

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ZA ROK 2007

SPIS TREŚCI:

	strona
WSTĘP	3
I. Mieszaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków	4
1. Wielkość i struktura własności zasobu mieszkaniowego	4
2. Charakterystyka stanu technicznego budynków	4
3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego	5
4. Monitorowanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	7
5. Roszczenia odszkodowawcze od Gminy w przypadku niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądu	10
II. Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych	10
III. Sprzedaż lokali mieszkalnych	11
1. Sprzedaż lokali	11
2. Ograniczenia w dysponowaniu lokalami	12
IV. Zasady polityki czynszowej	13
1. Czynsze	13
2. Podwyższanie stawek czynszowych	13
3. Zaległości czynszowe	14
V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków	14
1. Zarząd zasobem mieszkaniowym	14
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa	15
3. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	16
4. System wsparcia finansowego Gminy Miejskiej Kraków w zakresie pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych	17
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	17
VII. Koszty utrzymania zasobu, jego bieżącej eksploatacji remontów, modernizacji, zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne	17
1. Miesięczne koszty utrzymania zasobu w 2007 r.	17
2. Wydatki inwestycyjne	18
VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	19
1. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym	19
2. Działania w zakresie inwentaryzacji mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków	20

WSTĘP

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2007 jest realizacją następujących uchwał:

- obowiązującej do dnia 23 października 2007 r. uchwały nr CV/1061/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010”

oraz

- obowiązującej od dnia 24 października 2007 r. uchwały nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012”.

Zmiany wprowadzone obowiązującą uchwałą polegały przede wszystkim na:

- wprowadzeniu zasady, iż Gmina Miejska Kraków w ramach pozyskiwania lokali mieszkalnych w ramach budownictwa mieszkaniowego może budować wyłącznie 1 budynek na danej działce,
- wyłączeniu centralnej części Krakowa (strefa określona w § 7 w załączniku nr 1 do uchwały nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r.) z możliwości zasiedlenia w ramach pomocy mieszkaniowej,
- wprowadzeniu nowych zasad naliczania czynszu za najem lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz naliczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

W 2008 r. mając na uwadze konieczność zmian, wynikających z wejścia w życie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218) wprowadzone zostały zmiany do uchwały nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r., polegające na wykreśleniu zapisów odnoszących się do gospodarowania mieszkaniowym zasobem należącym do Skarbu Państwa, w odniesieniu do którego Rada Miasta Krakowa nie jest właściwa.

Wprowadzone zostały także zmiany dotyczące wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz poszerzono krąg osób uprawnionych do obniżek czynszu.

I. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

1. Wielkość i struktura własności zasobu mieszkaniowego

Wielkość oraz struktura własności zasobu mieszkaniowego objętego „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012”, nazywanym w dalszej części raportu *Programem*, według stanu na dzień 31 grudnia 2007 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 – 2 706
- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa – 144
- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 31

Łącznie – 2 881 lokali

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 – 19 528
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych – 239
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 22+1 lokal w dyspozycji żłobka
- Lokale mieszkalne będące własnością spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków - 47

Łącznie – 19 837 lokali

RAZEM: 22 718 lokali

c) Lokale socjalne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. w ramach posiadanego zasobu Gmina Miejska Kraków wykorzystywała 578 lokali socjalnych.

2. Charakterystyka stanu technicznego budynków wg stanu na dzień 31 grudnia 2007 r.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków, Skarb Państwa	24 %	56 %	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. Powiększanie zasobu mieszkaniowego

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (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 mieszkaniem, 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.

Pozyskiwanie mieszkań w trybie realizacji budownictwa na terenach Gminy uznane zostało za działanie uzupełniające, wymagające uprzedniej zgody Rady Miasta Krakowa.

a) Zakup wyodrębnionych lokali mieszkalnych

W wyniku przeprowadzonych w 2007 r. postępowań w trybie rokowań zgodnie z "Procedurą udzielenia 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. nabytych zostało 9 lokali mieszkalnych z wtórnego rynku, w tym:

- 4 lokale od Spółdzielni Mieszkaniowej „Podgórze”,
- 5 lokali od Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów”.

b) Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne

W 2007 r. została zakończona adaptacja budynków:

- przy ul. Skrzatów nr 5 i nr 6 (pozyskano 9 lokali mieszkalnych),
- na os. Kościuszkowskim nr 1 (pozyskano 24 lokale mieszkalne).

Rozpoczęto adaptację budynku hotelowo-mieszkalnego nr 18 zlokalizowanego na os. Na Skarpie (odbiór 18 lokali nastąpił w dniu 25 stycznia 2008 r.).

Ponadto na zlecenie Wydziału Mieszkalnictwa Zarząd Budynków Komunalnych przeprowadził działania mające na celu przygotowanie i przeprowadzenie adaptacji kolejnych obiektów. Opracowana została dokumentacja projektowa w zakresie:

- adaptacji lokali w budynkach nr 23 i 24 na os. Sportowym (planuje się pozyskanie 10 lokali mieszkalnych w 2008 r.),
- remontu lokali w budynku nr 14 położonym na os. Centrum A (przewiduje się pozyskanie 13 lokali mieszkalnych w 2008 r.).

c) Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta

W *Programie* powyższe działanie zostało uznane za wspomagające.

W ramach realizacji zawartej we wrześniu 2005 r. umowy pomiędzy Gminą Miejską Kraków a konsorcjum firm, której przedmiotem jest zaprojektowanie i realizacja zespołu budynków wielorodzinnych w rejonie ulic Magnolii, Sądzińskiej, w 2007 r. rozpoczął się odbiór pierwszych 80 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w pięciu budynkach mieszkalnych. Protokół odbioru podpisany został w styczniu 2008 r.

Zakończenie realizacji tej inwestycji zgodnie z umową nastąpi we wrześniu 2008 r., Gmina pozyska łącznie 290 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 9 budynkach mieszkalnych.

W 2007 r. firma Contract Consulting Kumpla i Wspólnicy Sp. Jawna, opracowała „Analizę porównawczą realizacji przedsięwzięcia, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, polegającego na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych”. Analiza wykazała, że najkorzystniejszym wariantem realizacji przedsięwzięcia jest realizacja inwestycji przez Gminę Miejską Kraków z własnych środków przy częściowym finansowaniu kredytem mieszkaniowym.

d) Lokale odzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2007 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 174 lokali mieszkalnych (pustostanów), w tym:

- 132 lokali mieszkalnych wyremontowanych ze środków Gminy,
- 42 lokali mieszkalnych wyremontowanych w wyniku zawartych porozumień z właścicielami nieruchomości, którzy na własny koszt przeprowadzają remont wskazanego przez Gminę lokalu socjalnego dla osoby uprawnionej na mocy orzeczenia sądowego (remont pustostanów odbywa się bez udziału środków Gminy).

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

W 2007 r. w wyniku prowadzonych postępowań o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. Różanej 12 oraz ul. Sobieskiego 19 wyodrębniono i przejęto do zasobu mieszkaniowego Gminy odpowiednio 2 i 8 lokali mieszkalnych.

Ponadto w wyniku prowadzonych postępowań w sprawie nabycia spadku przez Gminę Miejską Kraków do zasobu mieszkaniowego Gminy zostały przejęte 4 lokale mieszkalne położone w budynkach przy ulicach: Na Błonie, Celarowskiej, Dzielskiego, Jerzmanowskiego.

4. Monitorowanie i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* 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 z przepisów gminnych, dotyczy przede wszystkim rodzin, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną.

W 2007 r. podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej stanowiła uchwała 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, zmieniona 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 dniu 24 października 2007 r. Rada Miasta Krakowa przyjęła uchwałę nr XXIV/288/07 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, która zaczęła obowiązywać od dnia 20 grudnia 2007 r.

W nowej uchwale jako zasadę przyjęto m.in.:

- udzielanie pomocy mieszkaniowej wyłącznie w formie dostarczenia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony (lokal socjalny) na okres od pół roku do maksymalnie 5 lat (z możliwością przedłużenia na dalszy okres),
- wyłączenie z możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej osób, w stosunku do których stwierdzono, że naruszają zasady współżycia społecznego lub przebywają w zakładzie karnym oraz osób, które posiadają jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- przeprowadzanie oceny warunków mieszkaniowych stanowiących podstawę do umieszczenia na listach mieszkaniowych każdorazowo podczas wizji przeprowadzonych w miejscu zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy,
- możliwość weryfikowania wniosków nie tylko w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, ale także w oparciu o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub urzędów powiatów graniczących z Gminą Miejską Kraków, oraz wyjaśnienia składane przez wnioskodawcę i wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem.

W 2007 r. wnioski o pomoc mieszkaniową złożyło:

- 388 wnioskodawców ubiegających się o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
- 32 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,
- 886 wnioskodawców ubiegających się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i trudnej sytuacji materialnej – z tego do realizacji przyjęto 253 wnioski osób spełniających kryteria przyjęte w uchwale nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r.

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I-III Śródmieście	IV-VII Krowodrza	VIII-XIII Podgórze	XIV-XVIII Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	15	12	26	14	67
Względy społeczne	16	12	12	15	55
Warunki niemieszkalne	8	5	9	-	22
Wychowankowie Domów Dziecka	10	6	3	4	23
Wypowiedzenia na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)	34	17	18	-	69
Zamiany z urzędu	9	3	2	3	17
Razem	92	55	70	36	253

Ponadto wpłynęło 229 wniosków o zabezpieczenie pomieszczenia tymczasowego w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego, w tym:

- 139 z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków,
- 90 z budynków prywatnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować ustawowe obowiązki, powinna zapewnić 1 852 lokale socjalne, 305 pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, oraz 14 lokali zamiennych.

Ponadto do 31 grudnia 2007 r. łącznie złożono 2 033 wnioski o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, spełniające kryteria przyjęte w uchwałach Rady Miasta Krakowa: nr XXVIII/239/03 z dnia 22 października 2003 r. oraz nr XXIV/288/07 z dnia 24 października 2007 r.

W *Programie* założono, że rocznie 10% ogólnej liczby wolnych mieszkań będących w dyspozycji Miasta przeznaczonych będzie na realizację zamian dla najemców lokali w szkołach, placówkach oświatowych, placówkach ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa.

Zarządzeniem nr 2648/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r. Prezydent Miasta Krakowa ustalił i podał do publicznej wiadomości ostateczną listę osób zakwalifikowanych w 2007 r. do wykwaterowania z lokali w placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa do lokali zamiennych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków.

Listą objętych zostało ogółem 45 osób/rodzin w tym:

- 29 osób/rodzin zamieszkujących na terenie szkół (podstawowych, gimnazjów, szkół średnich),
- 13 osób/rodzin zamieszkujących na terenie samorządowych przedszkoli,
- 2 osoby/rodziny zamieszkujące na terenie pogotowia opiekuńczego,
- 1 osoba zamieszkująca na terenie samorządowego żłobka.

Jako lokale zamienne dla osób przekwaterowywanych przeznaczone zostały przede wszystkim lokale mieszkalne położone w budynkach przy ul. Magnolii i ul. Jana Kantego Przyzby.

Do dnia 31 grudnia 2007 r. wydano 362 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, w tym:

- a) 110 skierowań do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych z tytułu realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych orzekających eksmisję z lokalu z przyznaniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,
- b) 17 skierowań do zawarcia umowy najmu lokali zamiennych,
- c) 226 skierowań do zawarcia umowy najmu lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej, w tym:
 - 124 skierowania na rzecz osób objętych ostatecznymi listami z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zatwierdzonych zarządzeniem nr 1653/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 sierpnia 2006 r. w sprawie *ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej Kraków* (w tym 61 skierowań do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony i 63 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego),
 - 4 skierowania na rzecz rodzin polskich z Kazachstanu, zaproszonych na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa,
 - 12 skierowań dla osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej decyzją Prezydenta Miasta Krakowa, podjętą w trybie § 11 ust. 2 uchwały nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. (tzw. tryb prezydencki),
 - 69 skierowań dotyczących przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres (w tym 15 na czas nieoznaczony),
 - 4 skierowania na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w placówce oświatowej (dotyczące przedłużenia umowy na następny okres),
 - 1 skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu w ramach listy z 1993 r. (lokal do remontu),
 - 12 skierowań do lokali socjalnych przyznanych w związku ze zdarzeniami losowymi,
- d) 9 skierowań dotyczących lokali przyznanych jako pomieszczenia tymczasowe w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego.

Wydział Mieszkalnictwa monitoruje także 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 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*.

W 2007 r. wnioski o pomoc mieszkaniową z tytułu wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 11 ust. 5 i 7 ww. ustawy złożyło 161 osób, z tego do realizacji przyjęto 69 wniosków osób spełniających kryterium dochodowe.

Skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu w 2007 r. z powyższego tytułu otrzymało 32 wnioskodawców.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. zarejestrowano łącznie 495 wniosków osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową z tytułu 3-letniego wypowiedzenia i spełniających kryteria jej udzielenia.

5. 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:

- 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”,
- ugoda sądowa, w sytuacji gdy Gmina Miejska Kraków uznaje powództwo,
- wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość,
- wezwanie do zapłaty uznanych przez Urząd Miasta Krakowa kwot, które uprzednio zostały zasądzone prawomocnym wyrokiem sądowym.

Mając na uwadze interes Gminy i racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami finansowymi, jak również ciągle dostosowywanie się do potrzeb i wymagań klientów, urząd wprowadził kilka wzorów ugód. Elastyczne podejście do formy wypłacania odszkodowań i ciągle usprawnianie niezbędnych do tego procedur sprawiło, że już w roku 2006 prawie 95% wszystkich spraw o odszkodowanie było załatwianych w Urzędzie Miasta Krakowa. Pozwoliło to znacznie ograniczyć koszty związane z postępowaniami sądowymi, kosztami biegłych sądowych oraz kosztami odsetek i zastępstwa adwokackiego.

W 2007 r. wzrosła liczba spraw sądowych o roszczenie odszkodowawcze, z uwagi na zmianę regulacji prawnych. Wpłata nie jest już obligatoryjna jak miało to miejsce na gruncie art. 18 ust. 4 ww. ustawy. Aktualnie zgodnie z art. 18 ust. 5 tej ustawy właściciel ubiegający się o wypłatę odszkodowania jest zobowiązany do wykazania szkody spowodowanej niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego.

W 2007 r. do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło 288 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. 5 cyt. wyżej ustawy zrealizowano 51 wyroków sądowych i ugód sądowych, zawarto 291 ugód w Wydziale Mieszkalnictwa oraz uznano 42 roszczenia właścicieli na łączną kwotę 2 485 822,91 zł.

II. NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW I LOKALI MIESZKALNYCH

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków gminnych, Skarbu Państwa i prywatnych, 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* (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.

W *Programie* potrzeby finansowe na 2007 r., które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych i zapewnienie odpowiedniego standardu eksploatacyjnego budynków gminnych i Skarbu Państwa określono na kwotę 12,4 mln zł. Realizacja zaplanowanych robót remontowych oraz utrzymanie zasobu na odpowiednim poziomie eksploatacyjnym

i technicznym uzależniona jest jednak od możliwości ich finansowania ze środków uzyskiwanych z budżetu Miasta.

W uchwale nr V/61/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie budżetu Miasta Krakowa na rok 2007 (z późn. zm.), na remonty budynków i lokali pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych zaplanowano 9 056 700 zł, w tym na remonty budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa - 7 590 000 zł.

W 2007 r. wydatki na remonty budynków i lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych, wyniosły 7 203 687 zł.

Zarząd Budynków Komunalnych zrealizował prace remontowe w zakresie robót dekarских, ogólnobudowlanych, malarskich, stolarskich, brukarskich, remontów i doszczelnień przewodów kominowych oraz remontów instalacji: gazowych, wodno-kanalizacyjnych, c.o., i instalacji elektrycznej.

Ponadto w ramach remontów lokatorskich zrealizowane zostały prace w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, montażu nawiewników okiennych, doszczelnienia instalacji gazowej oraz remontów instalacji elektrycznej, posadzek, przewodów kominowych, instalacji wodno-kanalizacyjnej, pieców, a także usuwanie awarii.

Potrzeby w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego na odpowiednim poziomie eksploatacyjnym i w odpowiednim stanie technicznym przewyższają możliwości ich finansowania ze środków uzyskiwanych z budżetu Miasta, co powoduje znaczne opóźnienie w realizacji zaplanowanych robót remontowych, a także przedwczesną degradację techniczną substancji mieszkaniowej.

Udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych w formie przekazania zaliczki na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot w 2007 r., wyniósł 18 660 757 zł.

Gmina Miejska Kraków płaci zaliczki z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości wynikającej z uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe do wysokości posiadanego udziału bez jakichkolwiek opóźnień w pełnej kwocie. Gmina z reguły głośuje za przyjęciem uchwał zatwierdzających plany gospodarcze wspólnot mieszkaniowych, jednakże odmawia finansowania i skarży do sądu powszechnego uchwały zatwierdzające działania niegodne z prawem, interesem Gminy czy też zasadami prawidłowego zarządu.

Ponadto w 2007 r. wykonane zostały remonty w 8 budynkach pozostających w zarządzie placówek oświatowych oraz w 6 budynkach zarządzanych przez miejskie szpitale specjalistyczne.

III. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

1. Sprzedaż lokali

W Programie założono, że w 2007 r. zostanie sprzedanych 1 000 - 1 200 mieszkań.

W 2007 r. zawarto 206 umów sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału odpowiadającego lokalowi w gruncie.

Sprzedaż mieszkań komunalnych w 2007 r. tryb przetargowy i bezprzetargowy		
Miesiąc	Liczba umów (lokali)	Uzyskana kwota w zł
Styczeń	65	1 261 734
Luty	99	1 827 184
Marzec	0	0
Kwiecień	1	21 140
Maj	0	0
Czerwiec	1	191 437
Lipiec	1	281 004
Sierpień	0	0
Wrzesień	0	0
Październik	0	0
Listopad	0	0
Grudzień	39	1 401 611
Razem	206	4 984 110

Sprzedaż mniejszej liczby lokali mieszkalnych w stosunku do zakładanej wynikała z faktu, iż dnia 13 lutego 2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wydał orzeczenie, zgodnie z którym unieważniona została część postanowień uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (§ 1, 3, 8, 10). Równocześnie Sąd orzekł, że przepisy ww. uchwały nie mogą być stosowane. Gmina Miejska Kraków wniosła skargę kasacyjną od powyższego wyroku do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

W dniu 21 września 2007 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie podzielił stanowisko Gminy Miejskiej Kraków wyrażone w skardze kasacyjnej, uchylając wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, dzięki czemu możliwym było wznowienie sprzedaży lokali mieszkalnych i przeznaczenie ich do zbycia po wykonaniu nowych operatów szacunkowych określających ich wartość, bądź ich aktualizacji. Pierwsze umowy notarialne mogły być zawarte z końcem roku 2007.

2. Ograniczenia w dysponowaniu lokalami

W 2007 r. zlecona została wycena 9 lokali mieszkalnych położonych w strefie, określonej w § 7 załącznika nr 1 do uchwały nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012”, w celu przeznaczenia ich na zamianę za lokale, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele realizacji wyroków zobowiązujących Gminę Miejska Kraków do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego.

Są to lokale położone przy ulicach:

- Czarnieckiego
- Spokojnej
- Syrokomli
- Zamoyskiego
- Pawiej
- Trynitarzkiej
- Zyblikiewicza
- Meiselsa
- św. Tomasza

Ponadto przygotowane zostały kompletne dokumenty dla kolejnych 4 lokali do wyceny w 2008 r., dotyczące lokali położonych przy ulicach:

- Krasickiego
- Krowoderskiej
- Kościuszki
- Staffa

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 2007 r. w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków wysokość czynszu ustalana była 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.*) oraz na podstawie zarządzenia nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. *w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego*.

W zależności od wartości użytkowej lokalu stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 1,16 zł/m² (minimalna) do 4,42 zł/m² (maksymalna).

Średnia stawka w zasobie komunalnym w 2007 r. wynosiła 3,92 zł/m².

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła 0,58 zł/m².

2. Podwyższanie stawek czynszowych

W 2007 r. nie przeprowadzono podwyżki stawek czynszowych za najem lokali mieszkalnych i pracownie twórcze, wprowadzenie nowego wyższego czynszu zostało zaplanowane na dzień 1 czerwca 2008 r.

Szczegółowe zasady ustalania wysokości czynszu dla lokalu mieszkalnego określone zostały w zarządzeniu nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. *w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego*.

Z uwagi na fakt, że najwyższa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu została ustalona na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej, najemcy lokali komunalnych mogą ubiegać się o obniżkę czynszu na podstawie zarządzenia nr 341/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 2008 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zmienionego zarządzeniem nr 752/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18 kwietnia 2008 r.

W przypadku pracowni twórczych nowe zasady ustalania wysokości czynszu zostały określone w zarządzeniu nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownię do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zmienionego zarządzeniem nr 788/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2008 r.

3. Zaległości czynszowe według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r.

Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych ogółem + media	90 473 000 zł (zaległość główna bez odsetek)
Ściągalność należności czynszowych mieszkań	89,51 %

Wnioski osób ubiegających się o zastosowanie ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków rozpatrywane były w 2007 r. w oparciu o:

- 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. uchwały w 2007 r. udzielono ulg w spłacie wierzytelności 367 dłużnikom zamieszkującym w lokalach mieszkalnych na łączną kwotę 2 611 402,41 zł, w tym:

- 334 883,05 zł kwota umorzenia wierzytelności,
- 6 370,44 zł kwota odroczenia terminu płatności,
- 2 270 148,92 zł kwota rozłożenia spłaty zaległości na raty.

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

1. Zarząd zasobem mieszkaniowym

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.

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 Krakowa.

W 2007 r. mieszkaniowy zasób Gminy był zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych (poprzez Biura Obsługi Mieszkańców) oraz pięć podmiotów zewnętrznych wyłonionych w drodze przetargu, które wykonują czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami oraz pełnią rolę wynajmującego.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu, na dzień 31 grudnia 2007 r. w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostało 13 budynków wspólnot, natomiast poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych znajdowało się 1 574 budynków.

Na dzień 31 grudnia 2007 r. Gmina Miejska Kraków była członkiem 1 587 wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (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.

W 2007 r. realizując powyższy zapis ustawy, zarządzeniem nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 r. *w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa*, określone zostały wytyczne dotyczące sposobów postępowania pełnomocników reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

W zarządzeniu określono m.in.:

- zasady głosowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych,
- zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących dodatkowej opłaty z tytułu uciążliwości lokali użytkowych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa,
- zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących wykonywania remontów części wspólnych nieruchomości przez wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa,
- zasady postępowania w sprawie dokonywania korekty powierzchni lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków,
- zasady udziału pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w zebraniach wspólnot mieszkaniowych,
- politykę finansową Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w stosunku do wspólnot mieszkaniowych,

- kwestie związane z zaskarżaniem do sądu uchwał wspólnot mieszkaniowych przez pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa,
- kwestie związane z wyborem zarządu wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy nieruchomości.

Opracowanie ww. reguł precyzujących zasady działania pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa jest korzystne zarówno z punktu widzenia pracownika reprezentującego interesy Gminy i Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych, ale również jest istotne dla zarządców nieruchomości i zarządów wspólnot. Pozwala bowiem na sprecyzowanie wzajemnych oczekiwań, co do zasad działania oraz prowadzi do redukcji konfliktów na płaszczyźnie Gmina - zarządca - właściciele lokali wyodrębnionych.

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 2007 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 482 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 119/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 stycznia 2007 r. *w sprawie określenia warunków i zasad postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa*. Po wejściu w życie ww. zarządzenia straciły moc dotychczas obowiązujące zarządzenia: nr 529/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2004 r. oraz zarządzenie nr 1074/2005 z dnia 17 czerwca 2005 r.

Stanowisko pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w kwestiach związanych z adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa ustalane jest na posiedzeniach Zespołu zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali pozyskanych w wyniku adaptacji strychów powołanego zarządzeniem nr 1829/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2005 r. (z późn. zm.). Podpisując uchwały lub przedwstępne umowy, pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa kierują się w szczególności interesem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. W przypadku zagrożenia naruszenia interesu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w wyniku podjętej uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik zaskarża uchwałę do sądu zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.

W 2007 r. na 27 posiedzeniach ww. Zespołu rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 121 nieruchomościach.

Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa uczestniczyli również w 7 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, na których podjęte zostały uchwały dotyczące adaptacji, zaprotokołowane przez notariusza.

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

Na podstawie uchwały 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, Gmina daje możliwość skorzystania przez wspólnoty mieszkaniowe z finansowego wsparcia w postaci pożyczek, na które corocznie rezerwuje się środki w budżecie Miasta.

Od wielu lat zainteresowanie pożyczkami ze strony wspólnot jest niewielkie. W 2007 r. nie wpłynął żaden wniosek wspólnoty mieszkaniowej w sprawie przyznania pożyczki ze środków Gminy Miejskiej Kraków na przeprowadzenie prac remontowych.

Podobnie jak w latach poprzednich największe kontrowersje wśród członków wspólnot mieszkaniowych oraz zarządców zainteresowanych uzyskaniem pożyczki budzi regulaminowy wymóg ustanowienia w formie aktu notarialnego hipoteki obciążającej lokale będące własnością poszczególnych pożyczkobiorców.

Z uwagi jednak na zapis art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (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 (Dz. U. z 2001 r. nr 14, poz. 1591 z późn. zm.) odstąpienie od regulaminowego wymogu ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego 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 2007 r. wyniosła 41 582 158 zł.

VII. KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBU, JEGO BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, REMONTÓW, MODERNIZACJI, ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI ORAZ WYDATKI INWESTYCYJNE

1. Miesięczne koszty utrzymania zasobu w 2007 r.

Wyszczególnienie	zł/m²
1. Średnie wydatki Gminy na wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych i przez podmioty wyłonione w drodze przetargu.	0,78
2. Średnie wydatki Gminy na bieżącą eksploatację budynków Gminy i Skarbu Państwa.	0,86

3. Pozostałe średnie wydatki Gminy na eksploatację lokali, nieruchomości gruntowych i obsługę najemców.	0,74
4. Średni koszt Gminy wynikający z niedokonywania przez najemców pełnych opłat za dostawę mediów (dotyczy najemców zalegających z opłatą).	0,38
5. Średnie zaliczki eksploatacyjne Gminy – udział Gminy z bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych.	1,42
6. Średnie zaliczki remontowe – udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych.	1,42
7. Średnie wydatki na remonty wynikające z obowiązku pełnienia roli wynajmującego – według poniesionych wydatków w okresie I-XII 2007 r.	0,11
8. Średnie koszty remontów budynków Gminy i Skarbu Państwa wg poniesionych wydatków w okresie I-XII 2007 r.	1,24

Uzupełnienie:

Średni koszt 1 m² w poz. 1, 3, 4, wynika z przeliczenia do średniej ogólnej powierzchni zasobu Gminy.

Średni koszt 1m² w poz. 2 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni użytkowej budynków w zarządzie ZBK.

Średni koszt 1 m² w poz. 5, 6 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Średni koszt 1 m² w poz. 7 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni wynajmowanej bez budynków prywatnych.

Średni koszt 1 m² w poz. 8 wynika z przeliczenia do średniej powierzchni budynków Gminy i Skarbu Państwa.

2. Wydatki inwestycyjne

W budżecie Miasta na rok 2007 na realizację zadań, dla których jednostką realizującą był Wydział Mieszkalnictwa przeznaczono środki w wysokości 15 295 000 zł.

Wydatkowano łącznie 15 271 132 zł, tj. 99,84 % planu.

Zarząd Budynków Komunalnych w 2007 r. realizował zadania inwestycyjne z zakresu Programu pozyskiwania lokali mieszkalnych, tj.:

- remont 4 budynków gminnych (os. Na Skarpie 18, ul. Skrzatów 5 i 6, os. Kościuszkowskie 1) wraz ze zmianą ich funkcji użytkowej (adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne),
- rozpoczęcie adaptacji lokalu użytkowego (biura) na mieszkania w budynku na os. Ogrodowym 2,
- przebudowa dwóch mieszkań (nr 2 i 25) wraz z przebudową instalacji wewnętrznych w budynku wielorodzinnym przy ul. Wincentego Pola 1 (pustostany położone w strefie określonej w § 7 załącznika nr 1 do uchwały nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r.).

Nie wykonano zaplanowanej zmiany sposobu użytkowania Domu Kultury w budynku na os. Na Wzgórzach 39A, gdyż postępowanie przetargowe mające wyłonić wykonawcę

robót zostało unieważnione w związku z odmową zawarcia umowy przez wykonawcę, którego ofertę wybrano w przedmiotowym postępowaniu przetargowym.

Na powyższych zadaniach poniesiono wydatki w łącznej kwocie 2 409 381 zł.

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

1. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

a) Remonty lokali mieszkalnych

W okresie I–XII 2007 r. wyremontowano 133 mieszkania przeznaczone do zasiedlenia (w tym 6 lokali w związku z programem zamiany mieszkań), uzyskując w ten sposób 75 lokali zamiennych, 39 socjalnych, 13 komunalnych oraz 6 pomieszczeń tymczasowych.

b) Program zamian lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Miejską Kraków

W 2007 r. przeprowadzono jedną edycję Programu zamian lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Kraków.

Program ten został przyjęty zarządzeniem nr 1285/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 czerwca 2007 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia dobrowolnych zamian lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków.

Oferty złożyły 32 osoby wyrażające wolę zamiany dotychczasowego mieszkania na lokal w budynkach położonych przy ul. Magnolii i ul. Jana Kantego Przyzby w Krakowie.

Komisja odrzuciła 15 ofert ze względu na niespełnienie wymogów formalnych, 5 osób dobrowolnie zrezygnowało z zamiany lokali.

W ramach Programu zamian wydano 12 skierowań do zawarcia umowy najmu nowych lokali mieszkalnych.

Odzyskane lokale zwłaszcza te o niskim standardzie przeznaczone są na wynajem jako lokale socjalne dla realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających równocześnie o prawie do lokalu socjalnego.

c) Prowadzenie bazy pustostanów, realizacja procedury dotyczącej zasiedlania pustostanów

W 2007 r. Zarząd Budynków Komunalnych zgłosił do Wydziału Mieszkalnictwa 242 pustostany lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, z tego 75 lokali zostało przekazanych do dyspozycji Wydziału Skarbu celem ich zbycia.

W 2007 r. Wydział Mieszkalnictwa przystąpił do zmiany procedury wewnętrznej obiegu informacji i dokumentów dotyczących pustostanów wprowadzoną poleceniem służbowym nr 2/19/2005 Dyrektora Magistratu z dnia 7 grudnia 2005 r. Przygotowana została nowa procedura dotycząca obiegu informacji o pustostanie w Wydziale Mieszkalnictwa oraz czynności w zakresie remontu i zasiedlenia pustostanu.

Zarząd Budynków Komunalnych przygotowuje także projekt nowej procedury dotyczącej działań podejmowanych przez administratora w zakresie pozyskania pustostanu rzeczywistego.

2. Działania w zakresie inwentaryzacji mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków

Ewidencjonowanie danych dotyczących budynków i lokali odbywa się przy wykorzystaniu podsystemu LOKM 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 oraz Zarządu Budynków Komunalnych, poleceniem służbowym nr 55/2006 Dyrektora Magistratu z dnia 21 grudnia 2006 r. został powołany Zespół Roboczy ds. ujednoczenia danych lokali i budynków w bazach Wydziału Mieszkalnictwa, Wydziału Geodezji i Zarządu Budynków Komunalnych oraz aktualizacji danych lokali i budynków w bazach Wydziału Mieszkalnictwa 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 ujednoczeniem danych budynków i lokali, wyjaśnianie stanów prawnych lokali występujących w podsystemie LOKM oraz inwentaryzacja lokali w budynkach występujących w podsystemie LOKM.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. do podsystemu LOKM wprowadzone zostały dane dotyczące 2 827 budynków oraz 67 612 lokali mieszkalnych i użytkowych (dotyczące lokali mieszkalnych aktualnie wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, jak również zbytych przez Gminę Miejską Kraków).

Realizując politykę ujednoczenia informacji i ograniczenia przepływu dokumentów na rzecz elektronicznej wymiany danych we wrześniu 2007 r. zakupiono Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami. W opracowaniu specyfikacji przetargowej, jak i w samym postępowaniu oprócz Zarządu Budynków Komunalnych wzięli również udział przedstawiciele Wydziału Mieszkalnictwa oraz Wydziału Informatyki Urzędu Miasta Krakowa.

Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami będzie użytkowany przez Zarząd Budynków Komunalnych, podmioty administrujące na zlecenie ZBK gminnym zasobem lokalowym oraz Wydział Mieszkalnictwa. Docelowo przewiduje się udostępnienie Systemu innym komórkom organizacyjnym UMK oraz ewentualne połączenie z innymi systemami wchodzącymi w skład Systemu Informatycznego Urzędu Miasta Krakowa.