywanie zaleceń z przeglądów kominiarskich).

Prowadzono również prace remontowe z zakresu remontów stolarsko-ślusarskich, obejmujących między innymi wymianę okien w częściach wspólnych oraz wymianę bram wejściowych. Realizowano również prace z zakresu remontów/napraw dźwigów, a także naprawy dróg i chodników, a także roboty dekarские.

Zlecono wykonanie **55** różnego rodzaju ekspertyz, opinii mikologicznych i kominiarskich. Opracowano także **19** projektów i programów konserwatorskich.

W ciągu 2019 r., w **184** lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wymieniono łącznie **523** sztuki okien, a także w **106** lokalach zamontowano **140** wodomierzy.

Oprócz tego w **553** lokalach w zasobie, zrealizowano też remonty obejmujące: wymianę drzwi wejściowych, remonty odgrzybieniowe lokali, naprawę tynków, roboty stolarsko-murarskie, naprawę/wymianę instalacji: wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z jej doszczelnieniem, wykonanie zaleceń kominiarskich, w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach łazienkowych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

W 2019 r. zostało wyremontowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie **351** lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia.

Wydatki inwestycyjne:

W roku 2019 r. w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków realizowano również prace o charakterze inwestycyjnym. Poniesiono z tego tytułu wydatki w wysokości **4 053 993 zł.**

W ramach tych wydatków zrealizowano głównie prace z zakresu likwidacji źródeł niskiej emisji, przyłączy do budynków oraz wewnętrznych sieci instalacji, termomodernizacji budynków komunalnych, przebudowy lokali komunalnych. Wykonano również prace polegające na montażu instalacji domofonowych, instalacji telewizyjnych oraz przebudowie, rozbudowie przewodów kominowych. Wykonano także prace dotyczące budowy bądź rozbudowy altan śmietnikowych zlokalizowanych przy budynkach komunalnych.

Ponadto, w 2019 r. zostały przeprowadzone prace remontowe w budynkach pozostających w dyspozycji spółek miejskich oraz w lokalach pozostających w dyspozycji jednostek oświatowych.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach oświatowych przeprowadzono prace remontowe i modernizacyjne: termomodernizacja budynku, wymiana drzwi i okien, instalacja c.o., generalny remont wymiennikowni c.o. wraz z podłączeniem c.o. i wody do budynku.

W budynkach mieszkalnych będących własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków wykonano drobne remonty i naprawy w ramach bieżącej konserwacji.

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2019 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia **369** lokali mieszkalnych.

W 2019 r. zostało wyremontowanych **412** lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia, z czego:

- **351** mieszkań zostało wyremontowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie,
- **18** mieszkań zostało wyremontowanych przez właścicieli/wierzycieli na podstawie porozumień z Wydziałem Mieszkalnictwa,
- **43** mieszkania zostały wyremontowane przez najemców na podstawie przedwstępnych umów najmu.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2019 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia **11** tymczasowych pomieszczeń.

ROZDZIAŁ II Cele i działania

Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń

Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

Zgodnie z art. 4 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

W związku z tym corocznie w budżecie Miasta Krakowa przeznaczane są środki na realizację działań mających na celu powiększenie zasobu, jak i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza nim.

Zgodnie z uchwałą, w celu zwiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
- pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów;
- pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych;
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne;
- przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności;
- podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości;
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Niektóre z powyższych działań są podejmowane odpowiednio w celu powiększania zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W roku 2019 zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków, według danych posiadanych przez ZBK, powiększył się o **205** lokali poprzez:

- spadek na rzecz Gminy Miejskiej Kraków:

W wyniku spadkobrania Gmina Miejska Kraków pozyskała w 2019 roku **5** lokali mieszkalnych: ul. Aleksandry 23/67, ul. Felicjanek 15/8, os. Na Stoku 27A/21, ul. Jasińskiego 11, ul. Bojki 8/34.

- pozyskanie do zasobu m.in. w wyniku zniesienia współwłasności, komunalizacji z mocy prawa:

W wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości Gmina pozyskała ul. Moniuszki 28 – **5** lokali mieszkalnych, ul. Podbrzezie 6A – **4** lokale mieszkalne, ul. Podkamyk 14 – **2** lokale mieszkalne,

ul. Tyniecka 32 – 5 lokali mieszkalnych, ul. Podbrzezie 6 - 4 lokale mieszkalne oraz wyłączną odrębną własność 1 lokalu mieszkalnego nr 5 przy al. Krasińskiego 26.

– budowa zespołu budynków

W 2019 r. zakończono roboty budowlane I etapu inwestycji, rozpoczętej w 2017 r., tj. budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie, budynki A1, A2, C1, C2, C3, wraz z zagospodarowaniem terenu. Odebrano 179 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe przeznaczone na żłobek i bibliotekę.

Ponadto prowadzono działania związane z realizacją budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy:

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie.

W 2019 r. kontynuowano rozpoczętą w czerwcu 2018 r., realizację II etapu inwestycji, tj. budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie, budynki B1, B2, B3, B4, B5, wraz z zagospodarowaniem terenu - 178 lokali mieszkalnych.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2019 r. na realizację zadania wyniosły: 14 982 345,00 zł, a środki wydatkowane na realizację zadania netto (tj. pomniejszone o odliczony podatek VAT): 14 974 749, 74 zł. Wykonanie brutto: 15 002 309, 01 zł.

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wańkowicza.

W 2019 r. kontynuowano, rozpoczętą w roku 2018, budowę 7 budynków mieszkalnych oznaczonych kolejno nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, składających się z 165 lokali mieszkalnych i 1 lokalu usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2019 r. na realizację zadania wyniosły: 16 451 000,00 zł, a środki wydatkowane na realizację zadania netto (tj. pomniejszone o odliczony podatek VAT): 16 448 266, 16 zł. Wykonanie brutto: 16 454 189, 08 zł.

Przygotowanie i realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry.

W 2019 r. przeprowadzono postępowanie odwoławcze dotyczące budowy budynku mieszkalnego (46 lokali mieszkalnych) wraz z infrastrukturą zewnętrzną, zakończone w sierpniu 2019 r. uchynieniem decyzji pozwolenia na budowę i skierowaniem sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji (Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa). Postępowanie zakończono ponownym wydaniem decyzji na budowę w dniu 4 października 2019 r. (decyzja stała się ostateczna z dniem 5 listopada 2019 r.). Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie rozpoczął przygotowanie wniosku o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat z programu „Bezwrotne Wsparcie Budownictwa”, realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2019 r. na realizację zadania wyniosły: 461 768,00 zł, a środki wydatkowane na realizację zadania netto (tj. pomniejszone o odliczony podatek VAT): 461 696, 28 zł. Wykonanie brutto: 466 867, 66 zł.

W 2019 r. w wyniku przeprowadzonego postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

W 2019 r. zmniejszenie zasobu było spowodowane między innymi:

- sprzedażą lokali na rzecz najemców – 85 lokali;
- wyłączeniem lokali z zasobu w placówkach oświatowych w celu przeznaczenia ich na działalność statutową placówek oświatowych i opiekuńczo wychowawczych – 8 lokali: ul. Kłuszyńska 46 – 3 lokale mieszkalne, ul. Ceglarska 4 – 2 lokale mieszkalne, al. Pod Kopcem 26 – 3 lokale mieszkalne, ul. Piekarska 14 – 1 lokal mieszkalny, ul. Sadowa 1 – 1 lokal mieszkalny, ul. Ułanów 3 – 2 lokale mieszkalne.

W 2019 r. zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o **29** tymczasowych pomieszczeń wskutek wyłączenia ich z zasobu i włączenia do zasobu tymczasowych pomieszczeń. Jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło **10** pomieszczeń. W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2019 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia **11** tymczasowych pomieszczeń.

Według stanu na 31 grudnia 2019 r. w gminnym zasobie mieszkaniowym zarządzanym przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie oraz w stosunku do którego ww. Jednostka pełniła rolę wynajmującego, wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe były **33** lokale.

Oddział II Planowana sprzedaż lokali

Zgodnie z założeniami Polityki, Gmina Miejska Kraków zaprzestała sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz najemców odbywa się na podstawie wniosków złożonych przed upływem terminu (2016 r.) oraz na podstawie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W 2019 r. zawarto **73** umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowych części gruntu pod budynkami.

W 2019 r. w wyniku trybu przetargowego sprzedanych zostało **12** lokali mieszkalnych.

Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Oddział I Zasady ogólne

Zgodnie z zapisami uchwały, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczana w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta dotyczące aktualizacji stawek czynszu najmu.

Każdorazowo Prezydent Miasta Krakowa informuje Radę Miasta Krakowa w przedmiocie aktualizacji stawek czynszu do 14 dni przed planowanym terminem podpisania zarządzenia, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu spełniającego ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawki czynszu w lokalach, wchodzących w skład zasobu, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań, w których regulamin został określony załącznikami do stosownej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa, nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej we właściwym załączniku do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, stosuje się stawki czynszu zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednim zarządzeniu, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany w szczególnym trybie najmu obowiązującym od dnia 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania przez Gminę lub przez orzeczenie sądu;
- lokale mieszkalne znajdują się w zakładowym budynku mieszkalnym przekazanym Gminie Miejskiej Kraków przez przedsiębiorstwo państwowe;
- lokale są położone w budynku hotelowym, pod warunkiem, iż są one zajmowane zgodnie z wolą poprzedniego wynajmującego przez okres co najmniej dwóch lat.

Stawki czynszu w odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej we właściwym załączniku do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

Od ustalonej stawki czynszu najmu lokalu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstw domowego w celu kształtowania wysokości czynszu w sposób adekwatny do dochodów osiąganych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu pod następującymi warunkami:

- złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego;

- nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń;
- braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego;
- ustalenia, iż stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

Obniżka czynszu udzielana jest na okres dwunastomiesięczny. Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę.

Obniżki nie znajdują zastosowania w stosunku do czynszu ustalonego dla lokali wynajętych w wyniku postępowań, których regulamin został określony załącznikami do stosownej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa, oraz do najmu socjalnego lokali i tymczasowych pomieszczeń.

Obniżki nie znajdowały także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

W 2019 r. progi dochodowe uprawniające do uzyskania obniżki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu przedstawiają Tabele nr 4 i 5.

Tabela nr 4. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu dla gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	do 25%

Tabela nr 5. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu dla gospodarstwa domowego jednoosobowego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 125% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 125% do 175% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 175% do 225% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 225% do 250% najniższej emerytury	do 20%

W 2019 r. obniżki czynszu uregulowane były zarządzeniem nr 442/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2018 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z podziałem na gospodarstwa jedno i wieloosobowe.

W 2019 r. najemcy złożyli **759** wniosków o obniżenie czynszu.

W ciągu 2019 r. rozpatrzono **719** wniosków, z czego na **43** wnioski udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś **676** wniosków zostało załatwionych pozytywnie.

Powodem negatywnego rozpatrzenia złożonych wniosków o obniżenie czynszu były zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu, dochód przekraczający progi dochodowe uprawniające do udzielenia obniżki czynszu, a także inne przyczyny formalne.

Szczegółowe dane z zakresu udzielonych obniżek przedstawiają Tabele nr 6 i 7.

Tabela nr 6. Zestawienie wysokości obniżek (w %) oraz liczby udzielonych obniżek.

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2019 r.
do 70%	286
do 50%	230
do 35%	119
do 25%	25
do 20%	16
łącznie	676

W ramach wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków najwięcej obniżek przyznanych zostało w wysokości do 70%.

Tabela nr 7. Liczba i wysokość obniżek udzielonych w 2019 r. z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2019 r. dla gospodarstw jednoosobowych	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2019 r. dla gospodarstwa wieloosobowego
do 70%	156	130
do 50%	131	99
do 35%	59	60
do 25%	-	25
do 20%	16	-
łącznie	362	314

W 2019 r. udzielono obniżki czynszu na kwotę **1 375 325 zł**, w tym ze skutkiem finansowym na 2019 r. w wysokości **722 916 zł** oraz ze skutkiem finansowym na 2020 r. w wysokości **652 409 zł**.

Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu

II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne ustawa obliguje gminy do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu oraz ogólnego stanu technicznego budynku.

W 2019 r. wysokość czynszu w zasobie w większości lokali była ustalana na podstawie zarządzenia nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie *ustalenia wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków* (ze zm.).

W dniu 30 października 2019 r. zostały wydane zarządzenie nr 2864/2019 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie *ustalenia wysokości stawek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz w tymczasowych pomieszczeniach wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków* oraz zarządzenie nr 2865/2019 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie *ustalenia wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa albo współwłasność Skarbu Państwa i Gminy Miejskiej Kraków, względem których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego oraz ustalania odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali*.

W 2019 r. stawki czynszu liczone na podstawie zarządzenia nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa dla umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie zarządzenia nr 2864/2019 oraz zarządzenia nr 2865/2019 nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 r. W związku z tym kształtowały się na poziomie od **3,08 zł/m²** (minimalna) do **7,87 zł/m²** (maksymalna). Natomiast dla umów najmu zawartych od dnia 30 października 2019 r. stawki czynszu kształtują się na poziomie od **4,90 zł/m²** (minimalna) do **12,52 zł/m²** (maksymalna). Średnia stawka wyniosła **5,07 zł/m²**.

Stawka czynszu za najem socjalny lokalu od dnia 1 czerwca 2008 r. wynosiła **1,54 zł/m²**, natomiast dla umów najmu zawartych od 30 października 2019 r. wynosi **2,45 zł/m²**.

W 2019 r. stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalona była w takiej samej wysokości jak za najem socjalny lokalu.

W 2019 r. wysokość średniej stawki czynszu w zasobie liczonej wg przypisu dla całego gminnego zasobu mieszkaniowego wynosiła **5,11 zł/m²**.

W 2019 r. w zasobie, w którym stawki czynszowe nie były ustalane w oparciu o ww. zarządzenie, w szczególności w Programie Pomocy Lokatorom, Programie Zamian, w lokalach mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², kształtowały się następująco:

- stawka czynszu minimalna – **4,57 zł/m²**;
- stawka czynszu średnia – **13,07 zł/m²**;
- stawka czynszu maksymalna – **41,45 zł/m²**.

II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni, służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki

Zasady aktualizacji stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w 2019 r. określała uchwała.

W 2019 r. wysokość czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki była ustalana na podstawie zarządzenia nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w *sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków* (ze zm.)

Od dnia 1 czerwca 2008 r. stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 4,81 zł/m² (minimalna) do 7,87 zł/m² (maksymalna).

W 2019 r. nie dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali.

Oddział III Zasady windykacji

Rzeczywisty dochód (wpływy) z tytułu czynszu najmu i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych zasobu gminnego w 2019 r., wyniósł **38 316 840 zł**.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, wg stanu na 31 grudnia 2019 r. znajdowało się **2 396** lokali, w których użytkownicy posiadali zadłużenie przekraczające trzy pełne okresy płatności.

Zaległość główna najemców i użytkowników lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. wyniosła **241 995 271 zł**.

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, za okres I-XII 2019 r. wyniosła **100,33 %**.

Mając na celu przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia mieszkaniowego, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wspólnie z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie oraz Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie, realizuje działania mające na celu reintegrację społeczną i zawodową osób posiadających zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych.

Osoby, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, mogą wziąć udział w Programie Oddłużenie, w ramach którego mogą odpracować swoje zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków. Kandydaci spełniający kryteria uczestnictwa, po zakwalifikowaniu do udziału w Programie, są zatrudniani w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie. Dzięki temu spłacają oni na rzecz Gminy kwotę zadłużenia w wysokości nie mniejszej niż 50% wynagrodzenia oraz regulują na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu. Osoby te wykonują prace porządkowe i gospodarcze. Dodatkowo mogą one wykonywać prace społecznie użyteczne oraz korzystać ze wsparcia w Klubie Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w formie grupowej oraz pracy socjalnej pracowników socjalnych, pomocy prawnika, psychologa lub doradcy zawodowego. Celem tych działań jest aktywizacja zawodowa na otwartym rynku pracy, co umożliwi kontynuację spłaty zadłużenia.

Realizowany Program jest nastawiony zarówno na wynik finansowy, jak również na osiągnięcie wyznaczonych celów w zakresie polityki społecznej prowadzonej przez Miasto, zakładającej aktywizację zawodową dłużników, co w dalszej perspektywie może pozwolić na uzyskanie zatrudnienia na rynku pracy i będzie mieć odzwierciedlenie w regulowaniu opłat za użytkowanie mieszkania.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej wspólnie z Zarządem Budynków Komunalnych organizuje cotygodniowe spotkania informacyjne w Klubie Integracji Społecznej, w których do końca 2019 r. uczestniczyły już 1 024 osoby (292 osoby w 2013 r., 194 osoby w 2014 r., 190 osób w 2015 r., 127 osób w 2016 r., 97 osób w 2017 r., 73 osoby w 2018 r. oraz 51 osób w 2019 r.).

W Programie Oddłużenie, w okresie od marca 2013 r. do końca grudnia 2019 r. swoje zobowiązania wobec Gminy Miejskiej Kraków odpracowywało łącznie 258 dłużników.

Na konta zadłużonych mieszkań wpływa, stosownie do możliwości każdego z dłużników, całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia. Od początku realizacji Programu Oddłużenie, do końca 2019 r. dłużnicy odpracowali zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków w łącznej wysokości 733 420 zł. Jednocześnie przed osobami zatrudnionymi otworzyła się realna perspektywa uregulowania wcześniej stale narastającego długu. Zatrudnione osoby wykazują dużą aktywność z nadzieją na przełamanie obecnej sytuacji bytowej, w jakiej się znajdują.

W oparciu o przepisy uchwały nr XCVIII/2557/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 marca 2018 r. *w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków lub jej jednostkom organizacyjnym, a także wskazanych organów do tego uprawnionych*, Zarząd Budynków Komunalnych

w Krakowie prowadzi działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiu na raty.

W 2019 r. do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano **7 829** wezwań do zapłaty.

Udzielono **281** ulg dłużnikom na łączną kwotę obejmującą należność główną wraz z odsetkami w wysokości **9 118 953 zł**, przy czym kwotę **4 119 471 zł** rozłożono na raty na mocy **194** porozumień, a na pozostałą kwotę zaległości, tj. **4 999 482 zł** dokonano **87** umorzeń. W 2019 r. nie udzielono żadnej ulgi polegającej na odroczeniu terminu zapłaty.

Powyższy system windykacji stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z lokali z zasobu. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. Jednocześnie w sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, kierowany jest pozew do sądu o eksmisję (przy czym sądowe sprawy o eksmisję z lokalu z zasobu często kończą się przyznaniem prawa do najmu socjalnego lokalu).

Oddział IV Przywrócenia tytułu prawnego

W 2019 r. rezultatem działań windykacyjnych, po uregulowaniu zadłużenia, było złożenie wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu zgodnie z § 16 uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r.

W 2019 r. złożono **82** wnioski o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z czego **31** zostało rozpatrzonych pozytywnie poprzez wydanie:

- **26** skierowań do zawarcia umowy na czas nieoznaczony tego samego mieszkania;
- **4** skierowań do zawarcia umowy najmu tego samego mieszkania jako najmu socjalnego lokalu;
- **1** skierowania do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony innego lokalu w związku z przekroczeniem normy metrażowej przysługującej wnioskodawcy i jego rodzinie;

Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

Od 1995 r. w stosunku do lokali wchodzących w skład zasobu rolę wynajmującego pełni Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, który od dnia 31 marca 2003 r. funkcjonuje jako jednostka budżetowa. Zgodnie z § 3 Statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie nadanego na mocy uchwały nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (ze zm.), przedmiotem jego działania jest również zarządzanie budynkami wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi między innymi własność Gminy Miejskiej Kraków.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzał **203** budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajdowały się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków oraz **26** budynkami nie stanowiącymi własności Gminy Miejskiej Kraków w których znajdowały się lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków.

Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

IV.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem

W 2019 r. Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa przejął reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do **4** budynków wspólnot mieszkaniowych.

Poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie na dzień 31 grudnia 2019 r. znajdowało się **1 584** budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina była członkiem.

W 2019 r., podobnie jak w latach poprzednich, pełnomocnicy reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem postępowali zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi zarządzeniem nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 r. w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa (ze zm.).

W 2019 r. przeanalizowanych zostało **4 958** uchwał. Wszystkie uchwały były szczegółowo analizowane i sprawdzane pod względem zgodności z prawem.

W przypadku znalezienia w nich błędów, przedstawiciele Gminy prosili o zmianę treści uchwały lub jej anulowanie. Jednocześnie jeśli wspólnota nie anulowała uchwały, a jej postanowienia naruszały interes Miasta, Gmina Miejska Kraków zaskarżała ją do sądu powszechnego.

W 2019 r. do sądu zostały przez Gminę Miejską Kraków zaskarżone **3** uchwały.

W 2019 r. łączna kwota kosztów z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych wyniosła **67 905 871,95 zł** w tym: fundusz remontowy **14 144 879,13 zł**, fundusz eksploatacyjny **14 510 288,85 zł** oraz zaliczki za media **39 250 703,97 zł**.

Od wejścia w życie zmiany ww. zarządzenia nr 2269/2007, tj. od dnia 20 kwietnia 2009 r. na przedstawicielach Gminy Miejskiej Kraków ciąży obowiązek uczestniczenia przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

W 2019 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, reprezentując Gminę Miejską Kraków jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w **131** zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków uczestniczyli w **87** wizjach lokalnych przeprowadzonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Najczęściej wizje lokalne przeprowadzane były w związku z planami remontowymi wspólnot mieszkaniowych. Wizje miały na celu m.in. ustalenie czy kolejność planowanych remontów przy uwzględnieniu możliwości finansowych wspólnoty jest zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdobywanie pieniędzy na remonty to jeden z największych problemów wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy ich brakuje Gmina Miejska Kraków popiera w pierwszej kolejności te prace remontowe, które są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa starają się przekonać członków wspólnot mieszkaniowych, że najważniejsze jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem poprawa ich estetyki.

W 2019 r. zweryfikowano **1 308** rozliczeń wspólnot mieszkaniowych pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych. Rozliczono koszty eksploatacji, remontów i mediów: woda, ścieki, śmieci, centralne ogrzewanie. Porównano z przekazanymi zaliczkami na zarząd nieruchomością wspólną, ustalając niedopłaty lub nadpłaty.

Analizowano koszty związane z utrzymaniem budynków przedstawione przez zarządcę oraz prawidłowość obciążenia tymi kosztami Gminy Miejskiej Kraków.

Rozpatrzono 76 spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.

Dokonano analizy **32** uchwał zwykłych dotyczące adaptacji części wspólnych oraz **65** projektów uchwał/umów notarialnych dotyczących spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części nieruchomości wspólnej. Przeanalizowano **12** uchwał/umów notarialnych oraz **12** operatów szacunkowych.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w **13** budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane z sprzedażą i adaptacją części wspólnych. Wystąpiono o informację o stanie prawnym **42** nieruchomości.

Uczestniczono w **11** zebraniach wspólnot mieszkaniowych, dotyczących adaptacji części wspólnych, w tym **10** protokołowanych notarialnie.

IV.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta

W Rozdziale II, Dziale IV, Oddziale II.3.1. uchwały w zasobie została wyodrębniona strefa ograniczona ulicami: od Ronda Matecznego, ul. Kamieńskiego do skrzyżowania z aleją Powstańców

Śląskich, aleją Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Klimeckiego, ul. Klimeckiego, ul. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do ronda Grzegórzeckiego, a następnie aleją Powstania Warszawskiego do ronda Mogińskiego, aleją Pułkownika Beliny-Prażmowskiego, ul. Biskupa Prandoty do skrzyżowania ul. Biskupa Prandoty i aleją 29 Listopada, a następnie aleją 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. Czyżewskiego, ul. Głowackiego, ul. Piastowską do skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi od skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. Generała Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do ronda Grunwaldzkiego, od ronda Grunwaldzkiego, ul. Konopnickiej do ronda Matecznego.

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej do 80 m² położone w strefie określonej powyżej, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskiwane w innej formie, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, przeznaczone były na wynajem wg zasad określonych w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Zgodnie z § 19 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*, lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² nie będą już przeznaczone do wynajęcia w trybie przetargu.

W 2019 r. w ramach XVII i XVIII edycji Programu Pomocy Lokatorom oraz skierowania do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony zostało wynajętych 27 lokali.

IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

Wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wchodzących w skład zasobu, odbywał się w oparciu o następujące regulacje:

- § 12 oraz załącznik nr 6 do uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*;
- § 19 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*;
- zarządzenie nr 138/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2015 r. *w sprawie organizacji przetargu oraz powołania komisji ds. wyłonienia najemców lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego*.
- zarządzenie nr 115/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 stycznia 2016 r. *w sprawie zmiany Zarządzenia nr 138/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie organizacji przetargu oraz powołania komisji ds. wyłonienia najemców lokali mieszkalnych o powierzchni*

użytkowej przekraczającej 80 m², wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego.

W 2019 r., w celu wynajęcia lokali mieszkalnych powyżej 80 m², nie przeprowadzono żadnego przetargu.

ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

Wydatki związane z zadaniami Gminy Miejskiej Kraków w zakresie gospodarki mieszkaniowej finansowane są z budżetu Miasta Krakowa.

ROZDZIAŁ IV Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Roczny koszt utrzymania zasobu w 2019 r. w ramach wydatków bieżących przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wyniósł **62 535 134 zł**, w tym:

- wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki – **18 302 507 zł**;
- wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu, tj. wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie: utrzymanie czystości w budynkach i na terenach bezpośrednio przyległych do budynków, bieżąca konserwacja budynków i pogotowie techniczne, obowiązkowe przeglądy budynków, dozór mienia Gminy Miejskiej Kraków, utrzymanie zimowe (usuwanie śniegu z dachów i sopli), dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja w budynkach, wywóz nieczystości nietypowych z nieruchomości, ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, inwentaryzacja budynków i lokali, zabezpieczenie pustostanów, plombowanie i odczyt liczników, opłaty za korzystanie ze środowiska, pozostałe wydatki eksploatacyjne – **3 731 490 zł**;
- wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami – **689 128 zł**;
- wydatki związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi przez Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, tj. obsługą prawną prowadzoną przez kancelarie zewnętrzne, kosztami i opłatami sądowymi oraz kosztami komorniczymi – **3 453 166 zł**;
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – **11 442 497 zł**;
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – **11 089 458 zł**;
- remonty bieżące budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – **13 826 888 zł**.