

## **SPIS TREŚCI:**

	strona
<b>I. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków</b>	<b>2</b>
1. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego	2
2. Charakterystyka stanu technicznego budynków	3
3. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków	4
4. Monitorowanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	6
5. Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego	9
6. Roszczenia odszkodowawcze od Gminy w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądu	9
<b>II. Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych</b>	<b>10</b>
<b>III. Sprzedaż lokali mieszkalnych</b>	<b>11</b>
1. Sprzedaż lokali	11
2. Działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot mieszkaniowych	12
<b>IV. Zasady polityki czynszowej</b>	<b>12</b>
1. Czynsze	12
2. Zaległości czynszowe	14
<b>V. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków</b>	<b>13</b>
1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa	13
2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych	14
3. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	15
4. System wsparcia finansowego Gminy Miejskiej Kraków w zakresie pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych	15
<b>VI. Źródła finansowania</b>	<b>16</b>
<b>VII. Koszty utrzymania oraz koszty remontów lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne</b>	<b>16</b>
1. Koszty utrzymania zasobu w 2006 r.	16
2. Wydatki inwestycyjne	17
<b>VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy</b>	<b>17</b>
1. Program zamian lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Miejską Kraków	17
2. Remonty lokali mieszkalnych	18
3. Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego	18
4. Inwentaryzacja zasobu	19

## I. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

1. **Wielkość oraz struktura własności mieszkaniowego zasobu objętego „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010”, stanowiącym załącznik do uchwały Nr CV/1061/06 Rady Miasta Krakowa, nazywanym w dalszej części raportu *Programem*, na dzień 31 grudnia 2006 r. przedstawiała się następująco:**

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

- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – **2 403**
- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa – **367**
- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa – **103**

**Łącznie – 2 873 lokale**

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

- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – **19 969**
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych – **286**
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – **22**

**Łącznie – 20 277 lokali**

**RAZEM: 23 150 lokali**

Zgodnie z *Programem* lokale pozostające w zarządzie placówek oświatowych oraz miejskich szpitali winny być przekazane w zarząd do Zarządu Budynków Komunalnych.

W odniesieniu do placówek oświatowych przekazanie zarządu jest właściwe w stosunku do lokali położonych w tzw. domach nauczyciela. Wydział Edukacji wystąpił do Wydziału Skarbu Miasta o wydzielenie działek, na których położone są domy nauczyciela (z działek użytkowanych przez jednostki oświatowe) i o przekazanie ich w zarząd do Zarządu Budynków Komunalnych.

Przekazanie pozostałych lokali położonych na terenie placówek oświatowych napotyka na wiele trudności, ponieważ ok. 60% placówek oświatowych, w których znajdują się mieszkania, zostało już przekazanych w trwałą zarząd tym jednostkom. Przekazanie samych lokali mieszkalnych do Zarządu Budynków Komunalnych wiązałoby się z wygaszeniem trwałego zarządu na części budynku oświatowego zajmowanej przez lokale mieszkalne i przekazaniem jedynie tej części do ZBK lub wygaszeniem trwałego zarządu na całości nieruchomości i przekazaniem w całości do ZBK (budynek powinien być zarządzany przez

jedną instytucję, gdyż posiada wspólne m.in. ogrzewanie, wejście na teren, rozliczanie wywozu śmieci, sprzątanie itp.). Zgodnie z *Programem* po wyprowadzeniu lokatorów lokal mieszkalny powinien zostać zagospodarowany zgodnie z funkcją podstawową danego budynku, w związku z czym procedurę ustanawiania trwałego zarządu na rzecz placówek oświatowych należałoby powtórzyć. Podkreślenia wymaga fakt, że posiadanie przez placówki oświatowe prawa do dysponowania terenem jest niezbędne m.in. przy wykonywaniu prac remontowych i inwestycyjnych, zawieraniu umów itp.

Lokale mieszkalne, którymi dysponują szpitale miejskie zostały przekazane tym jednostkom w użytkowanie na podstawie umów zawartych na czas nieoznaczony w formie aktów notarialnych. Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o zakładach opieki zdrowotnej (Dz. U. z 1991 r. Nr 91 poz. 408 z późn. zm.) samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej gospodaruje samodzielnie przekazanymi w nieodpłatne użytkowanie nieruchomościami i majątkiem Skarbu Państwa lub komunalnym oraz majątkiem własnym.

Przekazanie lokali mieszkalnych w zarząd do Zarządu Budynków Komunalnych oraz przejęcie przez tę jednostkę funkcji wynajmującego wymaga wprowadzenia zmian w zawartych umowach użytkowania, które mogą nastąpić jedynie za zgodą dyrektorów tych jednostek.

Zgodę na przejęcie przez Gminę zarządu budynkiem położonym na os. Na Skarpie 66, w którym są usytuowane 4 lokale mieszkalne, wyraził Dyrektor Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SP ZOZ w Krakowie.

Przejęcie przez Zarząd Budynków Komunalnych funkcji wynajmującego w stosunku do 4 lokali mieszkalnych będzie możliwe z chwilą zakończenia przez Wydział Skarbu Miasta procedury przejęcia tych lokali.

### c) Lokale socjalne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. w ramach posiadanego zasobu Gmina Miejska Kraków wykorzystywała **715** lokali na cele socjalne.

## 2. Charakterystyka stanu technicznego budynków

Charakterystyka stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne rodzaje własności wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 r.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków, Skarb Państwa	24 %	56 %	20 %
Gmina Miejska Kraków, Skarb Państwa i osoby fizyczne lub prawne	25 %	56 %	19 %
Prywatna	27%	53%	20%

- zły stan** istnieje pilna potrzeba wykonania w bieżącym roku remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- średni stan** w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
- dobry stan** nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

### 3. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków

Zgodnie z art. 4 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.) 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.

W *Programie* zostały przyjęte następujące kierunki działań:

- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej,
- przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne.

#### a) Zakup budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych

W wyniku realizacji dotychczas zawartych umów, w 2006 r. Miasto uzyskało łącznie **209** lokali mieszkalnych, w tym:

- **191** lokali w ramach nabywania przez Gminę Miejską Kraków nieruchomości zabudowanych, tj.:
  - 127 lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Cieślowskiego 1 i 3 zakupionych od Wojskowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KWATERA”,
  - 44 lokale w budynku przy ul. Cieślowskiego 11 zakupione od Wojskowego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KWATERA”,
  - 20 lokali przy ul. Złocieniowej 42 i Opalowej 4 zakupionych od Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka”,
- **18** lokali nabytych na rynku wtórnym w wyniku przeprowadzonych postępowań w trybie rokowań zgodnie z „Procedurą udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości” przyjętą zarządzeniem Nr 984/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2005 r., tj.:
  - 6 lokali zakupionych od Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów”,

- 3 lokale zakupione od Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały Zachód”,
- 9 lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych zakupionych od osób fizycznych.

#### b) Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne

W 2006 roku rozpoczęto adaptację budynków zlokalizowanych przy:

- ul. Skrzatów 5 i 6 (planuje się pozyskanie 9 lokali w 2007 r.),
- os. Kościuszkowskie 1 (planuje się pozyskanie 24 lokali mieszkalnych w 2007 r.).

W 2006 roku została opracowana dokumentacja projektowa oraz uzyskano decyzje pozwolenia na budowę dla inwestycji pn. „Zespół budynków komunalnych zlokalizowanych przy ul. Jeziorko” (przewiduje się pozyskanie 50 lokali mieszkalnych w 2007 r.).

Przeprowadzone przez Zarząd Budynków Komunalnych dwa postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy robót nie powiodły się. W jednym przypadku nie wpłynęła żadna oferta, w drugim została złożona jedna oferta, która nie spełniała warunków zamówienia. Postępowanie zostanie powtórzone w 2007 roku.

Podjęte zostały działania mające na celu pozyskanie kolejnych obiektów. W szczególności dotyczy to obiektów, które ze względu na swój charakter i lokalizację nadawałyby się na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe.

Ponadto na zlecenie Wydziału Mieszkalnictwa Zarząd Budynków Komunalnych prowadził działania mające na celu przygotowanie i przeprowadzenie adaptacji kolejnych obiektów.

Opracowana została dokumentacja projektowa dotycząca adaptacji lub remontu:

- budynku hotelowo-mieszkalnego nr 18 zlokalizowanego na os. Na Skarpie (przewiduje się pozyskanie około 18 lokali mieszkalnych w 2007 r.),
- budynku nr 39 zlokalizowanego na os. Na Wzgórzach (przewiduje się pozyskanie 8 pomieszczeń tymczasowych, w miarę możliwości finansowych w 2007 r.),
- lokali mieszkalnych zlokalizowanych w dwóch budynkach nr 58 i nr 113a przy ul. Sadowej w Wieliczce (przewiduje się pozyskanie 14 pomieszczeń tymczasowych, w miarę możliwości finansowych w 2007 r.),
- lokali zlokalizowanych w budynkach nr 23 i nr 24 na os. Sportowym (planuje się pozyskanie 10 lokali mieszkalnych, w miarę możliwości finansowych w 2007 r.),
- remontu lokali zlokalizowanych w budynku nr 14 położonym na os. Centrum A (przewiduje się pozyskanie 13 lokali mieszkalnych w miarę możliwości finansowych w 2007 r.).

#### c) Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta

W *Programie* powyższe działanie zostało uznane za wspomagające.

Realizując zawartą we wrześniu 2005 r. umowę pomiędzy Gminą Kraków a konsorcjum firm, której przedmiotem jest zaprojektowanie i realizacja zespołu budynków wielorodzinnych w rejonie ulic Magnolii i Sądzieckiej, 20 września 2006 r. teren budowy został przekazany wykonawcy. Obecnie trwa realizacja przedmiotowej inwestycji. Pierwsze efekty w postaci 80 lokali mieszkalnych Miasto uzyska w 2007 r.

Zakończenie realizacji tej inwestycji, zgodnie z umową, nastąpi we wrześniu 2008 r. Gmina pozyska łącznie 290 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 10 budynkach mieszkalnych.

W 2006 r. prowadzone były analizy różnych terenów pod kątem możliwości ich zabudowy budynkami komunalnymi z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi, których brak jest najbardziej odczuwalny. Przy zachowaniu zasady unikania koncentracji budownictwa komunalnego rysuje się możliwość realizacji tego typu obiektów w kilku lokalizacjach. Niemniej przygotowanie każdej inwestycji, także gminnej wymaga czasu.

Należy podkreślić, że realizacja budownictwa na terenach Miasta jest nadal najtańszą formą pozyskiwania lokali mieszkalnych lub pomieszczeń tymczasowych.

d) Lokale odzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2006 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 223 lokali mieszkalnych.

e) Inne formy pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków

W 2006 r. w wyniku prowadzonych postępowań:

- o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. Starowiślnej 93a i b, wyodrębniono i przejęto do zasobu mieszkaniowego Gminy 8 lokali mieszkalnych,
- w sprawie nieodpłatnego przejęcia części udziałów we współwłasności budynków, na podstawie art. 81 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. Nr 84, poz. 948 z późn. zm.), do zasobu mieszkaniowego przejęto 73 lokale mieszkalne.

#### **4. Monitorowanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych**

Zasady udzielania pomocy mieszkaniowej wraz ze wskazaniem kręgu osób uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu zostały uregulowane uchwałą 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 zmienionej uchwałami:

- Nr XCIX/998/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2006 r.,
- Nr CXIX/1286/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r.,
- Nr VIII/110/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 marca 2007 r.

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę wprost przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zasad przyjętych w powyższej uchwale Rady Miasta Krakowa, pomoc mieszkaniowa kierowana jest w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj.: klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Udzielanie pomocy mieszkaniowej, która nie wynika z ustawowego obowiązku, lecz w oparciu o gminne przepisy, dotyczy przede wszystkim rodzin, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną.

W dniu 11 sierpnia 2006 r. zostały podane do publicznej wiadomości ostateczne listy mieszkaniowe, obejmujące osoby zakwalifikowane do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Listy objęły **425** wnioskodawców.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Zamieszkiwanie w lokalu o nadmiernym zaludnieniu (nadmierne zagęszczenie)	94
Względy społeczne	63
Zamieszkiwanie w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (warunki niemieszkalne)	48
Przebywanie w placówce opiekuńczo-wychowawczej	32
Wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)	153
Zamiana na lokal równorzędny	9
Zamiana na lokal o większej powierzchni pokoi	10
Zamiana lokalu na dwa mniejsze lokale	16
<b>Razem</b>	<b>425</b>

Do dnia 31 grudnia 2006 r. wydano 682 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, które dotyczyły:

- a) 230 lokali socjalnych (w tym 59 skierowań dla osób starających się o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego),
- b) 31 lokali zamiennych,
- c) 312 lokali w ramach pomocy mieszkaniowej, w tym:
  - 216 lokali z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (w tym 70 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego) – w ramach realizacji ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,
  - 2 lokale z tytułu realizacji uchwał Rady Miasta Krakowa dotyczących zaproszenia i osiedlenia na terenie Miasta Krakowa rodzin z Kazachstanu,
  - 17 lokali w trybie § 11 uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. (tzw. tryb prezydencki),
  - 32 lokale zamienne w ramach realizacji listy osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z gminnych budynków o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa (tzw. lista oświatowa),
  - 5 lokali w placówkach oświatowych,
  - 4 lokale powstałe w wyniku adaptacji strychu,
  - 24 lokale w wyniku zamiany z urzędu,
  - 12 pomieszczeń tymczasowych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego,
- d) 109 lokali w ramach programu zamian.

W 2006 r. wnioski o pomoc mieszkaniową złożyło:

- 480 wnioskodawców ubiegających się o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
- 52 wnioskodawców ubiegających się o lokal zamienny z tytułu zamieszkiwania w lokalu, w którym stwierdzono stan zagrożenia lub konieczność naprawy oraz wymagającym opróżnienia w związku z realizacją inwestycji Gminy,
- 1 104 wnioskodawców ubiegających się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i trudnej sytuacji materialnej – z tego do realizacji przyjęto 392 wnioski osób spełniających kryteria przyjęte w uchwale Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa.

Ponadto wpłynęło 176 wniosków o zabezpieczenie pomieszczenia tymczasowego w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego.

Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową Gminy przyjętych do realizacji w 2006 r.

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I-III Śródmieście	IV-VII Krowodrza	VIII-XIII Podgórze	XIV-XVIII Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	29	18	48	50	145
Względy społeczne	26	15	13	17	71
Warunki niemieszkalne	14	4	7	0	25
Wychowankowie Domów Dziecka	11	2	4	7	24
Wypowiedzenia na podstawie art.11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)	43	20	21	0	84
Zamiany z urzędu	7	9	8	19	43
<b>Razem</b>	<b>130</b>	<b>68</b>	<b>101</b>	<b>93</b>	<b>392</b>

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować ustawowe obowiązki, powinna zapewnić 1 606 lokali socjalnych, 25 lokali zamiennych oraz 1 748 lokali komunalnych.

Problemy z zasiedlaniem mieszkań komunalnych, szczególnie w budynkach nowo nabytych przez Gminę, stały się podstawą do przyjęcia zapisów regulujących zasady przyznawania mieszkań dla osób już uprawnionych do zawarcia umów najmu. Za generalną zasadę przyjęto przyznawanie mieszkań w nowym budownictwie wyłącznie osobom o nieposzlakowanej opinii, dającym gwarancję nienaruszania zasad współżycia społecznego oraz regularnego opłacania czynszu i innych opłat związanych z wynajmowaniem mieszkania.

W *Programie* założono, że rocznie 10% ogólnej liczby wolnych mieszkań będących w dyspozycji Miasta przeznaczonych będzie na realizację zamian, w tym również dla najemców lokali w placówkach oświatowych.



Realizując powyższy zapis 39 osób (w 38 mieszkaniach) zostało umieszczonych na liście osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z placówek oświatowych do lokali zamiennych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków. Powstałe pustostany lokali mieszkalnych w budynkach oświatowych będą zagospodarowane zgodnie z podstawową funkcją danego budynku.

#### **5. Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 i ust. 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**

Wydział Mieszkalnictwa monitoruje potrzeby mieszkaniowe najemców zajmujących lokale w budynkach prywatnych w związku z możliwością wypowiedzenia umów najmu przez właściciela z trzyletnim okresem wypowiedzenia, w trybie art. 11 ust. 5 i 7 ww. ustawy.

Nowelizacją 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 (uchwała Nr XCIX/998/06 RMK z dnia 11 stycznia 2006 r.) poszerzono krąg osób uznawanych za osoby uprawnione do otrzymania pomocy mieszkaniowej Gminy o byłych najemców lokali, którzy otrzymali wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ww. ustawy

Nowelizacja wprowadziła korzystniejsze kryterium dochodowe, które należy spełnić, aby skutecznie ubiegać się o pomoc mieszkaniową z tego tytułu. Działania te pozwoliły na objęcie w 2006 r. listą osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej również osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek upływu trzyletniego okresu wypowiedzenia.

Listą tą objęto **153** osoby, którym trzyletni okres wypowiedzenia zakończył się w terminie do końca czerwca 2005 r.

Skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu w 2006 r. z powyższego tytułu otrzymało **53** wnioskodawców.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. zarejestrowano **386** wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową z tytułu 3-letniego wypowiedzenia i spełniających kryteria jej udzielenia.

#### **6. Roszczenia odszkodowawcze od Gminy w przypadku niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądu**

Podstawę przyznania odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:

- wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość,
- ugoda sądowa, w sytuacji, gdy Gmina Miejska Kraków uznaje powództwo,
- ugoda zawarta w Wydziale Mieszkalnictwa – na podstawie procedury ML/35 „Zawieranie ugód w sprawie wysokości odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego oraz wypłata odszkodowań”.

W 2006 roku do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło **309** wniosków o wypłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości w związku z art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zrealizowano **50** wyroków sądowych i ugód sądowych oraz zawarto **319** umów-ugód na łączną kwotę **2 524 982,11 zł**.

## **II. NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych 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 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
- ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych,
- wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Realizacja zaplanowanych robót remontowych oraz utrzymanie zasobu na odpowiednim poziomie eksploatacyjnym i technicznym uzależniona jest od możliwości ich finansowania ze środków uzyskiwanych z budżetu Miasta.

W uchwale Nr XCVIII/980/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie budżetu Miasta Krakowa na rok 2006, na remonty budynków i lokali pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych zaplanowano 10 568 500 zł (w tym 1 150 000 zł na remonty budynków prywatnych).

Wydatki na remonty w zasobach gminnych, Skarbu Państwa, prywatnych pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w 2006 r. wyniosły 9 115 124 zł, w tym:

- 8 053 984 zł na remonty w budynkach gminnych oraz lokali będących własnością Gminy i Skarbu Państwa,
- 1 061 140 zł na remonty budynków prywatnych.

Zarząd Budynków Komunalnych zrealizował prace remontowe w zakresie robót dekarских, brukarskich, stolarskich, malarskich oraz ogólnobudowlanych. Przeprowadził również remonty instalacji c.o., elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej oraz przewodów kominowych.

Ponadto w ramach remontów lokatorskich zrealizowane zostały prace w zakresie wymiany stolarki okiennej, wymiany drzwi wejściowych do lokali, remontów posadzek, odgrzybienia lokali, remontów pieców, naprawy instalacji elektrycznej, gazowej oraz wodno-kanalizacyjnej.

Udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych w formie przekazania zaliczki na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot w 2006 r., wyniósł **18 237 966 zł.**

### III. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

#### 1. Sprzedaż lokali

W Programie założono, że w 2006 roku zostanie sprzedanych 1 000-1 200 mieszkań.

W 2006 r. zawarto 1 059 umów sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz ze zbyciem odpowiadającego lokalowi udziału w gruncie oraz 1 umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie przetargowym.

Dochód uzyskany ze sprzedaży mieszkań w 2006 r.

Miesiąc	Liczba umów	Uzyskana kwota (w zł)
Styczeń	56	675 975
Luty	11	129 501
Marzec	84	1 037 129
Kwiecień	47	614 206
Maj	40	502 420
Czerwiec	25	266 755
Lipiec	52	902 741
Sierpień	69	1 127 934
Wrzesień	104	2 018 168
Październik	152	2 405 181
Listopad	175	2 747 952
Grudzień	245	4 254 968
<b>Razem</b>	<b>1 060</b>	<b>16 682 930</b>

Zdecydowana większość wniosków w sprawie wykupu mieszkania złożonych w 2006 r. wpłynęła w IV kwartale. Decydujące znaczenie miała tutaj informacja przekazywana najemcom o zaskarżeniu uchwały Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i wynikająca stąd obawa najemców przed zmianą zasad sprzedaży lokali mieszkalnych.

## **2. Działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot mieszkaniowych**

W *Programie* przyjęto zasadę wyprowadzania własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, co pozwala na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Wychodzenie ze wspólnot mieszkaniowych realizowane jest między innymi poprzez sprzedaż w wyniku przetargu ostatnich lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielomieszkaniowych oraz lokali użytkowych, w tym garaży.

W roku 2006 został sprzedany 1 lokal mieszkalny w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej na os. Sportowym 34 o pow. użytkowej 14,51 m<sup>2</sup>.

Ponadto sprzedane zostały dwa lokale użytkowe o łącznej powierzchni 64,20 m<sup>2</sup> oraz 7 garaży.

## **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ**

### **1. Czynsze**

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne 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 zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków wysokość czynszu ustalana jest na podstawie zarządzenia Nr 394/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 marca 2003 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego (zmiana: zarządzenie Nr 731/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie zmiany zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa: nr 394/2003 z dnia 25.03.2003 r. oraz nr 1494/2004 z dnia 31.08.2004 r.).

W zależności od wartości użytkowej lokalu stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 1,16 zł/m<sup>2</sup> (minimalna) do 4,42 zł/m<sup>2</sup> (maksymalna).

Średnia stawka w zasobie komunalnym w 2006 r. wynosiła 3,84 zł/m<sup>2</sup>.

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła 0,58 zł/m<sup>2</sup>.

Zarząd Budynków Komunalnych w ramach zadania pn. Zakupy inwestycyjne dla ZBK dokonał zakupu programu obsługującego gospodarkę czynszową za kwotę 360 211 zł.

## 2. Zaległości czynszowe

Zaległości czynszowe w zasobie komunalnym (stan na dzień 31 grudnia 2006 r.)

Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych ogółem + media	82 181 tys. zł
Ściągalność należności czynszowych mieszkań	89,27 %

Wnioski osób ubiegających się o zastosowanie ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków rozpatrywane były w 2006 r. w oparciu o:

1. Uchwałę Nr LXVI/611/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych.
2. Uchwałę Nr CXIV/1180/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych.

W toku realizacji ww. uchwał w 2006 r. udzielono ulg w spłacie wierzytelności 302 dłużnikom zamieszkującym w lokalach mieszkalnych na łączną kwotę 1 094 753,39 zł, w tym:

- 115 586,81 zł kwota umorzenia wierzytelności,
- 2 298,28 zł kwota odroczenia terminu płatności,
- 976 868,30 zł kwota rozłożenia spłaty zaległości na raty.

## V. ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

### 1. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa

- a) Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków od 1995 r. jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych, który od dnia 31 marca 2003 r. funkcjonuje jako jednostka budżetowa.
- b) Przedmiotem działania Zarządu Budynków Komunalnych jest zwykły zarząd budynkami mieszkalnymi i użytkowymi, wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi własność lub współwłasność:
  - Gminy Miejskiej Kraków,
  - Skarbu Państwa – na podstawie odrębnych przepisów,

- osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora,
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach także innych podmiotów niż wymienione wyżej, po uzyskaniu dla każdej nieruchomości zgody Prezydenta Miasta.

c) Na Zarządzie Budynków Komunalnych ciąży obowiązek:

- zapewnienia przeprowadzania okresowych kontroli i stanu technicznego wszystkich obiektów w terminach i na zasadach wynikających z odrębnych przepisów,
- zapewnienia sporządzania planów remontowych w oparciu o wyniki kontroli, o których mowa w punkcie 1, oddzielnie dla każdego budynku oraz ich realizacja w kolejności wynikającej z tych planów.

d) W 2006 r. mieszkaniowy zasób Gminy był zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych (poprzez Biura Obsługi Mieszkańców) oraz sześć podmiotów zewnętrznych wyłonionych w drodze przetargu.

## **2. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych**

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu na dzień 31 grudnia 2006 r. w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostało 21 budynków wspólnot, natomiast poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych znajdowało się 1 575 budynków. Na dzień 31 grudnia 2006 r. Gmina Miejska Kraków była członkiem 1 596 wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z 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.) Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jej obowiązków.

Realizując powyższy zapis ustawy, w 2003 r. przyjęto ogólne wytyczne określające sposoby postępowania pełnomocników reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych z reguły opowiada się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie jest sprzeczna z interesem Gminy lub z przepisami prawa. W przeciwnym wypadku pełnomocnik Gminy zaskarża daną uchwałę do sądu. Jako zasadę przyjęto, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Gmina płaci miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Interesem Gminy jest przekazywanie wspólnocie środków do wysokości nieprzekraczającej rzeczywiście poniesionych kosztów.

Wydział Mieszkalnictwa, reprezentujący Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, dokonuje rocznego rozliczenia środków finansowych przekazanych każdej wspólnocie mieszkaniowej w postaci zaliczek na poczet bieżącej eksploatacji, wykonanych prac remontowych oraz kosztów mediów.

W 2006 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w **492** zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

### **3. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych**

Sprawy dotyczące adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, realizowane były w oparciu o zarządzenie Nr 529/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2004 r., zmienione zarządzeniem Nr 1064/2005 z dnia 16 czerwca 2005 r.

Zgodnie z jego treścią Gmina, jako jeden ze współwłaścicieli niezależnie od posiadanego udziału we własności w głosowaniu uchwał dotyczących wyłonienia przez wspólnotę inwestora oraz zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, jeśli większość właścicieli nie jest przeciwna inwestycji, przychyła się do woli właścicieli lokali wyodrębnionych.

W 2006 r. na 31 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, powołanego zarządzeniem Nr 1829/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2005 r., rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 118 nieruchomościach.

Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa uczestniczyli również w 10 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, na których podjęte zostały uchwały dotyczące adaptacji, zaprotokołowane przez notariusza.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Skarbu Państwa kwestie adaptacji powierzchni wspólnego użytku regulowało zarządzenie Nr 1074/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 czerwca 2005 r. w sprawie sposobu postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Skarbu Państwa dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

### **4. System wsparcia finansowego Gminy Miejskiej Kraków w zakresie pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych**

W 2006 r. nie wpłynął żaden wniosek wspólnoty mieszkaniowej w sprawie przyznania pożyczki ze środków Gminy Miejskiej Kraków na przeprowadzenie prac remontowych.

Podobnie jak w latach 2004 i 2005 największe kontrowersje wśród członków wspólnot mieszkaniowych oraz zarządców zainteresowanych uzyskaniem pożyczki budził regulaminowy wymóg ustanowienia w formie aktu notarialnego hipoteki obciążającej lokal będący własnością poszczególnych pożyczkobiorców.

Z uwagi jednak na zapis art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) w związku z art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) odstąpienie od regulaminowego wymogu zobowiązującego poszczególnych członków wspólnoty do ustanowienia w formie aktu notarialnego hipoteki obciążającej lokal będący ich własnością jest niemożliwe.

## VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

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

Wysokość wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych za okres I-XII 2006 r. wyniosła **41 743 081 zł.**

## VII. KOSZTY UTRZYMANIA ORAZ KOSZTY REMONTÓW LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE

### 1. Koszty utrzymania zasobu w 2006 r.

Wyszczególnienie	zł/m <sup>2</sup>
<b>Bieżące utrzymanie zasobu</b>	
Średnie wydatki Gminy na zadanie realizowane przez ZBK z zakresu utrzymania zasobu (w tym zaliczki eksploatacyjne) w przeliczeniu na 1m <sup>2</sup> średniej powierzchni zasobu – 1 610 178 m <sup>2</sup>	2,39 0,87/0,63/0,89*
Średnie koszty bieżącego utrzymania budynków Gminy i Skarbu Państwa w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> średniej powierzchni użytkowej budynków – 379 445 m <sup>2</sup>	1,23
Średnie zaliczki eksploatacyjne – udział Gminy w bieżącym utrzymaniu części wspólnej budynków wspólnot mieszkaniowych na 1 m <sup>2</sup> średniej powierzchni gminnej wspólnot mieszkaniowych – 1 052 275 m <sup>2</sup>	1,36
<b>Remonty zasobu</b>	
Średnie koszty wynikające z potrzeb Gminy na remonty zasobu zarządzanego przez ZBK (w tym zaliczki remontowe) w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> średniej powierzchni zasobu – 1 610 178 m <sup>2</sup>	2,12 1,18/0,94 **
Średni koszt remontów budynków Gminy i Skarbu Państwa wg potrzeb na 1 m <sup>2</sup> średniej powierzchni użytkowej budynków – 379 445 m <sup>2</sup>	1,99



Średnie koszty remontów budynków i lokali Gminy i Skarbu Państwa wg środków przyznanych w budżecie na 2006 rok na 1 m <sup>2</sup> średniej powierzchni użytkowej budynków – 379 445 m <sup>2</sup>	1,77
Średnie zaliczki remontowe – udział Gminy w remontach części wspólnej budynków wspólnot mieszkaniowych na 1 m <sup>2</sup> średniej powierzchni gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 1 052 275 m <sup>2</sup>	1,44

\* Rozbicie średnich wydatków eksploatacyjnych 2,39 zł/m<sup>2</sup> na:  
0,87 zł/m<sup>2</sup> / 0,63 zł/m<sup>2</sup> / 0,89 zł/m<sup>2</sup> - średni wydatek Gminy związany z wynagrodzeniem za zarząd i administrowanie przez ZBK i podmioty wyłonione w drodze przetargu oraz bieżącą eksploatacją budynków / średni wydatek na pozostałe zadania związane z eksploatacją nieruchomości i inne zadania realizowane przez ZBK / średnie zaliczki eksploatacyjne dla wspólnot mieszkaniowych

\*\*Rozbicie średnich kosztów remontowych wynikających z potrzeb 2,12 zł/m<sup>2</sup> na:  
1,18 zł/m<sup>2</sup> / 0,94 zł/m<sup>2</sup> - średnie koszty wynikające z potrzeb Gminy na remonty zasobu zarządzanego przez ZBK / średnie zaliczki remontowe dla wspólnot mieszkaniowych

## 2. Wydatki inwestycyjne

W budżecie Miasta na rok 2006 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa przeznaczono środki w wysokości 10 228 000 zł.

Wydatkowano łącznie 9 232 665 zł, tj. 90,27 % planu.

## VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

### 1. Program zamian lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Miejską Kraków

W 2006 r. w celu przyspieszenia realizacji wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego przeprowadzono dwie edycje „programu zamian” lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Kraków.

Program ten został przyjęty zarządzeniem Nr 908/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 maja 2006 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia dobrowolnych zamian lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Miejską Kraków (z późn. zm.).

W obu edycjach przyjęto oferty od 179 osób wyrażających wolę zamiany dotychczasowego mieszkania na lokal w budynkach położonych przy ul. Cieślewskiego, ul. Borkowskiej i ul. Obozowej w Krakowie. Komisja odrzuciła 58 ofert ze względu na niespełnienie wymogów formalnych.

Przyjęty „Program zamian” wprowadził mechanizmy umożliwiające racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy. Pozwala bowiem na odzyskanie lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby, których sytuacja finansowa jest dobra i które są skłonne płacić wyższy czynsz w zamian za uzyskanie lokalu o wyższym standardzie. Odzyskanie lokali, zwłaszcza o niskim standardzie, zajmowanych przez najemców posiadających dobrą sytuację materialną i przeznaczenie ich na wynajem jako lokale socjalne dla realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających równocześnie o prawie do lokalu socjalnego, spowoduje powiększenie ich zasobu. Dzięki przejęciu tych lokali przez Gminę i zadysponowaniu nimi na rzecz osób uprawnionych wyrokami, zostanie spełniony, spoczywający na Gminie, obowiązek zabezpieczenia lokali socjalnych.

W ramach Programu zamian wydano **109** skierowań do zawarcia umowy najmu nowych lokali mieszkalnych.

## **2. Remonty lokali mieszkalnych**

W 2006 r. zostało wyremontowanych **233** mieszkania przeznaczone do zasiedlenia (w tym **50** lokali odzyskanych w związku z programem zamian) oraz **19** w ramach porozumień z właścicielami nieruchomości (dot. wyremontowania na koszt własny właściciela wskazanego przez Gminę lokalu socjalnego dla osoby uprawnionej na mocy orzeczenia sądowego).

## **3. Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego**

W 2006 roku oferta Towarzystw Budownictwa Społecznego znajdująca się na rynku była znikoma. Znalazło to odzwierciedlenie w przeprowadzonych przez Gminę dwóch postępowaniach o udzielenie zamówienia. W żadnym z nich nie wpłynęła ani jedna oferta, w związku z czym postępowania zostały unieważnione.

W związku z powyższym, zarządzeniem Nr 2287/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 r., zawieszono rozpatrywanie i kwalifikowanie wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków.

Wnioski przyjęte do realizacji przed dniem wejścia w życie wymienionego wyżej zarządzenia są realizowane na zasadach określonych uchwałą Nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r. jedynie w sytuacji pozyskania mieszkań z naturalnego ruchu ludności (m.in. w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu przez dotychczasowego najemcę lub orzeczenia o eksmisji z lokalu).

W 2006 r. 6 wnioskodawców zostało skierowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Towarzystw Budownictwa Społecznego.

#### **4. Inwentaryzacja zasobu**

Ewidencjonowanie danych dotyczących budynków i lokali odbywa się przy wykorzystaniu podsystemu LOK\_M w ramach systemu Ratusz. Jeden z modułów tego podsystemu służy do prowadzenia ewidencji budynków i lokali oraz pozwala na rejestrowanie, zmienianie, poprawianie i modyfikację informacji o budynkach i lokalach, w oparciu o zarejestrowane informacje.

Z uwagi na konieczność weryfikacji danych dotyczących budynków w bazach Wydziału Mieszkalnictwa UMK oraz Zarządu Budynków Komunalnych, poleceniem służbowym Nr 55/2006 Dyrektora Magistratu z dnia 21 grudnia 2006 r. został powołany Zespół Roboczy ds. ujednolicania danych lokali i budynków w bazach Wydziału Mieszkalnictwa UMK, Wydziału Geodezji UMK i Zarządu Budynków Komunalnych oraz aktualizacji danych lokali i budynków w bazach Wydziału Mieszkalnictwa UMK i Zarządu Budynków Komunalnych. Do zadań Zespołu należy m.in. nadzór nad wprowadzaniem do bazy Wydziału Mieszkalnictwa wszystkich lokali, ustalenie i przygotowanie warunków do dalszych prac nad ujednolicaniem danych budynków i lokali, wyjaśnianie stanów prawnych lokali występujących w podsystemie LOK\_M oraz inwentaryzacja lokali w budynkach występujących w podsystemie LOK\_M.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. do podsystemu LOK\_M wprowadzone zostały dane dotyczące 2 809 budynków oraz 44 100 lokali mieszkalnych i użytkowych.