

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

ZA 2017 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	5
Dział II Działania remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali	10
Oddział I Potrzeby remontowe i przeprowadzone remonty	10
Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	12
ROZDZIAŁ II Cele i działania	12
Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	12
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	12
Oddział II Planowana sprzedaż lokali	14
Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	15
Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu	18
II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	18
II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	18
Oddział III Zasady windykacji	19
Oddział IV Przywrócenia	20
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	20
Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	21
IV.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem	21
IV.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta	22
IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ²	23
ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	23
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	23

WPROWADZENIE

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2017 obejmuje realizację w roku 2017:

- uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*

oraz

- uchwały nr XXII/364/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 sierpnia 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr LVIII/794/12 w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*, 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 2017 roku przedstawiała się następująco:

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

- lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – **2 655**;
- lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków – **241**;
- lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu – **60**.

łącznie – 2 956 lokali

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

- lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – **12 167**;
- lokale mieszkalne 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 – **51**;
- lokale mieszkalne położone w budynku zarządzanym przez Zespół Placówek Opiekuńczo-Wychowawczych nr 1- 2 ;
- lokale mieszkalne pozostające w zarządzie jednostek oświatowych – **100**;
- lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego – **1**;
- lokale mieszkalne 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**;
- lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji żłobków samorządowych – **1**;
- lokale mieszkalne będące własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – **48**.

łącznie – 12 397 lokali

RAZEM: 15 353 lokale

c) Lokale socjalne:

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2017 roku status lokali socjalnych posiadało **3 521** lokali.

d) Pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku spośród lokali wskazanych w punkcie a) i b) 199 lokali było przeznaczonych na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, w tym 187 lokali było wykorzystywanych na pracownię służącą twórcom do prowadzenia działalności, a 12 stanowiło pustostany.

e) Tymczasowe pomieszczenia:

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2017 roku były 83 tymczasowe pomieszczenia.

W 2017 roku zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o 10 tymczasowych pomieszczeń, a jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło 9 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 2017 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	19,4 %	52,2 %	28,4 %

Tabela nr 2. Charakterystyka stanu technicznego budynków zasobu tymczasowych pomieszczeń, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu tymczasowych pomieszczeń		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	10 %	70 %	20 %

- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm. zwaną w dalszej części Raportu „ustawą”), w 2017 roku pomoc mieszkaniowa była kierowana w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

W 2017 roku 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 (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 2105).

Zgodnie z uchwałą nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r., uprawnionymi do ubiegania się o pomoc mieszkaniową były osoby, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub zamiennego oraz osoby spełniające kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, po objęciu ostateczną listą mieszkaniową.

W 2017 roku zarejestrowano 313 wyroków eksmisyjnych, z czego:

- łącznie liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – 193,
w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób – 118;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 11;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe – 64;
- łącznie liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – 120,
w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób – 91;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 6;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – pozostałe – 23.

W 2017 roku wydano 611 skierowań do zawarcia umowy najmu, w tym:

- 599 skierowań - na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu;
- 12 skierowań - do tymczasowych pomieszczeń w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających o braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2017 roku do zrealizowania przez Gminę Miejską Kraków pozostaje łącznie 2837 wyroków narastająco w tym z zasobu:

- prywatnego, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego – 673 wyroki;
- Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego – 954 wyroki;
- Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 705 wyroków;
- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 505 wyroków.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub niewskazania tymczasowego pomieszczenia osobom, względem których została orzeczona eksmisja z lokalu mieszkalnego, w związku z art. 18 ust. 5 i art. 25 e ustawy, w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wypłacono odszkodowania na łączną kwotę 3 287 033,56 zł.

W 2017 roku rozpatrzono 39 wniosków o lokal zamienny. Wydano 32 skierowania do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali (w tym również lokali socjalnych przyznawanych w tym trybie) z następujących tytułów:

- 1 skierowanie w celu realizacji prawomocnego wyroku sądowego przyznającego prawo do lokalu zamiennego;
- 27 skierowań na mocy zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa wydanych w związku z wykwaterowaniami z powodu realizacji inwestycji lub nieopłacalności remontu (w tym 2 do lokali socjalnych);
- 1 skierowanie w związku z zagrożeniem związanym ze złym stanem technicznym nieruchomości;

- 3 skierowania w związku z remontem zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Według stanu na 31 grudnia 2017 roku, aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków, na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków, powinna dostarczyć 21 lokali.

Kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniają następujące grupy wnioskodawców:

- są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
- 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 lokalu socjalnego 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, 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 normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *dotatkach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 180 z późn. zm.);
- są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o *pomocy społecznej* (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 650 z późn. zm.);
- utraciły tytuł prawny do lokalu 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 wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego.

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

- 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
- 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

W 2017 roku rozpatrzono 818 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 2017 roku.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	137
Względy społeczne	547
Warunki niemieszkalne	23
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	38
Wypowiedzenia umowy najmu z budynku stanowiącego własność osób fizycznych ¹	36
Zamiany z urzędu	37
Razem	818

¹Na 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 180 wniosków, a 638 wniosków rozpatrzono negatywnie.

W 2017 roku z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wydano skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w tym:

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

Rozpatrzono również:

- 1037 wniosków o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia;
- 1 wniosek o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu zdarzeń losowych;
- 2 wnioski repatriantów zaproszonych przez Radę Miasta Krakowa do osiedlenia się w Krakowie.

W 2017 roku wydano również skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z następujących tytułów:

- 786 skierowań w sprawach przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres;
- 56 skierowań w sprawach przedłużenia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na dalszy okres;
- 1 skierowanie z tytułu zdarzeń losowych;
- 11 skierowań z tytułu zamiany lokalu mieszkalnego z urzędu;
- 1 skierowanie do lokalu zamiennego w związku z przeznaczeniem budynku na lokale socjalne;
- 4 skierowania dot. przedłużenia umowy najmu lokalu w placówce oświatowej;
- 4 skierowania do lokali o powierzchni powyżej 80 m² (najemcy wyłonieni w drodze przetargu);
- 2 skierowania do lokalu mieszkalnego na rzecz repatriantów zaproszonych w drodze uchwały Rady Miasta Krakowa;
- 12 skierowań w trybie nabycia tytułu prawnego po śmierci lub wyprowadzeniu się poprzednich najemców, w tym 3 skierowania - ze względu na przekroczenie kryterium metrażowego - dotyczyły innych lokali mieszkalnych;

- 7 skierowań dot. dodatkowej powierzchni, w tym 2 skierowania do nowych lokali;
- 7 skierowań w trybie dobrowolnych zamian lokali (w tym 2 zamiany lokali zadłużonych). Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała kwotę 35 012 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*, 15 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia nr 1263/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2017 r. *w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznej listy osób zakwalifikowanych w 2017 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 21 wnioskodawców.

Na podstawie zarządzenia nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa w okresie od 1 października 2017 roku do 30 listopada 2017 roku dokonano naboru wniosków o wynajem lokalu z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego, pod kątem zasiedlenia lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności. W wymienionym okresie przyjęto do rozpatrzenia 42 wnioski.

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 XIV edycję konkursu ofert.

W XIV edycji konkursu ofert zaoferowano do wynajęcia 25 lokali. Rozpatrzone 37 ofert (z czego 17 spełniało warunki regulaminu). Wynajęto 9 lokali; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 14,97 zł/m².

W XV edycji konkursu ofert zaoferowano do wynajęcia 32 lokale. W tej edycji rozpatrzone 48 ofert (z czego 18 spełniało warunki regulaminu). Wynajęto 11 lokali; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 12,47 zł/m².

Ogłoszono XVI edycję Programu Pomocy Lokatorom, w której zaoferowano do wynajęcia 40 lokali. Na wynajem wyżej wymienionych lokali wpłynęły 54 oferty.

Na podstawie zarządzenia nr 1475/2017 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2017 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych na rok 2017*, przystąpiono do sporządzenia list mieszkaniowych na rok 2017.

Do weryfikacji pod kątem opracowania list mieszkaniowych na 2017 rok (lista zamian i lista pierwszeństwa) zakwalifikowano łącznie 27 wniosków.

Ostateczne listy mieszkaniowe na rok 2017 zostały ustalone i ogłoszone na podstawie zarządzenia nr 122/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 stycznia 2018 roku *w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznych list mieszkaniowych na rok 2017 z tytułu pierwszeństwa zawarcia umowy najmu oraz zamiany lokali*.

Ostatecznymi listami objęto łącznie 27 wnioskodawców, w tym z tytułu:

- pierwszeństwa zawarcia umowy najmu – 2;
- zamian – 25.

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 (z późn. zm.), oddawane są twórcy do adaptacji zgodnie z potrzebami prowadzonej działalności artystycznej, na własny koszt.

W 2017 roku 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 2017 roku 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 (z późn. 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 określone 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 z późn. zm.), wyniki ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Środki finansowe, które na przełomie kilku lat pozwoliłyby na realizację niezbędnych kompleksowych prac remontowych, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w skład których wchodzi lokale mieszkalne określono w wysokości ok. 42 900 000 zł.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie na realizację w 2017 roku bieżących prac remontowych w budynkach i lokalach w zasobie wydatkował środki w wysokości 8 900 209 zł oraz środki w wysokości 3 198 707 zł na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym.

Wydatki bieżące:

W 2017 roku w budynkach przeprowadzono prace obejmujące: roboty ogólnobudowlane, w tym: remonty balkonów i stopni klatek schodowych, naprawy schodów zewnętrznych, tynków wewnętrznych, remonty korytarzy, roboty malarskie (w tym usuwanie napisów) i odgrzybieniu, naprawy/montaż daszków nad wejściem do budynków, rozbiórki.

Łącznie dokonano 54 remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, oświetleniowej i domofonowej oraz wewnętrznej instalacji gazowej (w tym usuwanie awarii instalacji gazowej).

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

Zlecono wykonanie 8 różnego rodzaju ekspertyz, opinii mykologicznych, kominiarskich.

Opracowano także między innymi projekty: remontu elewacji, instalacji elektrycznej oraz programy konserwatorskie.

W ciągu 2017 roku, w 92 lokalach mieszkalnych wymieniono łącznie 253 okna, a także w 213 lokalach zamontowano 338 wodomierzy. Oprócz tego w 571 lokalach w zasobie, zrealizowano też remonty obejmujące: wymianę drzwi wejściowych, wymianę stolarki okiennej, remonty odgrzybieniuowe lokali, naprawę tynków, roboty stolarsko-murarskie, naprawę/wymianę instalacji: wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem, wykonanie zaleceń kominiarskich, w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach łazienkowych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

W 2017 roku przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zostało wyremontowanych 298 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia.

Wydatki inwestycyjne:

- likwidacja źródeł niskiej emisji – zmiana systemów ogrzewania w budynkach i lokalach zasobu – kwota 2 605 468 zł. W ramach zadania zlikwidowano 194 źródła niskiej emisji, z tego 44 źródła niskiej emisji zostały zlikwidowane poprzez podłączenie 4 budynków do miejskiej sieci ciepłej;

- wykonanie przyłączy do budynków – 12 534 zł.

W ramach zadania wykonano dokumentację techniczną przyłącza oraz instalacji wodno-kanalizacyjnej przy ul. Rybitwy 69B;

- przebudowa lokali komunalnych – 143 816 zł.

W ramach zadania realizowano: przebudowę dachu w budynku przy ul. Lea 15; projekt wydzielenia łazienki w lokalu nr 23 przy ul. Felicjanek 15; przebudowę budynku przy ul. Skrzatów 3 w zakresie przekształcenia części korytarza na toalety dla lokali nr 1, 2 oraz 10; montaż masztu antenowego wraz z osprzętem oraz polepszenie standardu w wybranych lokalach w budynku przy ul. Krzemienieckiej 63; opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wykonanie łazienek w lokalach 6, 7, 8, 11 oraz 12 w budynku przy ul. Kapelanka 24B; dokumentację projektową przebudowy lokalu mieszkalnego nr 15 w budynku przy ul. Dwernickiego 5; połączenie lokali nr 6 i 7 w jeden niezależny w budynku przy ul. Nadbrzezie 6;

- termomodernizacja budynków komunalnych – 175 908 zł.

W ramach zadania wykonano: docieplenie dachu nad klatką schodową oficyny przy ul. Czarnieckiego 6; izolacje cieplne na stropach strychowych (na części użytkowanych strychów) w budynku przy ul. Kiełkowskiego 16; docieplenie elewacji budynku przy ul. Sztudyngera 5; projekt ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z wymianą rynnowania i wymianą obróbek blacharskich oraz wykonaniem izolacji pionowej w budynku przy os. Zielonym 3; ocieplenie stropów poddaszy w miejscu występowania mostków termicznych w budynkach przy ul. Dymarek 6, 8, 10 oraz 12; remont i ocieplenie elewacji budynku przy ul. Pawlickiego 10;

- wykonanie instalacji wentylacyjnych oraz domofonowych w budynkach będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie – 260 981 zł.

W ramach zadania wykonano instalacje wentylacyjne bądź domofonowe w 9 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie .

Ponadto, w 2017 roku zostały przeprowadzone prace remontowe w budynkach pozostających w dyspozycji podmiotów leczniczych i spółek miejskich oraz w lokalach pozostających w dyspozycji jednostek oświatowych.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach oświatowych przeprowadzono prace remontowe i modernizacyjne: naprawę/wymianę instalacji wodnej i centralnego ogrzewania; usunięcie

awarii instalacji gazowej; wymianę drzwi wejściowych na klatkę schodową; naprawę drzwi zewnętrznych; remont drzwi wewnętrznych; remont schodów i oświetlenia; wymiana stolarki okiennej; remont dachu.

W budynkach mieszkalnych będących własnością jednoosobowej spółki z udziałem Gminy Miejskiej Kraków wykonano: instalację elektryczną zalicznikową w budynku przy ul. Księcia Józefa 299 oraz remont elewacji wraz z izolacjami budynku; przyłącza sieci gazowej do budynku oraz wewnętrzną instalację gazu w 2 lokalach mieszkalnych wraz z odcinkiem od budynku do układu redukcyjno-pomiarowego zlokalizowanego w ogrodzeniu nieruchomości przy ul. Wielickiej 55 w Krakowie.

W budynku mieszkalnym pozostającym w użytkowaniu podmiotu leczniczego, dla którego Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpital Miejski Specjalistyczny im. G. Narutowicza w Krakowie) zostały przeprowadzone prace remontowe, tj. wymiana odcinka kanalizacji i wymiennika centralnego ogrzewania.

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2017 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 415 lokali mieszkalnych.

W 2017 roku ze środków gminnych zostało wyremontowanych 298 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia. Ponadto w ramach realizacji porozumień zawartych pomiędzy wierzycielami wyroku eksmisyjnego a Gminą Miejską Kraków, wierzyciele wyroków eksmisyjnych na własny koszt wyremontowali 63 lokale mieszkalne, natomiast najemcy z własnych środków wyremontowali 54 lokale mieszkalne.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2017 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 2 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 o niejasnym statusie;
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Powyższe działania będą podejmowane odpowiednio w celu powiększenia zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W 2017 roku zasób został powiększony poprzez:

- pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów:

W 2017 roku zostało zakupionych 8 lokali mieszkalnych. Zakupione lokale mieszkalne położone są w budynku przy ul. Anny Szwed-Śniadowskiej 45 w Krakowie.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2017 roku na realizację zadania wyniosły: 2 113 959 zł, a środki wydatkowane wyniosły: 1 939 935 zł.

- spadek na rzecz Gminy Miejskiej Kraków:

W wyniku spadkobrania Gmina Miejska Kraków pozyskała w 2017 roku 1 lokal mieszkalny w budynku przy ul. Armii Krajowej 2.

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

W 2017 roku w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy al. Słowackiego 33 w Krakowie, Gmina Miejska Kraków otrzymała na wyłączną odrębność 5 lokali mieszkalnych.

Ponadto, Gmina Miejska Kraków w wyniku decyzji komunalizacyjnej przejęła 8 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Karłowicza 25 oraz 9 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Zarzecze 21 w Krakowie.

- przejmowanie budynków zakładowych:

W 2017 roku na podstawie art. 46 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r., poz. 680 z późn. zm.) nieodpłatnie przejęto od PKP S.A. 9 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Miechowity 3 oraz 3 lokale mieszkalne w budynku przy ul. Miechowity 9 w Krakowie wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu.

W 2017 roku w wyniku przeprowadzonego postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

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

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

W marcu 2017 roku uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę zespołu budynków: 9 mieszkalnych wielorodzinnych oraz 1 budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi (biblioteka i żłobek) przy ul. Przyzby i ul. Zalesie w Krakowie. W październiku 2017 roku rozpoczęto roboty budowlane I etapu inwestycji, tj. budowa 179 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali usługowych. II etap inwestycji, tj. budowa 178 lokali mieszkalnych rozpocznie się w 2018 roku.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2017 rok na realizację zadania wyniosły: 7 879 554 zł, a środki wydatkowane wyniosły: 7 776 173,53 zł.

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wańkowicza.

W 2017 roku opracowano dokumentację projektową dla inwestycji i w drugiej połowie roku planowane było rozpoczęcie robót budowlanych. Roboty budowlane nie zostały rozpoczęte, ze względu na śmierć głównego projektanta w trakcie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę (wniosek o pozwolenie na budowę został złożony do organu, ale nie został uzupełniony przez projektanta). W grudniu 2017 roku został ponownie złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Prace budowlane rozpoczną się po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2017 rok na realizację zadania wyniosły: 7 090 446 zł, a środki wydatkowane wyniosły: 0,00 zł.

Przygotowanie i realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry.

W 2017 roku przygotowano kompletne materiały do przetargu. W grudniu 2017 roku ogłoszono przetarg w trybie „zaprojektuj i zbuduj”.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2017 rok na realizację zadania wyniosły: 30 000 zł, a środki wydatkowane wyniosły: 13 551,10 zł.

W 2017 roku zmniejszenie zasobu było spowodowane między innymi:

- sprzedażą lokali na rzecz najemców;
- wyłączeniem lokali z zasobu w placówkach oświatowych w celu przeznaczenia ich na działalność statutową szkół.

W 2017 roku zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o 10 tymczasowych pomieszczeń w wyniku wyłączenia ich z zasobu i włączenia do zasobu tymczasowych pomieszczeń. Jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło 9 pomieszczeń.

Oddział II Planowana sprzedaż lokali

W uchwale nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.) prognozuje się sprzedaż do 10% liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku do liczby lokali w zasobie w roku poprzedzającym.

W 2017 roku zawarto 527 umowy sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowych części gruntu pod budynkami.

W 2017 roku w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedanych zostało 22 lokale mieszkalne.

Ponadto w 2017 roku w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedano 1 strych do adaptacji o pow. 91,90 m² za cenę – 82 020,00 zł oraz służebność w wysokości 7 611,00 zł.

Jednocześnie w 2017 roku zostały sprzedane 3 nieruchomości zabudowane budynkami przeznaczonymi do remontu o łącznej powierzchni 1 110,90 m² za cenę 13 774 660 zł oraz służebność w wysokości 9 409 zł.

Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

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 socjalnego 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 stosownych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta, nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, co do których w związku z przejściem Gmina Miejska Kraków wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego, stosuje się odpowiednio zasady ustalania stawki czynszu i ich aktualizacji oraz zasady stosowania obniżek obowiązujących w zasobie, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ w związku z okolicznością, która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę Miejską Kraków oraz orzeczenia 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.

W odniesieniu do pozostałych lokali przejmowanych do zasobu stawki czynszu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

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 lokalu socjalnego.

Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

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

Obniżki nie znajdują także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

W 2017 roku zgodnie z uchwałą nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 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 2017 roku obniżki czynszu uregulowane były zarządzeniem nr 3660/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 grudnia 2015 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W 2017 roku najemcy złożyli 900 wniosków o obniżenie czynszu.

W ciągu 2017 roku rozpatrzono 924 wnioski (24 wnioski złożone w 2016 roku), z czego na 45 wniosków udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś 879 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 2017 roku
do 70%	360
do 50%	308
do 35%	149
do 25%	44
do 20%	18
Łącznie	879

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

Tabela nr 7. Liczba i wysokość obniżek udzielonych w 2017 roku z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2017 roku dla gospodarstw jednoosobowych	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2017 roku dla gospodarstwa wieloosobowego
do 70%	150	210
do 50%	156	152
do 35%	65	84
do 25%	-	44
do 20%	18	-
Łącznie	389	490

W 2017 roku udzielono obniżki czynszu na kwotę 1 762 263 zł, w tym ze skutkiem finansowym na 2017 rok w wysokości 934 832 zł oraz ze skutkiem finansowym na 2018 rok w wysokości 827 431 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, ogólnego stanu technicznego budynku.

W 2017 roku 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 (z późn. zm.).

Od dnia 1 czerwca 2008 roku w zasobie stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 3,08 zł/m² (minimalna) do 7,87 zł/m² (maksymalna).

W 2017 roku stawki czynszu nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 roku.

Stawka czynszu za lokal socjalny od dnia 1 czerwca 2008 roku wynosiła 1,54 zł/m².

W 2017 roku stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalona była w takiej samej wysokości jak za lokal socjalny.

W 2017 roku wysokość średniej stawki czynszu w zasobie wg przypisu wynosiła 5,47 zł/m².

W 2017 roku w zasobie, w którym stawki czynszowe nie były ustalone 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 – 7,90 zł/m²;
- stawka czynszu średnia – 25,65 zł/m²;
- stawka czynszu maksymalna – 40,00 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 2017 roku określała uchwała.

W 2017 roku 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 (z późn. zm.)

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

Podobnie, jak w przypadku lokali mieszkalnych, w 2017 roku nie dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali.

Oddział III Zasady windykacji

Zaległości w należnościach z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, w stosunku do którego Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiły 240 149 414 zł.

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela, na lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, za okres I-XII 2017 roku wyniosła 93%.

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 lokali mieszkalnych.

W ramach tych działań w dniu 6 lutego 2013 roku pomiędzy wyżej wymienionymi jednostkami zawarte zostało Porozumienie o współpracy umożliwiającej realizację alternatywnej formy pomocy osobom zadłużonym.

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.

Osoby bezrobotne, emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, 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 Oddłużenie (rekrutację przeprowadza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej), są zatrudniani w ramach robót publicznych w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie. Dzięki temu, spłacają oni na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwotę zadłużenia w wysokości: bezrobotni - nie mniejszej niż 50%, pozostali (emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy: np. umowy zlecenia, umowy o dzieło) min. 80% wynagrodzenia oraz regulują na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu.

Zatrudnieni wykonują prace porządkowe na terenach fortecznych. Dodatkowo mogą 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.

W sytuacji aktualnego braku miejsc pracy, dłużnicy chętni do udziału w Programie Oddłużenie mogą starać się o uczestnictwo w Klubie Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, poprzez udział w projekcie „Pora na aktywność”. W okresie oczekiwania na rekrutację do robót publicznych mogą ubiegać się o realizację prac społecznie użytecznych. Warunkiem jest złożenie deklaracji o zgodzie na spłatę minimum 50% świadczenia za wykonywane prace na rzecz zadłużenia.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie wspólnie z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie organizuje cotygodniowe spotkania informacyjne w Klubie Integracji Społecznej, w których do końca 2017 roku uczestniczyło już 900 osób (292 osoby w 2013 roku, 194 osoby w 2014 roku, 190 osób w 2015 roku, 127 osób w 2016 roku oraz 97 osób w 2017 roku).

W Programie Oddłużenie brało udział 235 osób (116 osób zatrudnionych w 2013 roku, 47 nowych osób zatrudnionych w 2014 roku, 32 nowe osoby zatrudnione w roku 2015, 30 nowych osób zatrudnionych w roku 2016 oraz 10 nowych osób zatrudnionych w 2017 roku).

Na konta zadłużonych mieszkań wpływa, stosownie do możliwości każdego z dłużników, całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia. Od początku realizacji Programu Oddłużenie, do końca 2017 roku

dłużnicy odpracowali zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków w łącznej wysokości 626 699 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 2017 roku w oparciu o zapisy uchwały nr CIX/1649/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. w sprawie *szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków, a także wskazania organów do tego uprawnionych* (z późn. zm.), Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadził działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

W 2017 roku do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano 5 822 wezwań do zapłaty.

Udzielono ulg 285 dłużnikom na łączną kwotę obejmującą należność główną wraz z odsetkami w wysokości 8 291 639 zł, przy czym kwotę 4 763 134 zł rozłożono na raty na mocy 222 porozumień, a na pozostałą kwotę zaległości, tj. 3 528 505 zł dokonano 63 umorzeń. W 2017 roku 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 lokalu socjalnego).

Oddział IV Przywrócenia

W 2017 roku 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 2017 roku złożono 76 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z czego 45 zostało rozpatrzonych pozytywnie poprzez wydanie:

- 37 skierowań do zawarcia umowy na czas nieoznaczony tego samego mieszkania;
- 5 skierowań do zawarcia umowy najmu tego samego mieszkania jako lokalu socjalnego;
- 1 skierowanie do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony innego lokalu w związku z przekroczeniem normy metrażowej przysługującej wnioskodawcy i jego rodzinie;
- 2 skierowania do zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego 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 roku w stosunku do lokali wchodzących w skład zasobu rolę wynajmującego pełni Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, który od dnia 31 marca 2003 roku 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 (z późn. 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 2017 roku Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzał 258 budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajdowały się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków oraz 29 budynkami nie stanowiącymi własności Gminy Miejskiej Kraków w których znajdowały się lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków.

W ciągu 2017 roku Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzał przejściowo, do momentu odebrania zarządu przez wspólnotę 2 budynkami, w których zostały wykupione lokale, a Gmina Miejska Kraków posiadała swój udział. Na koniec roku w zasobie nie było takich budynków.

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 2017 roku Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa objął reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 4 budynków wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto, w wyniku zakupu lokali mieszkalnych od „BARTLA DEVELOPMENT” Sp. z o.o., Gmina Miejska Kraków pozyskała 8 lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Anny Szwed – Śniadowskiej 45.

Poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie na dzień 31 grudnia 2017 roku znajdowało się 1499 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina była członkiem.

W 2017 roku, 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 (z późn. zm.).

Zgodnie z § 15 oraz § 16 załącznika do ww. zarządzenia w głosowaniach nad uchwałami wspólnot pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków co do zasady opowiadał się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych. Głosami pełnomocnika Gminy nie były rozstrzygane sprawy sporne pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej. 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 Gminy, Gmina Miejska Kraków zaskarżała ją do sądu powszechnego. W 2017 roku przeanalizowanych zostało 4184 uchwał. Gmina Miejska Kraków zaskarżyła do sądu 8 uchwał.

W 2017 roku łączna kwota kosztów z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych wyniosła 71 154 813,35 zł.

Od wejścia w życie zmiany ww. zarządzenia nr 2269/2007, tj. od dnia 20 kwietnia 2009 roku 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 2017 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, reprezentując Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 148 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto, przedstawiciele Gminy uczestniczyli w 118 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 zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdobycie pieniędzy na remonty to jeden z największych problemów wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy ich brakuje Gmina popiera w pierwszej kolejności te prace remontowe, które są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków starają się przekonać członków wspólnot mieszkaniowych, że najważniejsze jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem poprawa ich estetyki.

W 2017 roku, zweryfikowano 1457 rozliczeń wspólnot mieszkaniowych pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. 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 62 sprawy związane ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.

Dokonano analizy 29 uchwał intencyjnych oraz 67 projektów aktów notarialnych dotyczących spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części nieruchomości wspólnej. Wypracowane zostało stanowisko Gminy Miejskiej Kraków odnośnie cen sprzedaży części wspólnych dotyczące 11 nieruchomości.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w 23 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych. Wystąpiono o informację o stanie prawnym 42 nieruchomości.

Uczestniczono w 9 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, dotyczących adaptacji części wspólnych, protokolowanych 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. Kamińskiego 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 Płk W. Beliny-Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Bp. J. 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, przeznacza się na wynajem wg zasad określonych w załączniku nr 4 do uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r.

W 2017 roku w ramach XIV i XV edycji Programu Pomocy Lokatorom zostało wynajętych 20 lokali.

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

Wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wchodzących w skład zasobu, odbywa 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.
- 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 2017 roku, 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 2017 roku w ramach wydatków bieżących przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wyniósł – 54 538 720 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 – 15 575 405 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 soplei), 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 – 2 516 627 zł;
- wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami – 485 037 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 – 4 136 034 zł;
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – 11 711 380 zł;
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – 11 214 028 zł;
- remonty budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – 8 900 209 zł.