

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2004¹.

I. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków.

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, jego wielkość oraz struktura własności na dzień 31 grudnia 2004 r. przedstawiała się następująco:

Tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych stanowiące w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków.

Liczba budynków (mieszkalnych i użytkowych)	553
Liczba lokali mieszkalnych	2 389

Tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot współwłasności.

Wyszczególnienie	Gminy Miejskiej Kraków i Wspólnot Mieszkaniowych	Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa	Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa osób fizycznych lub prawnych	Ogółem
Liczba budynków (mieszkalnych i użytkowych)	1 599	3	83	1 685
Liczba lokali mieszkalnych	21 544	1	987	22 532

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków w 2003 roku obejmował 25 017 lokali mieszkalnych, natomiast na koniec 2004 roku – 23 590 mieszkań. Zasób Miasta zmniejszył się o 1 427 lokali mieszkalnych w stosunku do roku poprzedniego, różnica ta wynika ze sprzedaży mieszkań i pozyskania nowych lokali.

W zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostaje 1 052 budynków – 6 379 mieszkań; poza zarządem ZBK pozostaje 1 518 budynków (w tym budynki zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe) – 21 201 mieszkań.

¹ Raport zawiera dane statystyczne na dzień 31 grudnia 2004 r.

2. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Tabela nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne rodzaje własności wg stanu na dzień 31 grudnia 2004 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły*	średni**	dobry***
Gmina Miejska Kraków	27 %	56 %	17 %
Gmina, Skarb Państwa	18 %	64 %	18 %
Gmina Miejska Kraków, Skarb Państwa i osoby fizyczne lub prawne	26 %	69 %	12 %
Prywatna	26 %	57 %	17 %

* zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu (wymiany) w bieżącym roku, 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 budynków,

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

Z uwagi na niewielkie nakłady remontowe poniesione w 2004 r., wynikające z ograniczonych możliwości finansowych, stan techniczny budynków nie uległ zasadniczej zmianie.

II. Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych ustalane są przez Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie stanu technicznego budynków pozostających w jego zarządzie 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 2003 Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Kwota potrzeb remontowych w wysokości około 141 mln zł została oszacowana na etapie opracowywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na dzień 30 czerwca 2001 r., wg stanu zasobu zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych.

Potrzeby remontowe w zarządzanych budynkach wyliczono biorąc pod uwagę ww. kryteria, a także poziom środków finansowych zabezpieczony uchwałami wspólnot mieszkaniowych z okresu sprzed zestawienia tych potrzeb. Wymieniona kwota obejmowała potrzeby remontowe budynków będących własnością Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy i Skarbu Państwa oraz stanowiących współwłasność Gminy, Skarbu Państwa i osób fizycznych. Zaspokojenie tych potrzeb pozwoliłoby na utrzymanie zarządzanego zasobu w odpowiednim stanie technicznym, jak i odpowiednim standardzie eksploatacyjnym.

Obecnie najpilniejsze potrzeby remontowe w stosunku do zasobu, który jest zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych zostały oszacowane na kwotę **50,7 mln zł**.

W 2004 r wydatki na remonty w zasobach gminnych, Skarbu Państwa i prywatnych pozostających w zarządzie Gminy wyniosły **5 040 302,83 zł** - w ramach środków, jakie zostały zaplanowane w budżecie Miasta na ten cel, tj. 5 287 000 zł.

Z powyższej kwoty na remonty budynków i lokali będących własnością Gminy i Skarbu Państwa przeznaczono **4 233 033,44 zł**, a na remonty budynków prywatnych **807 269,39 zł**.

Ze względu na ograniczone środki finansowe, Zarząd Budynków Komunalnych realizował jedynie najpilniejsze remonty, awarie, wyburzenia budynków oraz remonty pustostanów - co stanowi około 28 % potrzeb remontowych.

Udział Gminy w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w formie przekazania zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot, w 2004 r. wyniósł **19 953 447 zł** (bez zobowiązań z 2003 r.).

W celu określenia priorytetów w zakresie wykonywanych remontów Zarząd Budynków Komunalnych został zobowiązany do opracowania polityki remontowej na kolejne lata.

III. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych w powiązaniu ze zobowiązaniami Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Zgodnie z *Programem* przewidywano, że w 2004 r. liczba lokali mieszkalnych będzie wynosić 25 073 - faktycznie liczba ta wynosi 23 590 lokali, w tym lokali socjalnych - 334. Różnica ta wynika z założenia w planie sprzedaży mniejszej liczby mieszkań na rzecz najemców.

III.1. Inwentaryzacja zasobu.

W *Programie* założono, że racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zinwentaryzowania zasobu. Działania takie podjęto już w 2002 roku w celu pozyskania szczegółowych informacji na temat lokali mieszkalnych i budynków.

Mieszkaniowy zasób Gminy, który został objęty inwentaryzacją tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych oraz inne podmioty.

Celem inwentaryzacji jest zebranie w jednej bazie podstawowych informacji o budynkach i lokalach, a także zapewnienie dostępu do utworzonej bazy pracownikom Wydziałów UMK: Mieszkalnictwa, Skarbu Miasta i Geodezji.

Inwentaryzacją są objęte:

- 1) budynki i lokale będące własnością Miasta lub innych podmiotów, zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych,
- 2) budynki i lokale będące własnością Miasta, zarządzane przez inne podmioty.

Ewidencjonowanie danych odbywa się przy wykorzystaniu systemu ENIER-BL oraz podsystemu LOK-M, który pozwala na rejestrowanie, zmienianie i poprawianie informacji o budynkach i lokalach. W oparciu o zarejestrowane informacje istnieje możliwość sporządzania wydruków raportów przydatnych w pracy.

Systematycznie do podsystemu LOK-M wprowadzane są szczegółowe dane o lokalach komunalnych. Przewiduje się zakończenie tego procesu do dnia 31 grudnia 2005 r.

W 2004 roku rozpoczęto:

- aktualizację danych o budynkach i lokalach, która będzie kontynuowana w sposób ciągły z uwagi na zmieniający się stan prawny lokali wynikający z wykupu lokali przez najemców lub przypadku regulacji tytułów prawnych do lokali, np. po wyprowadzeniu się lub zgonie najemcy,
- inwentaryzację 228 strychów, znajdujących się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Kraków, w celu ewentualnej ich adaptacji na cele mieszkaniowe,
- weryfikację tytułów prawnych osób zajmujących lokale mieszkalne administrowane przez spółki wynajmujące, pod względem zasadności ich wydania oraz możliwości uregulowania w sytuacjach przewidzianych prawem.

Do bazy danych LOK-M wprowadzone zostały informacje o lokalach gminnych wynajmowanych przez artystów na pracowni twórcze.

Na bieżąco jest prowadzony rejestr lokali wynajmowanych przez Gminę w budynkach prywatnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2004 r. do bazy wprowadzono dane dla:

- 2 672 budynków (w tym 2 384 mieszkalnych) w formie elektronicznej oraz w formie papierowej,
- 24 943 lokali w formie papierowej,
- 5 789 lokali w formie elektronicznej.

III.2. Pozyskiwanie lokali do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

W związku z tym corocznie w budżecie Miasta przeznaczane są środki na realizację działań mających na celu powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego, jak i stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.

Od 2003 r. nastąpił znaczny wzrost środków przeznaczanych na mieszkalnictwo w stosunku do lat ubiegłych, co pozwoliło na zintensyfikowanie działań w tym zakresie.

Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w ramach przyjętych działań pozyskano mieszkania w wyniku:

- a) nabycia wyodrębnionych lokali mieszkalnych – **70** mieszkań,
- b) nabycia prawa do dysponowania lokalami w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego – **450** mieszkań (efekt umów zawartych w latach ubiegłych),
- c) adaptacji na cele mieszkalne budynków zakupionych w latach ubiegłych - **56** lokali mieszkalnych,
- d) naturalnego ruchu ludności (pustostany) - **166** mieszkań,

Ponadto, zgodnie, z przyjętą zarządzeniem Nr 929/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia czerwca 2004 r., „Procedurą udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości zabudowanych lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych” w 2004 r. zostały zawarte umowy przedwstępne, w wyniku których Miasto uzyska w latach 2005-2006 **314** lokali mieszkalnych.

Umowy zawarto z:

- a) Przedsiębiorstwem Budowlanym „PROMBUD” Sp. z o.o. na zakup **31** wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynkach A i B przy ul. Podłęskiej (efekt w 2005 r.),
- b) TBS WAWEL SERVICE Sp. z o.o. na zakup nieruchomości zabudowanej budynkiem nr E1 przy ul. Borkowskiej - **47** mieszkań (efekt w 2005 r.),
- c) Wojskowym TBS „Kwaterna” Sp. z o.o. na zakup nieruchomości zabudowanej budynkami nr 1 i 2 przy ul. Akacyjnej – **127** mieszkań (efekt w 2006 r.),
- d) TBS WAWEL SERVICE Sp. z o.o. na zakup nieruchomości zabudowanej budynkiem nr E przy ul. Borkowskiej - **79** mieszkań (efekt w 2005 r.),
- e) Spółką „BRYKSY” Sp. z o.o. na zakup **10** wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynkach nr 1e i 1d na os. Bohaterów Września,
- f) SM „Śnieżka” na zakup **20** wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynkach nr 3 i 4 na os. Złocień.

Uzupełniającą formą pozyskiwania mieszkań w stosunku do opisanych powyżej jest pozyskiwanie lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu. Ten sposób pozyskiwania mieszkań jest uzależniony od pojawienia się na rynku stosownej oferty.

W wyniku adaptacji na cele mieszkalne budynków zakupionych w latach ubiegłych, w 2004 r. Miasto uzyskało **56** lokali mieszkalnych: 32 lokale w budynku przy ul. Sołtyśowskiej 10c oraz 24 lokale w budynku na os. Kościuszkowskim 1.

Gmina Miejska Kraków w 2004 r. zakupiła także następny budynek do adaptacji na cele mieszkalne zlokalizowany na os. Kościuszkowskim 1. Przewiduje się, że w wyniku jego adaptacji uzyska się około **24** lokali mieszkalnych.

III.3. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

W związku z wejściem w życie uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – Wydział Mieszkalnictwa dokonał weryfikacji **2 088** wniosków złożonych do 30 czerwca 2003 r. przez mieszkańców Krakowa.

Spośród liczby 2 088 wniosków wyłoniono 1 214 wniosków osób, które spełniły kryteria uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym kryterium niskich dochodów, oraz 24 wnioski osób uprawnionych do lokalu zamiennego.

Na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – zgodnie z zarządzeniem Nr 935/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2004 r. w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej Kraków – umieszczono **609** gospodarstw domowych.

Do dnia 31 grudnia 2004 r. wydano **456** skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, które dotyczyły:

- a) 138 lokali socjalnych,
- b) 38 lokali zamiennych,
- c) 280 lokali w ramach pomocy mieszkaniowej, w tym:
 - 232 lokale z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych,

- 2 lokale z tytułu realizacji uchwały Nr XXX/255/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2003 r. w sprawie zaproszenia w 2003 roku w celu osiedlenia na terenie Miasta Krakowa czterech rodzin polskich z Kazachstanu,
- 14 lokali w trybie § 11 uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (tzw. tryb prezydencki),
- 7 lokali z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych wydanych przed 12 listopada 1994 r.,
- 9 lokali po adaptacji powierzchni wspólnego użytku na lokale mieszkalne,
- 9 lokali w placówkach oświatowych,
- 6 lokali w wyniku zamiany z urzędu,
- 1 lokal - pracownia do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2004 r. Gmina była zobowiązana do udzielenia obligatoryjnej pomocy mieszkaniowej poprzez zapewnienie:

a) **1 034** lokali socjalnych:

- 141 lokali z tytułu wyroków eksmisyjnych wydanych i nie wykonanych przed dniem 12 listopada 1994 r.,
- 893 lokali z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających o uprawnieniu do lokalu socjalnego - wydanych zgodnie z ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującą ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.),

b) **73** lokali zamiennych.

Obowiązek zapewnienia lokali zamiennych wynika zarówno z zapisów ustawowych jak i przyjętych uchwałą Rady Miasta Krakowa rozwiązań prawnych.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2004 r. wnioski o pomoc mieszkaniową złożyło:

a) **1 775 wnioskodawców** z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągania niskich dochodów w tym:

- 198 wnioskodawców zamieszkujących w warunkach niemieszkalnych,
- 758 wnioskodawców zamieszkujących w lokalach o nadmiernym zaludnieniu,
- 761 wnioskodawców ze względów społecznych,
- 58 wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych,

b) **801** wnioskodawców, którzy otrzymali 3-letnie wypowiedzenia.

W 2004 r., kontynuując wcześniejsze działania dotyczące ustalenia zasad wynajmowania lokali stanowiących własność Gminy, opracowano kolejne projekty uchwał Rady Miasta Krakowa i zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, które uporządkowały lub uszczegółowiły rozwiązania prawne w tym zakresie. Pozwala to na prawidłowe wykonywania zadań z zakresu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta i zaspokajania potrzeb lokalowych członków wspólnoty samorządowej.

Na mocy delegacji zawartej w uchwale Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. opracowano zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, które precyzują między innymi:

- 1) zasady wynajmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², w tym określają regulamin postępowania na oddanie w najem tych lokali,
- 2) zasady wynajmu lokali zamiennych najemcom, którzy nie wyrazili woli wykupienia zajmowanego lokalu,
- 3) zasady adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania,
- 4) zasady zawierania umów najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego,
- 5) zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

III.4. Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z wnioskiem przyjętym w *Programie*, Wydział Mieszkalnictwa monitoruje potrzeby mieszkaniowe najemców zajmujących lokale w budynkach prywatnych w związku z możliwością właściciela wypowiedzenia najmu z trzyletnim okresem wypowiedzenia, w trybie art. 11 ust. 5 i ust. 7 ww. ustawy. Osoby te mają możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego na podstawie uchwały Nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa.

Osoby, które z uwagi na niski dochód nie mogą ubiegać się o lokal w zasobach TBS, mają możliwość starania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, na podstawie uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na koniec 2004 roku wypowiedzenia najmu zgłosiło **998** najemców, w tym:

- 197 najemców złożyło wnioski o wynajem lokalu z zasobów TBS,
- 801 najemców złożyło wnioski o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Do dnia 31 grudnia 2004 r. Wydział Mieszkalnictwa spośród 67 osób ubiegających się o wynajem lokalu z zasobu TBS-ów, którym termin wypowiedzenia umowy najmu lokalu upływał w 2004 r., skierowano do objęcia lokalu w zasobach TBS 63 osoby.

III.5. Roszczenia odszkodowawcze od gminy w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądowym.

Zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądowym, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, o ile osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

Przyjęta procedura XXIV/ML/38 pn. – „Zawieranie ugód w sprawie wysokości odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego oraz wypłata odszkodowań” umożliwia zmniejszenie kosztów wypłaty odszkodowania. W przypadku, bowiem, gdy odszkodowanie zaproponowane przez wierzyciela nie odbiega od stawek obowiązujących na wolnym rynku, zawierana jest umowa-ugoda. Pozwala to na uniknięcie procesu sądowego i w związku z tym oszczędności w kosztach sądowych oraz w zastępstwie procesowym. Na podstawie powyższej procedury w 2004 r. zawarto **56** umów.

Na dzień 31 grudnia 2004 r. z roszczeniem o wypłatę odszkodowania wystąpiło **235** właścicieli lokali. Na realizację wyroków i ugód sądowych wydano kwotę **894 494,99 zł**.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W *Programie* założono, że w 2004 roku zostanie sprzedanych 500 mieszkań. W 2004 r. sprzedano natomiast **1 654** mieszkań na kwotę 16 793 802 zł. Wzrost ten został spowodowany zmianą obowiązujących od 2003 r. zasad sprzedaży lokali.

Do 2003 r. lokale mieszkalne zbywane były po cenach preferencyjnych na podstawie uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000 r. (z późn. zm.) w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

W celu umożliwienia jak największej liczbie mieszkańców wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych, z inicjatywy Prezydenta Miasta Krakowa, w dniu 27 sierpnia 2003 r. podjęta została przez Radę Miasta Krakowa uchwała Nr XXII/190/03 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa, która następnie została zmieniona uchwałą Nr XLIV/411/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 kwietnia 2004 r.

W ww. uchwałach przyjęto następujące zasady zbywania mieszkań:

- zrównanie wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, niezależnie od miejsca położenia tych lokali (tj. w obrębie Plant oraz poza Plantami),
- umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali mieszkalnych, które wraz z pracownią twórczą stanowią samodzielne lokale mieszkalne.

Ponadto określono zasady znoszenia współwłasności nieruchomości poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach, w których wielkość udziału stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wskazuje, iż uda się wyodrębnić co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Ze sprzedaży wyłączone są następujące lokale mieszkalne:

- a) pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do:
 - remontu ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
 - wyburzenia,
 - w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
- b) lokale wynajęte za czynsz wolny,
- c) lokale wynajęte za czynsz socjalny,
- d) samodzielne pracownie twórcze,
- e) lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo – wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- f) lokale położone w budynkach wybudowanych, nabytych, lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku, ze środków Miasta

Krakowa po 1 stycznia 1990 r.; zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określonych uchwałą,

g) lokale zakupione za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r.

IV.1. Działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności.

W *Programie*, powołując się na art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przyjęto zasadę wyprowadzania własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, które pozwalają na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Kontynuując działania dotyczące ograniczania liczby wspólnot z udziałem Miasta – w oparciu o zarządzenie Nr 305/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 lutego 2004 r. w sprawie zasad i zakresu wynajmowania lokali zamiennych najemcom, którzy nie wyrazili woli wykupienia zajmowanego lokalu - Wydział Mieszkalnictwa przekazuje corocznie do Wydziału Skarbu Miasta wykaz budynków, w których Gmina jest zainteresowana zbyciem udziałów. Wydział Skarbu Miasta powiadamia lokatorów o możliwości wykupu mieszkań - odmowa wykupu stanowi podstawę do zaproponowania najmu lokalu zamiennego. Zwolnione lokale są zbywane w drodze przetargu.

Większość najemców, którym Gmina złożyła ofertę wykupu zajmowanych przez nich lokali na własność wyraziła zgodę na nabycie przedmiotowych lokali.

Wydział Skarbu Miasta przygotował listę 20 najemców, którzy jako ostatni w budynku nie byli zainteresowani wykupem zajmowanego mieszkania. Dwie osoby z tej listy wyraziły wolę objęcia lokalu zamiennego.

Zgodnie z uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa, realizowane są również działania zmierzające do intensywnego wychodzenia ze współwłasności, w których Gmina Miejska Kraków posiada udziały, poprzez sprzedaż w drodze przetargu ułamkowych udziałów.

Zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez przeniesienie udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale zajmowane są przez najemców. Nabywcę udziałów Gminy wyłania się w trybie przetargowym. Można odstąpić od tego trybu w przypadku, gdy wszyscy pozostali współwłaściciele zgodnie zaproponują przejęcie udziałów Gminy. Natomiast znoszenie współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale zajmowane są przez najemców, następują na podstawie § 9 uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

W 2004 r. sprzedano w drodze przetargu udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części zabudowanej nieruchomości przy ul. Grodzkiej 59 oznaczonej nr działki 501 o powierzchni 0,0865 ha położonej w obrębie 1 – jednostka ewidencyjna Śródmieście.

V. Zasady polityki czynszowej

W 2004 r. w Gminie Miejskiej Kraków stosowano stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, określone w zarządzeniu Nr 394/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 marca 2003 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego. Wartość użytkowa lokali mieszkalnych

zróznicowana była w zależności od indywidualnych cech danego lokalu, które ostatecznie określały kategorię danego lokalu.

Przyjęte zasady wynikały z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zobowiązującej gminy do ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

W zależności od kategorii stawka czynszu kształtowała się od 1,05 zł/m² p.u. do 4,02 zł/m² p.u.

Średnia stawka wyliczona dla całego zasobu wynosiła 3,37 zł/m² p.u. Za lokal pełnostandardowy, poza obrębem Plant najemca płacił średnio 3,50 zł/m² p.u.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów (...) stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Stawkę za lokal socjalny przyjęto w wysokości 0,52 zł/m² p.u.

Ostatnia podwyżka czynszu w zasobie Gminy Miejskiej Kraków miała miejsce w dniu 1 kwietnia 2001 r.

W dniu 26 maja 2004 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XLVIII/462/04 w sprawie zmiany uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa. W uchwale tej:

1. Określono nowe regulacje dotyczące ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, przyjmując zasadę, że zmiana wysokości czynszu w danym roku będzie następować od 1 lipca, a jego wysokość zostanie określona w wyniku analizy następujących wielkości:
 - zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalanych na dany rok przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
 - stawki podatku od nieruchomości,
 - kosztów remontów mieszkań i pustostanów.
2. Wprowadzono obowiązek wpłaty kaucji w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych, za wyjątkiem lokali zamiennych, socjalnych oraz lokali uzyskanych w drodze zamiany lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych.
3. Ustalono wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

W uchwale Nr XLVII/462/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2004 r. określono również zasady ustalania czynszu w lokalach będących pracowniami służącymi twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Przyjęto, że stawka czynszu za najem pracowni ustalana jest w zależności od standardu oraz położenia lokalu. Dotychczas czynsz za wynajem tego rodzaju lokali określany był tak, jak dla lokali mieszkalnych.

Zarządzeniem Nr 1494/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2004 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, uszczegółowiono zasady ustalania czynszu dla lokali służących do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

VI. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków tworzą lokale stanowiące własność Gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zarząd powyższym zasobem prowadzony jest od 1995 r. przez Zarząd Budynków Komunalnych, który początkowo funkcjonował jako zakład budżetowy, a od 31 marca 2003 r. na podstawie uchwały Nr VIII/72/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 marca 2003 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie ul. Wielopole 17a w jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych, jako jednostka budżetowa.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków, Zarząd Budynków Komunalnych jako podmiot zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym będzie funkcjonował na zasadzie jednostki budżetowej przejściowo, do czasu wprowadzenia docelowej formy organizacyjnej zarządzania.

W związku z wyznaczeniem przez Radę Miasta Krakowa terminu ustalenia docelowej formy zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków, przygotowane zostało opracowanie zawierające najważniejsze założenia dotyczące struktury i zasad zarządzania nie tylko miejskim zasobem mieszkaniowym, ale również zasobem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi (stanowiącymi własność prywatną, Skarbu Państwa oraz własność mieszaną), powierzonymi w zarząd Zarządu Budynków Komunalnych.

Szczegółowe przeanalizowanie poszczególnych wariantów docelowej formy zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy wykazało, że optymalną formą zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym byłby zakład budżetowy zlecający w trybie ustawy prawo zamówień publicznych, określony zakres spraw związanych z zarządzaniem nieruchomości zabudowanymi i pewne czynności związane z pełnieniem funkcji wynajmującego.

Zgodnie z wieloletnimi prognozami utworzenie zakładu budżetowego w powyższej formule będzie możliwe nie wcześniej niż w 2009 r. pod warunkiem, iż sytuacja finansowa Miasta będzie odpowiadała przyjętym prognozom.

Oprócz zarządzania zasobem Gminy, Zarząd Budynków Komunalnych zarządza również zasobami stanowiącymi przedmiot współwłasności. Większość zasobu mieszkaniowego Gminy mieści się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

VI.1. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/72/03 Rady Miasta Krakowa, w terminie do dnia 31 marca 2004 r. Zarząd Budynków Komunalnych zobowiązany został podjąć działania zmierzające do rozwiązania umów o zarządzaniu nieruchomościami zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi.

W 2004 r. sukcesywnie następowało przekazywanie innym podmiotom zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Przewidywano, że do końca 2004 r. wspólnoty mieszkaniowe powinny samodzielnie wybrać zarządcę. Do dnia 31 grudnia 2004 r. oddano zarządzanie 1 490 wspólnotami.

Reprezentowanie i wyrażanie woli Gminy Miejskiej Kraków przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych powierzono Wydziałowi Mieszkalnictwa, pozbawiając tej funkcji Zarząd Budynków Komunalnych, który pełnił ją w stosunku do wspólnot w swoim zarządzie.

Realizując zapis art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) stanowiący, że gminie przysługują

co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, ujednociono i doprecyzowano zasady postępowania pełnomocników reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Pełnomocnik Miasta w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych z reguły opowiada się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, przy czym jeżeli uchwała jest sprzeczna z interesem Gminy lub przepisami prawa, pełnomocnik Gminy zaskarża uchwałę do sądu. Przyjęto zasadę, że głosami Gminy nie powinny być rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

Co miesiąc Gmina wpłaca miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu. Interesem Gminy jest przekazywanie wspólnocie środków do wysokości nieprzekraczającej rzeczywiście poniesionych kosztów. Wydział Mieszkalnictwa, reprezentujący Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości sprawdza roczne rozliczenia środków finansowych przekazanych każdej wspólnotie mieszkaniowej w postaci zaliczek na poczet bieżącej eksploatacji, wykonanych prac remontowych oraz kosztów mediów.

Zgodnie z oczekiwaniami społecznymi rozpoczęto organizowanie spotkań z przedstawicielami wspólnot mieszkaniowych. Zgłaszane i omawiane na tych spotkaniach problemy były analizowane i wdrażane we współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi. Ponadto w 2004 r., przy współudziale Urzędu Miasta Krakowa, zorganizowano 4 szkolenia dla członków wspólnot mieszkaniowych i zarządców z zakresu prawnej i finansowej działalności.

Ze względu na liczne postulaty wspólnot mieszkaniowych i wprowadzony przez Gminę jednolity system współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, zaplanowano udział przedstawicieli Gminy w zebraniach wspólnot mieszkaniowych na lata 2005-2007. Plan ten będzie modyfikowany w zależności od potrzeb.

Od 2003 r. Wydział Mieszkalnictwa korzysta z przygotowanej i prowadzonej we własnym zakresie elektronicznej bazy danych obejmującej budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział we współwłasności. Do bazy na bieżąco wpisywane są szczegółowe dane dotyczące każdego budynku. Baza przedstawia w układzie miesięcznym zobowiązania płatnicze Gminy wobec wspólnot mieszkaniowych oraz jest niezwykle pomocna przy końcowym rocznym rozliczeniu Gminy Miejskiej Kraków.

VI.2. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z zarządzeniem Nr 529/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie postępowania Gminy Miejskiej Kraków dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych, Gmina Miejska Kraków jako jeden ze współwłaścicieli niezależnie od posiadanego udziału we własności, w głosowaniu nad uchwałami dotyczącymi wyłonienia przez wspólnotę Inwestora oraz zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, przychyła się do woli większości właścicieli wyodrębnionych lokali.

Ponadto przedstawiciel Gminy posiadający pełnomocnictwo do reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków w budynkach wspólnot zobowiązany został do wnioskowania, aby wspólnota zleciła wykonanie operatu szacunkowego będącego podstawą do ustalenia wielkości pożytków, jakie powstaną po stronie wspólnoty z tytułu udostępnienia części wspólnej nieruchomości do adaptacji lub akceptacji decyzji współwłaścicieli, że adaptacja wykonana będzie w zamian za remont części wspólnych nieruchomości.

Inwestor zobowiązany jest do wpłacenia na konto wspólnoty kwoty wynikającej ze sporządzonego operatu szacunkowego oraz do ponoszenia ryzyka i wszelkich kosztów związanych z adaptacją, w tym kosztów zmiany aktów notarialnych wszystkich współwłaścicieli.

W 2004 r. wspólnoty mieszkaniowe, kierując się powyższymi zasadami, podjęły 10 uchwał protokołowanych przez notariusza. Ponadto pod głosowanie zostały poddane 4 uchwały w sprawie zbycia przez zarządy wspólnot lokali powstałych w wyniku adaptacji części wspólnych, na których wykonanie inwestorzy otrzymali zgodę przed 1995 r.

W 2004 r. odbyło się 21 posiedzeń Zespołu zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W ich trakcie rozpatrywano sprawy związane z adaptacjami części wspólnych wykonanymi w 57 nieruchomościach.

VI.3. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi własność osób nieznanymi z miejsca pobytu.

Gmina Miejska Kraków zarządza budynkami czynszowymi, stanowiącymi własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, oraz osób, które zmarły, a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości.

Zarządzanie prywatnym zasobem jest utrudnione ze względu na prawne ograniczenia działania prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia, w zakresie możliwości podejmowania decyzji oraz ze względu na brak rentowności przeważającej części budynków.

Stąd niezbędnym stało się szczegółowe uregulowanie spraw dotyczących gospodarowania lokalami mieszkalnymi w nieruchomościach stanowiących własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, co nastąpiło zarządzeniem Nr 1201/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w Zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator. Rozwiązania przyjęte w zarządzeniu, mające na celu podniesienie rentowności takich budynków, uwzględniają w ich zarządzaniu prawdopodobną wolę właściciela. Unormowanie powyższego zagadnienia było sprawą priorytetową z uwagi na fakt, że do zarządzania tymi nieruchomościami stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego lub znanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Na podstawie powyższego zarządzenia Wydział Mieszkalnictwa rozpoczął regulację tytułów prawnych w nieruchomościach zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych wskazanych w załączniku do wymienionego zarządzenia.

Na mocy przywołanego zarządzenia dla najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego czynsz regulowany, a zajmujących lokale w budynkach wymienionych w załączniku do powyższego zarządzenia ustalono zasady podniesienia w tym zasobie czynszów za lokale mieszkalne. Stawki czynszu za zajmowane lokale mieszkalne ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu. Stawką wyjściową jest czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Również w oparciu o zarządzenie Nr 1201/2004 rozpatrywane są wnioski o przyznanie dodatkowej powierzchni do zajmowanego mieszkania oraz dokonuje się dobrowolnej zamiany mieszkań z najemcami lokali położonych w innych nieruchomościach. W takich sytuacjach stawkę czynszu ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku z pominięciem systemu wartości użytkowej lokalu.

Kolejnym nowatorskim rozwiązaniem umożliwiającym zwiększenie środków na utrzymanie budynków na właściwym poziomie technicznym jest przyjęcie zasady wynajmowania wolnych lokali w drodze aukcji mającej na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu za najem 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Przeprowadzone dwie aukcje w 2004 r., na których przedstawiono 18 lokali, pozwalają na stwierdzenie, że ta formuła wynajmu lokali mieszkalnych cieszy się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców Krakowa. Wylicytowane najwyższe stawki za najem lokalu osiągnęły kwotę ponad 20 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

VI.4. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności oraz własność Skarbu Państwa.

W związku z koniecznością ustalenia docelowej formy zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem Skarbu Państwa zostało przygotowane opracowanie zawierające najważniejsze założenia dotyczące struktury i zasad zarządzania nie tylko miejskim zasobem mieszkaniowym, ale również zasobem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, stanowiącymi własność prywatną, Skarbu Państwa oraz własność mieszaną, powierzonymi w zarząd gminnej jednostce organizacyjnej, tj. Zarządowi Budynków Komunalnych.

Z uwagi na nieudane przetargi, mające na celu wyłonienie podmiotów wykonujących czynności związane z zarządzaniem ww. nieruchomościami i pełnieniem funkcji wynajmującego lokale, Zarząd Budynków Komunalnych, oprócz dotychczasowego zakresu działania dodatkowo zobowiązany był wykonywać bezpośrednio zadania związane z pełnieniem funkcji wynajmującego lokale oraz bezpośrednio wykonywał czynności zarządcy nieruchomości, zlecając podmiotom zewnętrznym między innymi zapewnienie pogotowia technicznego, utrzymanie czystości w budynkach i na terenach zielonych oraz utwardzonych, konserwacje budynków i terenów, a także wykonywanie przeglądów technicznych.

Przewiduje się, że przejmowanie przez Zarząd Budynków Komunalnych dokumentacji dotyczącej ww. nieruchomości, jej szczegółowa weryfikacja, wyłanianie na nowych zasadach podmiotów wykonujących niektóre zadania zarządcy i pełniącego funkcję wynajmującego lokale oraz powierzanie im zasobu zakończy się w 2005 r.

W związku z powyższym wdrożenie struktury zarządzania, polegającej na zleceniu podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami i pewnych czynności związanych z pełnieniem funkcji wynajmującego lokale winno nastąpić w 2006 r.

W roku 2004 kontynuowano współpracę z zarządcami nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków oraz Skarb Państwa posiadają ułamkowe udziały we własności nieruchomości. W ramach prowadzonej współpracy egzekwowane były od zarządców sprawozdania z gospodarowania budynkami wspólnymi, a także konsultowane były kwestie związane z wysokością należnych czynszów, wypowiedzeń umów najmu oraz remontów.

W celu egzekwowania należnych pożytków z nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa posiadają udziały we własności, ujednociono formę sprawozdań z gospodarowania nieruchomością wspólną składanych przez zarządców ww. budynków (wypracowano i przekazano zarządcom wzór tabelaryczny sprawozdania).

W celu zabezpieczenia właścicielskich interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, opracowany został projekt umowy określającej zasady zarządzania rzeczą wspólną oraz zakres uprawnień i obowiązków zarządców przedmiotowych budynków, który został

przedłożony współwłaścicielom nieruchomości, w których Gmina lub Skarb Państwa posiadają udziały we własności.

Mając na uwadze właściwe zabezpieczenie interesów majątkowych Gminy, w odniesieniu do czterech budynków, w których Gmina oraz Skarb Państwa posiadają udział we własności, a w których pozostali współwłaściciele korzystają z nieruchomości ponad przypadający im udział we własności, Wydział Mieszkalnictwa zaproponował współwłaścicielom uregulowanie przedmiotowej sytuacji poprzez ustalenie w drodze porozumienia sposobu korzystania ze wspólnej realności stosownie do posiadanego udziału we własności.

W stosunku do jednej nieruchomości Wydział Mieszkalnictwa podjął czynności zmierzające do: określenia kwoty pożytków ułamkowej części przedmiotowej nieruchomości, utraconych wskutek niekorzystania Gminy ze znajdujących się w niej lokali, stosownie do posiadanego udziału oraz wytoczenia powództwa o zapłatę należnych Gminie pożytków z tego tytułu.

Wydział Mieszkalnictwa na bieżąco współpracuje z Wydziałem Skarbu Miasta w zakresie prowadzonych postępowań o zniesienie współwłasności nieruchomości, udzielania informacji w zakresie struktury budynków oraz wysokości przypadających Gminie Miejskiej Kraków pożytków z nieruchomości.

Podjęmowane były również działania w zakresie nadzoru i kontroli realizacji przez Zarząd Budynków Komunalnych postanowień zawartych w umowach o administrowanie budynkami z udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

W 2004 roku przyjęto 5 wniosków o zwrot zarządu budynkami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych oraz Gminy Miejskiej Kraków, z których trzy rozpatrzono pozytywnie, w odniesieniu do pozostałych dwóch nadal toczy się postępowanie.

Zarejestrowano również dwa wnioski o zwrot zarządu budynkami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych i Skarbu Państwa, w których postępowania nie zostały jeszcze zakończone.

VI.5. Rozszerzenie systemu wsparcia finansowego Gminy Miejskiej Kraków w zakresie pożyczek i innych form, dla wspólnot mieszkaniowych i właścicieli budynków.

Działając w oparciu o wnioski Nr 6-8/2003 Komisji Mieszkalnictwa Rady Miasta Krakowa z dnia 17 czerwca 2003 r. w sprawie zmian w zasadach udzielania pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków mieszkalnych nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych a stanowiących własność lub współwłasność osób fizycznych i prawnych przygotowane zostały projekty zmian w obowiązujących przepisach prawnych normujących powyższą kwestię.

Proponowane zmiany zostały przyjęte uchwałą Nr XLII/400/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody przez Gminę Miejską Kraków na udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, a następnie uszczegółowione zarządzeniem Nr 1033/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 czerwca 2004 r. w sprawie regulaminu dotyczącego udzielania pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, zawierającym zasady i kryteria udzielania pożyczek oraz określającym wzór umowy pożyczki.

Zmiany dotyczyły podniesienia górnej granicy kwoty udzielonej pożyczki, obniżenia opłaty manipulacyjnej od kwoty udzielonej pożyczki oraz wykreślenia zapisów dotyczących wykonywania przez Gminę zastępczo remontów z własnych środków budżetowych w sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego oraz gdy niewykonanie remontu powodowałoby niszczenie substancji budynku.

Ta ostatnia zmiana wynika z faktu, że większość wspólnot mieszkaniowych wypowiedziała zarząd Gminie i sprawuje go bezpośrednio lub za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek. W związku z tym Gmina nie byłaby w stanie weryfikować sytuacji określanych w regulaminie jako zagrożenie „życia i zdrowia”.

W 2004 roku udzielono pożyczkę na remont budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Sobieskiego 6 na kwotę 25 179,07 zł.

Ponadto w 2004 r. - zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/242/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków stanowiących własność, współwłasność osób fizycznych i osób prawnych, nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych - udzielone zostały pożyczki 5 właścicielom prywatnym na kwotę 148 260 zł.

Warunkiem ubiegania się o udzielenie pożyczki jest zobowiązanie się właścicieli, że w okresie spłaty pożyczki nie skorzystają z ustawowego uprawnienia do 3-letniego wypowiedzenia umowy najmu najemcom, którzy uzyskali tytuł prawny do lokalu w okresie obowiązywania szczególnego trybu najmu.

VII. Źródła finansowania zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków.

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

VIII. Wydatki inwestycyjne oraz działania w zakresie pozyskiwania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

VIII.1 Wydatki inwestycyjne.

W budżecie Miasta na rok 2004 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa przeznaczono środki w wysokości 26 933 000 zł. Wydatkowano łącznie 26 816 572,38 zł, tj. 99,57% planowanej kwoty.

Realizacja poszczególnych zadań przedstawia się następująco:

Pozyskiwanie lokali – zakup budynków i mieszkań

Planowane środki na realizację zadania	-	15 673 000,00 zł
Kwota wydatkowana	-	15 672 389,67 zł, tj. 100%

Realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta

Planowane środki na realizację zadania	-	60 000,00 zł
Kwota wydatkowana	-	6 443,32 zł, tj. 10,74%

Pozyskiwanie lokali socjalnych

Planowane środki na realizację zadania	-	11 200 000 zł
Kwota wydatkowana	-	11 137 739,39 zł, tj. 99,44%

Ponadto:

- w dniu 6 października 2004 r. gmina wystąpiła z wnioskiem o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na 2004 r. dla inwestycji pn. „Adaptacja budynku na cele mieszkaniowe na os. Kościuszkowskim 1 w Krakowie”,

- w dniu 22 grudnia 2004 r. Międzyresortowy Zespół do oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych pozytywnie ocenił wniosek Gminy Miejskiej Kraków; Gmina uzyskała finansowe wsparcie w wysokości **315 000 zł.**

Równocześnie na realizację zadań w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych w budżecie Miasta zaplanowano środki w wysokości 4 905 600 zł, w tym 3 275 500 zł to środki własne Miasta. Wydatki na dzień 31 grudnia 2004 r. wyniosły 4 223 590 zł, w tym środki własne Miasta 2 764 190 zł.

VIII.2. Przeznaczenie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i inne podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę.

W roku 2004 nie przeznaczono do sprzedaży w drodze przetargu żadnej nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i inne podmioty.

Wydział Skarbu Miasta przygotował i przekazał do Wydziału Architektury i Urbanistyki 9 wniosków w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W przypadku dwóch wniosków postępowania zostały zakończone wydaniem decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej. Nieruchomości te po wykonaniu koniecznych podziałów geodezyjnych, wycenie oraz wyrażeniu zgody przez Radę Miasta Krakowa zostaną przeznaczone do zbycia w 2005 r.

W celu pozyskania lokali mieszkalnych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków przeprowadzono postępowanie przetargowe dotyczące zamiany praw do nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, położonych przy ul. Promienistych i ul. Balickiej, na lokale mieszkalne. Z uwagi na to, że złożone oferty nie spełniały warunków określonych w ogłoszeniu postępowanie przetargowe zakończyło się wynikiem negatywnym.

VIII.3. Działania w ramach tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i dokonywanie scaleń terenów.

Od 1 stycznia 2003 r. wskutek utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego opracowuje się „plany”, a nie jak dotychczas „zmiany planu”.

W „Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przedłożonym Radzie Miasta Krakowa w dniu 8 października 2003 roku wśród planów priorytetowych do podjęcia lub kontynuowania wg procedury wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymieniono następujące plany, związane z budownictwem mieszkaniowym:

1. Górka Narodowa,
2. Pasternik,
3. Ruczaj – Zaborze – Zalesie,
4. Opatkowice – Wschód,
5. Opatkowice – Zachód,
6. Osiedle Cechowa,
7. Obszar scaleń – Pylna,
8. Obszar scaleń – Skotniki.

Zgodnie z powyższym Biuro Planowania Przestrzennego podjęło opracowanie niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizujących zadania z zakresu polityki mieszkaniowej Miasta:

1. Górka Narodowa-Wschód,
2. Górka Narodowa – Zachód,
3. Pasternik,
4. Ruczaj – Zaborze – Zalesie,
5. Opatkowice – Wschód,
6. Opatkowice – Zachód,
7. Osiedle Cechowa,
8. Obszar Scaleń – Pylna,
9. Obszar Scaleń – Skotniki.

Wymienione powyżej plany, będące na różnym etapie zaawansowania, mają na celu realizację działań samorządu jako stymulatora rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej, pozwolą we wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obszarach, zrealizować priorytetowe cele Miasta w tej dziedzinie, jakimi są: poprawa standardów życia w zabudowie istniejącej oraz rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego.

IX. Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego i innymi podmiotami

Gmina wspomaga grupę społeczną, której status wymaga jedynie wsparcia w dążeniu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, poprzez kierowanie tych osób do zawarcia umów najmu lokali znajdujących się w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego. Prawo kierowania osób do zawarcia umów najmu lokali Gmina zyskuje partycypując w kosztach budowy lokali realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Ustawowy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy jest w tym przypadku spełniony bez konieczności tworzenia własnego zasobu mieszkaniowego.

W 2004 r. Gmina nabyła prawo do dysponowania 450 lokalami w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego. Jest to efekt umów zawartych w latach ubiegłych.

W 2004 r. oferta Towarzystwa Budownictwa Społecznego znajdująca się na rynku była znikoma. Uwarunkowane to było zarówno problemami związanymi z uzyskaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w związku z ich brakiem, jak i zmianą rozporządzenia w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Znalazło to odzwierciedlenie w przeprowadzonych przez Gminę trzech postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego. W żadnym z nich nie wpłynęła ani jedna oferta. W związku z tym postępowania zostały unieważnione.

Na lokal z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego na koniec 2004 r. oczekiwało **712** wnioskodawców (w tym 197 osób, które otrzymały 3-letnie wypowiedzenia).

X. Wnioski:

1. W uchwale Nr XLVIII/462/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2004 r. *w sprawie zmiany uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r.*

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa, przyjęto założenie, że opracowany na 5 lat program winien być programem krocącym. Celem takiego założenia było uzyskanie szerszej perspektywy dla rozwoju zasobu mieszkaniowego Gminy, wyeliminowanie braku ciągłości realizacji programu, zwłaszcza w tak newralgicznym okresie jak zmiana kadencji władz samorządowych oraz zmniejszenie niepewności, tak u lokatorów, jak i na rynku usług świadczonych w sektorze mieszkalnictwa. W związku z tym w 2005 r. w oparciu o identyfikację zmian zachodzących w zasobie mieszkaniowym opracowana zostanie aktualizacja wieloletniego programu gospodarowania poszerzona o prognozę na lata 2007-2009.

2. Zasadnym jest wprowadzenie do wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków, zapisu ustalającego poziom minimalnych nakładów na remonty w procentowym udziale we wpływach z opłat czynszowych. Uniemożliwiłoby to wykorzystanie tych wpływów na inne cele.
3. W związku z nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, oraz przyjętymi przez Radę Miasta Krakowa uchwałami: Nr LXIX/646/05 z dnia 12 stycznia 2005 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących przygotowania Miasta Krakowa na uwolnienie czynszów i wynikające stąd skutki społeczne i Nr LXIX/673/05 z dnia 16 lutego 2005 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie określenia zasad pozyskiwania mieszkań socjalnych i komunalnych w Gminie Miejskiej Kraków, zachodzi konieczność:
 - zmiany uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków,
 - zmiany uchwały Nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa,
 - poszukiwania możliwości pozwalających na pozyskiwanie przez Gminę Miejską Kraków lokali socjalnych dla zaspokajania potrzeb w tym zakresie, tj. realizację wyroków eksmisyjnych.
4. W celu prawidłowego zarządzania budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa należy opracować zasady reprezentowania interesów tych podmiotów.
5. W związku z pojawiającymi się możliwościami pozyskiwania przez gminy finansowego wsparcia w dziedzinie mieszkalnictwa z funduszy Unii Europejskiej i środków rządowych, należy podjąć działania w kierunku ich pozyskania i ich skutecznego wykorzystania.