

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2005¹.

I. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków.

Wielkość oraz struktura własności mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych, na dzień 31 grudnia 2005 r. przedstawiała się następująco:

Tabela nr 1. Lokale mieszkalne i ich struktura własności

Własność	Własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa			Własność lub współwłasność osób fizycznych w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych
	w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych	w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	w zarządzie innych podmiotów niż Zarząd Budynków Komunalnych (placówki oświatowe, szpitale miejskie)	
Liczba	3 047	20 653	329	3 066

W ramach posiadanego zasobu, według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r., Gmina Miejska Kraków wykorzystywała 481 lokali na cele socjalne.

Tabela nr 2. Charakterystyka stanu technicznego budynków.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków, Skarb Państwa	22 %	57 %	21 %
Gmina Miejska Kraków, Skarb Państwa i osoby fizyczne lub prawne	28 %	54 %	18 %
Prywatna	29%	51%	20%

¹ Raport zawiera dane statystyczne na dzień 31 grudnia 2005 r.

- 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.

II. Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych.

W celu wytyczenia zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta, w 2005 r. Zarząd Budynków Komunalnych opracował politykę remontową dla zasobu Miasta na lata 2005-2007. Polityka ta ma na celu również stworzenie bazy informacyjnej dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania środków finansowych.

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 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.),
- ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych,
- wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

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

Ze względu na ograniczone środki finansowe, Zarząd Budynków Komunalnych w 2005 r. mógł realizować jedynie najpilniejsze remonty, likwidować skutki awarii oraz remontować pustostany. W pierwszej kolejności wykonywane były remonty wynikające z obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców w związku z czym znaczna ilość środków została przeznaczona na remonty przewodów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych oraz wymianę instalacji elektrycznych, a także doszczelnienie instalacji gazowych. Ponadto w ramach remontów lokatorskich, zrealizowano prace z zakresu wymiany okien i drzwi wejściowych, przestawienia pieców węglowych, remontów instalacji gazowych, elektrycznych i wodnokanalizacyjnych oraz prace ogólnobudowlane. Wyremontowano również 178 lokali przeznaczonych do zasiedlenia.

W 2005 r. wydatki na remonty w zasobach gminnych, Skarbu Państwa i prywatnych pozostających w zarządzie Gminy wyniosły 11 211 833 zł, w tym:

- 10 160 558 zł na remonty budynków i lokali będących własnością Gminy i Skarbu Państwa,
- 1 051 275 zł na remonty budynków prywatnych.

Udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych w formie przekazania zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot w 2005 r. wyniósł 18 211 968 zł (bez zobowiązań z 2004 r.).

III. Pozyskiwanie lokali do zasobu mieszkaniowego 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) 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 gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa w latach 2002-2006”, będącym załącznikiem do uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa, nazywanym w dalszej części raportu Programem, zostały przyjęte następujące kierunki działań w zakresie powiększania własnego zasobu mieszkaniowego:

- nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.
- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta.

Nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

W 2005 roku w wyniku realizacji umów przedwstępnych zawartych w 2004 roku Miasto uzyskało na własność 167 lokali mieszkalnych, w tym:

- 31 wyodrębnionych lokali mieszkalnych przy ul. Podłęskiej, zakupionych od Przedsiębiorstwa Budowlanego „PROMBUD” Sp. z o.o.,
- 126 lokali mieszkalnych przy ul. Borkowskiej, zakupionych od WAWEL SERVICE Sp. z o.o.,
- 10 wyodrębnionych lokali mieszkalnych na os. Bohaterów Września, zakupionych od „BRYKSY” Sp. z o.o.

Prowadzono nadzór nad realizacją umów zawartych w 2004 roku z:

- Wojskowym TBS „KWATERA” Sp. z o.o. na zakup 127 lokali mieszkalnych przy ul. Akacyjowej (z efektem w 2006 roku),
- SM „Śnieżka” na zakup 20 wyodrębnionych lokali mieszkalnych na osiedlu Złocień (z efektem w 2006 roku).

Ponadto w wyniku przeprowadzonych 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 roku zostały zawarte następujące umowy:

- umowa zakupu lokalu mieszkalnego w budynku nr 31 przy ul. Kurczaba od osoby fizycznej,
- przedwstępna umowa z Wojskowym TBS „KWATERA” Sp. z o.o. na zakup 44 lokali mieszkalnych (z efektem w 2006 roku).

W wyniku realizacji dotychczas zawartych umów, w 2005 roku Miasto uzyskało łącznie 168 lokali mieszkalnych natomiast w 2006 roku uzyska łącznie 191 lokali mieszkalnych.

Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.

Pozyskiwanie lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu uzależnione jest od pojawienia się na rynku stosownej oferty.

W 2005 r. Gmina Miejska Kraków zakupiła budynek hotelowo-mieszkalny nr 18 położony na os. Na Skarpie do adaptacji na cele mieszkalne (przewiduje się pozyskanie około 18 lokali mieszkalnych w 2006 r.).

Opracowano dokumentację projektową na wykonanie adaptacji na cele mieszkalne lokali znajdujących się w budynkach przy ul. Skrzatów nr 5 i 6 (przewiduje się pozyskanie 9 lokali w 2006 r.).

Ponadto Wydział Mieszkalnictwa zlecił:

1. wykonanie dokumentacji projektowej na przebudowę na cele mieszkalne budynku internatowego nr 1 na os. Kościuszkowskim (przewiduje się pozyskanie 24 lokali mieszkalnych w 2006 r.),
2. w ramach realizacji inwestycji przy ul. Jeziorko przygotowanie dokumentacji projektowej przebudowy 5 istniejących budynków oraz budowy 2 budynków parterowych (przewiduje się pozyskanie w 1 etapie 50 lokali mieszkalnych w 2006 r.),
3. Zarządowi Budynków Komunalnych przeprowadzenie remontu budynku nr 39 zlokalizowanego na os. Na Wzgórzach (przewiduje się pozyskanie 8 pomieszczeń tymczasowych w 2006 r.),
4. Zarządowi Budynków Komunalnych przeprowadzenie remontu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w dwóch budynkach nr 58 i 113a przy ul. Sadowej w Wieliczce (przewiduje się pozyskanie 8 pomieszczeń tymczasowych w 2006 r.),
5. Zarządowi Budynków Komunalnych przeprowadzenie remontu lokali zlokalizowanych w budynkach nr 23 i 24 na os. Sportowym (planuje się pozyskanie 12 lokali mieszkalnych w 2006 r.),
6. Zarządowi Budynków Komunalnych przeprowadzenie remontu lokali zlokalizowanych w budynku nr 14 położonym na os. Centrum A (przewiduje się pozyskanie 14 lokali mieszkalnych w 2006 r.).

Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta.

W wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie negocjacji z ogłoszeniem na „Zaprojektowanie i wybudowanie budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na gruntach stanowiących własność Miasta” dla terenu przy ul. Magnolii w dniu 19 września 2005 r. została zawarta umowa z wyłonionym wykonawcą. Po zrealizowaniu inwestycji Miasto uzyska do 2008 roku 290 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w 10 budynkach mieszkalnych.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2005 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 213 lokali mieszkalnych.

Inne formy pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W 2005 r. przejęto do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków lokale mieszkalne w wyniku prowadzonych postępowań:

- 1 o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. Kurkowej 5 w Krakowie – wyodrębniono i przejęto na wyłączną własność Gminy Miejskiej Kraków 2 lokale mieszkalne zajmowane przez najemców, którzy złożyli wnioski o sprzedaż tych lokali na zasadach przewidzianych w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa,
- 2 w sprawie zamiany nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na nieruchomości stanowiące własność innych podmiotów :
 - w postępowaniu w sprawie zamiany lokali użytkowych nr 3 i 4 w nieruchomości przy ul. Floriańskiej 32 w Krakowie na lokale mieszkalne stanowiące własność osób fizycznych – przejęto na wyłączną własność Gminy Miejskiej Kraków 19 nowo wybudowanych lokali mieszkalnych przy ul. Obozowej w Krakowie
 - w postępowaniu w sprawie zamiany lokalu mieszkalnego nr 8A w nieruchomości przy pl. Na Groblach 17 w Krakowie na lokal mieszkalny stanowiący współwłasność osób fizycznych – przejęto na własność Gminy Miejskiej Kraków 1 lokal mieszkalny nr 104 położony w budynku nr 3 na os. Zgody w Krakowie.

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.

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.

Do dnia 31 grudnia 2005 r. wydano 449 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, które dotyczyły:

- a) 152 lokali socjalnych,
- b) 33 lokali zamiennych,
- c) 264 lokali w ramach pomocy mieszkaniowej, w tym:
 - 212 lokali z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (w tym 37 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego) - realizacja ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu,

- 7 lokali z tytułu realizacji uchwał Rady Miasta dotyczących zaproszenia i osiedlenia na terenie Miasta Krakowa rodzin z Kazachstanu,
- 16 lokali w trybie § 11 uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. (tzw. tryb prezydencki),
- 6 lokali z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych wydanych przed 12 listopada 1994 r.,
- 5 lokali po adaptacji powierzchni wspólnego użytku na lokale mieszkalne,
- 10 lokali w placówkach oświatowych,
- 8 lokali w wyniku zamiany z urzędu.

W 2005 r. wnioski o pomoc mieszkaniową złożyło:

- 520 wnioskodawców ubiegających się o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
- 85 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,
- 988 wnioskodawców ubiegających się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – z tego do realizacji przyjęto 340 wniosków osób spełniających kryteria przyjęte w uchwale Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa.

Ponadto wpłynęło 90 wniosków o zabezpieczenie pomieszczenia tymczasowego w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować ustawowe obowiązki, powinna zapewnić 1 325 lokali socjalnych, 23 lokale zamienne oraz 1 684 lokale komunalne.

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

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

Osoby takie mają możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego na podstawie uchwały Nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa.

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

Przygotowana w 2005 r. nowelizacja powołanej wyżej uchwały poszerzyła 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 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ta grupa lokatorów utraciła dotychczas zajmowane mieszkanie bez własnej winy i jest zmuszona płacić wysokie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Nowelizacja wprowadziła dla tych osób kryterium dochodowe (wyższe niż dla mieszkańców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z innych tytułów), które należy spełnić, aby skutecznie ubiegać się o pomoc mieszkaniową z tego tytułu.

Stosowne zmiany zostały wprowadzone uchwałą Nr XCIX/998/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. wypowiedzenia umów najmu zgłosiło 1 205 najemców, w tym:

- 275 najemców złożyło wnioski o wynajem lokalu z zasobów TBS (w tym w 2005 r. wpłynęło 50 wniosków),
- 930 najemców złożyło wnioski o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy (w tym w 2005 r. wpłynęło 181 wniosków).

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

Sprawa odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego uregulowana została w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...).

W przypadku niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądu, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od Gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, o ile osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

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 XXIV/ML/38 „Zawieranie ugód w sprawie wysokości odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jego otrzymania na podstawie wyroku sądowego oraz wypłaty odszkodowań”.

Zastosowanie procedury XXIV/ML/38 umożliwiło zmniejszenie kosztów wypłaty odszkodowania. W przypadku, gdy odszkodowanie zaproponowane przez wierzyciela nie odbiega od stawek obowiązujących na wolnym rynku, zawierana jest umowa-ugoda. Pozwala to na uniknięcie procesu sądowego i w związku z tym oszczędności w kosztach sądowych oraz w zastępstwie procesowym.

W 2005 roku do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło 249 wniosków o wypłatę odszkodowania. Zrealizowano 68 wyroków sądowych i ugód sądowych oraz zawarto 100 ugód w UMK na łączną kwotę 1 375 779,05 zł.

Najwyższe wypłacone miesięczne kwoty odszkodowań to: 1 531,78 zł; 1 531,04 zł oraz 1 100,00 zł.

Najniższe wypłacone miesięczne kwoty odszkodowań to: 89,04 zł; 131,30 zł oraz 131,33 zł.

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.

Proces wprowadzania do podsystemu LOK_M szczegółowych informacji dotyczących budynków rozpoczęto w lipcu 2003 r. Przedmiotowe zadanie zostało zakończone w grudniu 2003 r.

Aktualnie trwa proces wprowadzania do podsystemu LOK_M szczegółowych danych o lokalach komunalnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. do podsystemu wprowadzono szczegółowe dane dla 2 672 budynków i 19 300 lokali o funkcji mieszkalnej i użytkowej.

Dane o budynkach i lokalach są aktualizowane w sposób ciągły, z uwagi na zmieniający się stan własności lokali (np. przez wykup lokali od Gminy przez najemców lub regulację tytułów prawnych do lokali, np. po zgonie najemcy).

Ponadto w ramach inwentaryzacji zasobu:

- sporządzono informację dotyczącą 198 pracowni twórczych wynajmowanych przez Miasto w celu późniejszej kontroli prawidłowości ich wykorzystania,
- dokonano przeglądu dokumentów dotyczących pracowni twórczych o dużej powierzchni od 100-400 m² w celu ewentualnego wykorzystania ich na cele mieszkalne,
- zinwentaryzowano 229 strychów w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Kraków pod kątem ich ewentualnej adaptacji na cele mieszkalne,
- rozpoczęto kontrolę tytułów prawnych osób zajmujących lokale mieszkalne, administrowane przez spółki, pod względem zasadności ich wydania,
- rozpoczęto analizę dot. liczby lokali wykupionych i lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków; z powodu braku jednoznacznych danych na temat własności lokali (dotyczy lokali wykupionych w latach 1960-1980) przeprowadzono postępowanie wyjaśniające w stosunku do 339 lokali,
- na bieżąco jest prowadzony rejestr lokali wynajmowanych przez Gminę w budynkach prywatnych,
- wprowadzono do podsystemu LOK_M lokale mieszkalne położone w budynkach placówek oświatowych,
- zakończono prace nad identyfikacją budynków, które nie posiadały nadanych adresów w bazie geodezyjnej.

Poleceniem służbowym Nr 51/2005 Dyrektora Magistratu z dnia 28 czerwca 2005 r. został powołany Zespół Roboczy, którego celem jest ujednoczenie bazy danych lokali dla Wydziału Mieszkalnictwa i Zarządu Budynków Komunalnych, a także przygotowanie projektu, warunków i kryteriów umowy przetargowej, która wyłoni oferenta oprogramowania do obsługi ewidencyjnej oraz finansowej zasobu Gminy Kraków poprzez Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami.

W ramach prac Zespołu w obu bazach ujednoczono nazwy ulic oraz określono sposób identyfikowania budynków i lokali.

IV. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

W Programie założono, że w 2005 roku zostanie sprzedanych 500 mieszkań, sprzedano ich natomiast 959 za kwotę 11 993 211 zł. Wzrost ten jest konsekwencją zmian zasad sprzedaży lokali obowiązujących od 2003 r.

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

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

Działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot mieszkaniowych.

W Programie, powołując się na art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przyjęto zasadę wyprowadzania własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, 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 2005 r. przygotowano dokumentację do sprzedaży ostatniego lokalu położonego na os. Sportowym 34, sprzedaż tego lokalu nastąpi w bieżącym roku. Wszczęto również postępowanie w sprawie sprzedaży kolejnych 3 lokali mieszkalnych (os. Sportowe 33, os. Kolorowe 10a i ul. Starowiślna 75).

V. Zasady polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) 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 Programie przyjęto zasadę, że wysokość czynszu w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości: zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których znajdują się lokale Gminy, kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego, podatku od nieruchomości, kosztów remontów mieszkań i pustostanów.

W wyniku analizy ww. parametrów ustalono, że średnia wysokość zaliczek uchwalonych przez wspólnoty mieszkaniowe na 2005 r. wynosi:

- zaliczki eksploatacyjne - 1,37 zł/m²,
- zaliczki remontowe – 1,31 zł/m²,
- koszty związane z pełnieniem obowiązków wynajmującego – 0,50 zł/m²,
- koszty remontów mieszkań i pustostanów – 0,94 zł/m²,
- podatek od nieruchomości – 0,04 zł/m².

W związku z powyższym średni koszt eksploatacji 1 m² gminnego lokalu mieszkalnego w 2005 r. wyniósł 4,16 zł/m², zatem czynsz mógłby wzrosnąć nawet o 28 %.

Zarządzeniem Nr 731/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2005 r. zmieniającym Zarządzenie Nr 394/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 marca 2003 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, w mieszkaniowym w zasobie Gminy od dnia 1 lipca 2005 r. wprowadzona została 10% podwyżka czynszu (poprzednia podwyżka czynszu miała miejsce w dniu 1 kwietnia 2001 r.)

W zależności od wartości użytkowej lokalu stawka czynszu:

- w okresie od 1 stycznia 2005 r. do 30 czerwca 2005 r. – kształtowała się na poziomie od 1,05 zł/m² (minimalna) do 4,02 zł/m² (maksymalna),
- w okresie od 1 lipca 2005 r. kształtowała się na poziomie od 1,16 zł/m² (minimalna) do 4,42 zł/m² (maksymalna).

Średnia stawka w zasobie komunalnym wynosiła 3,58 zł/m².

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła od 1 stycznia do 30 czerwca 2005 r. - 0,52 zł/m², od 1 lipca 2005 r. - 0,58 zł/m².

Tabela nr 3. Zaległości czynszowe w zasobie komunalnym (stan na dzień 31 grudnia 2005 r.)

Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych ogółem + media	72 774 tys. zł
Ściągalność należności czynszowych mieszkań	89,02 %

Wnioski osób ubiegających się o zastosowanie ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków rozpatrywane były w 2005 r. w oparciu o 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.

Wymieniona uchwała przewiduje udzielenie następujących form pomocy w spłacie zadłużenia z tytułu użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi rozłożenie płatności całości lub części wierzytelności na raty na okres do 36 miesięcy,
- umorzenie całości lub części wierzytelności w przypadkach określonych ww. uchwałą,
- odroczenie terminu zapłaty całości lub części wierzytelności w przypadkach uzasadnionych ważnymi względami społecznymi.

W toku realizacji ww. uchwały w 2005 r. udzielono ulg w spłacie wierzytelności 299 dłużnikom zamieszkującym w lokalach mieszkalnych na łączną kwotę 1 177 970,60 zł, w tym:

- w 33 przypadkach umorzono wierzytelności na łączną kwotę 112 627,45 zł,
- 266 osobom rozłożono spłatę zaległości na raty na łączną kwotę 1 065 34,15 zł.

VI. Zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków od 1995 r. jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych, który początkowo funkcjonował jako zakład budżetowy, a od 31 marca 2003 r. jako jednostka budżetowa.

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

Oprócz zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy, Zarząd Budynków Komunalnych, poprzez Biura Obsługi Mieszkańców, zarządza również budynkami stanowiącymi przedmiot współwłasności oraz własność osób nieznanych z miejsca pobytu (na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia), a także wykonuje bezpośrednio zadania związane z pełnieniem funkcji wynajmującego lokale komunalne.

W 2005 r. przeprowadzono przetargi, w wyniku których wyłoniono nowe podmioty, z którymi zostały zawarte umowy na wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami oraz pełnieniem roli wynajmującego w stosunku do lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych albo własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przysługującego Gminie w budynkach spółdzielni mieszkaniowych dla 6 rejonów. Umowy zostały zawarte na okres 3 lat.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Na koniec 2003 r. Wydział Mieszkalnictwa reprezentował Gminę Miejską Kraków w 953 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 2004 r. wspólnotom mieszkaniowym wypowiedziane zostały umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu na dzień 31 grudnia 2005 r. w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostało 21 budynków wspólnot, natomiast poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych znajdują się 1 604 budynki. Aktualnie Gmina Miejska Kraków jest członkiem 1 625 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 co do niewyodrębnionych lokali oraz co do 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 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 2005 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa uczestniczyli w 443 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, reprezentując Gminę jako współwłaściciela nieruchomości.

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

Zarządzeniem Nr 1064/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 czerwca 2005 r. zmienione zostało zarządzenie Nr 529/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2004 r. w sprawie sposobu postępowania Gminy Miejskiej Kraków dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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, przychyliła się do woli właścicieli lokali wyodrębnionych.

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

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej w przedmiotowej sprawie musi być zaprotokołowana przez notariusza.. Ponadto zawierać powinna w swej treści zgodę współwłaścicieli na ustanowienie, a następnie przeniesienie na rzecz inwestora własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji i pomniejszenie na jego rzecz udziałów przypadających współwłaścicielom we własności oraz udzielenie zarządowi wspólnoty właściwego pełnomocnictwa do podejmowania działań w ww. sprawie.

Jednocześnie w powoływanej uchwale inwestor winien zobowiązać się do wpłacenia na konto wspólnoty kwoty wynikającej ze sporządzonego operatu szacunkowego oraz do ponoszenia ryzyka i wszelkich kosztów związanych z adaptacją, w tym kosztów zmiany aktów notarialnych wszystkich współwłaścicieli.

W 2005 r. na 23 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 85 nieruchomościach.

Uczestniczono również w 13 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, na których podejmowano uchwały dotyczące adaptacji, zaprotokołowane przez notariusza. W głosowaniu brał udział również pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Skarbu Państwa kwestię adaptacji powierzchni wspólnego użytku reguluje 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.

Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi własność osób fizycznych lub prawnych.

Gmina Miejska Kraków, na podstawie art. 752 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 z 1964 r. poz. 93 z późn. zm.) zarządza budynkami mieszkalnymi, stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu, oraz osób, które zmarły, a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości.

Zarządzając tymi nieruchomościami Gmina prowadzi działania zmierzające do ustalenia właścicieli przedmiotowych nieruchomości oraz ich spadkobierców w celu przekazania im zarządu. W I kwartale 2004 r. do wszystkich właścicieli znanych z miejsca pobytu zostały skierowane wezwania do przejęcia zarządu nieruchomością.

W 2005 r. wpłynęły 24 wnioski o zwrot zarządu budynkami stanowiącymi w całości własność prywatną, z czego 6 wniosków załatwiono pozytywnie, 1 – odmownie, a 17 znajduje się w toku realizacji.

W stosunku do budynków o niewyjaśnionej sytuacji prawnej, w których występuje konieczność przeprowadzenia prac remontowych, nakazanych decyzjami nadzoru budowlanego, na których wykonanie nie ma środków finansowych, Zarząd Budynków Komunalnych kieruje do sądów powszechnych wnioski o ustanowienie kuratorów dla nieobecnych i nieznanych z miejsca pobytu właścicieli nieruchomości pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

Ustanowienie kuratora reprezentującego osobę właściciela lub współwłaściciela posesji stwarza możliwość dochodzenia przez Gminę kwot wydatkowanych na realizację prac remontowych nieruchomości. Na kandydatów na kuratorów wskazywane są osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości, rekomendowane przez Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie. Aktualnie w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych znajduje się 60 nieruchomości, dla których zostali ustanowieni kuratorzy. W przygotowaniu jest 25 spraw, a 15 pozostaje do wyjaśnienia.

W zarządzie Gminy Miejskiej Kraków pozostaje aktualnie 109 budynków stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu.

Unormowanie spraw związanych z zarządzaniem powyższymi nieruchomościami było sprawą priorytetową z uwagi na fakt, że do zarządzania tymi nieruchomościami stosuje się przepisy ustawy Kodeks Cywilny o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego lub znanego z miejsca pobytu właściciela zgodnie z jego prawdopodobną wolą. Działanie w inny sposób, mogłyby narazić w przyszłości Gminę na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

Kwestie związane z zarządzaniem własnością prywatną zostały uregulowane w 2004 r. zarządzeniem Nr 1201/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator. Rozwiązania przyjęte w tym zarządzeniu miały na celu podniesienie rentowności takich budynków, między innymi przez podniesienie stawki czynszu w tym zasobie oraz wynajmowanie wolnych lokali w drodze aukcji.

Wprowadzona została zasada określenia wysokości czynszu w oparciu o obowiązujący w zasobie komunalnym system oceny wartości użytkowej lokalu z zastosowaniem maksymalnej stawki na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

Zarządzenie Nr 2375/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 grudnia 2005 r. zmieniające zarządzenie Nr 1201/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 lipca 2004 r. doprecyzowało zasady gospodarowania lokalami w budynkach prywatnych.

W ramach pomocy dla najemców wprowadzona została możliwość odraczania terminu zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności z tytułu czynszu za najem lokalu, zgodnie z zapisami uchwały 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.

Druga istotna zmiana, dotyczyła sprawy zamiany mieszkań. Do tej pory istniała możliwość przeprowadzenia zamiany lokali jedynie pomiędzy najemcami w obrębie jednej nieruchomości przy zachowaniu dotychczasowych warunków najmu. Aktualnie, na wniosek najemcy, dopuszczona została możliwość zamiany na wolny lokal o mniejszej powierzchni w danym budynku.

Doprecyzowano zasady naliczania wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w ten sposób, aby podstawą jego określenia były czynsze funkcjonujące na wolnym rynku dla lokali o podobnym standardzie i lokalizacji.

W celu umożliwienia prawidłowego zarządzania tym zasobem uściślono również zapisy dotyczące kosztów przeprowadzenia niezbędnych remontów przedmiotowych nieruchomości, zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów remontu oraz ich rozliczenia.

W 2005 r. przeprowadzona została 1 aukcja, na której przedstawiono 18 lokali, z tego wynajętych zostało 7. Najwyższa wylicytowana stawka za najem lokalu osiągnęła kwotę 22 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa.

Budynki w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych.

Z uwagi na nieudane przetargi przeprowadzone w 2004 roku, mające na celu wyłonienie podmiotów wykonujących czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności, Zarząd Budynków Komunalnych w 2005 r. nadal bezpośrednio wykonywał czynności zarządcy nieruchomości, zlecając podmiotom zewnętrznym między innymi zapewnienie pogotowia technicznego, utrzymanie czystości w budynkach i na terenach zielonych oraz utwardzonych, konserwacje budynków i terenów, a także wykonywanie przeglądów technicznych.

Budynki poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych

W roku 2005 kontynuowano współpracę z zarządcami nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków oraz Skarb Państwa posiadały ułamkowe udziały we własności nieruchomości. W ramach prowadzonej współpracy egzekwowane były od zarządców sprawozdania z gospodarowania budynkami wspólnymi, a także konsultowane były kwestie związane z wysokością należnych czynszów, wypowiedzeń umów najmu oraz remontów.

W celu zabezpieczenia właścicielskich interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa, zawarto z zarządcami 11 nieruchomości umowy o zarząd określające zasady zarządzania rzeczą wspólną oraz zakres uprawnień i obowiązków zarządców przedmiotowych budynków.

Mając na uwadze właściwe zabezpieczenie interesów majątkowych Gminy, w odniesieniu do 6 budynków, w których Gmina oraz Skarb Państwa posiadają udział we własności, a w których pozostali współwłaściciele korzystają z nieruchomości ponad przypadający im udział we własności, Wydział Mieszkalnictwa zaproponował współwłaścicielom uregulowanie przedmiotowej sytuacji poprzez ustalenie w drodze porozumienia sposobu korzystania ze wspólnej realności stosownie do posiadanego udziału we własności.

W stosunku do 1 nieruchomości Wydział Mieszkalnictwa podjął czynności zmierzające do określenia kwoty pożytków ułamkowej części przedmiotowej nieruchomości, utraconych wskutek niekorzystania Gminy ze znajdujących się w niej lokali, stosownie do posiadanego udziału oraz wytoczenia powództwa o zapłatę należnych Gminie pożytków z tego tytułu.

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

W 2005 roku przyjęto 3 wnioski o zwrot zarządu budynkami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych oraz Gminy Miejskiej Kraków, z których żadnego nie rozpatrzono pozytywnie.

Zarejestrowano również 1 wniosek o zwrot zarządu budynkiem stanowiącym współwłasność osób fizycznych i Skarbu Państwa - postępowanie nie zostało jeszcze zakończone.

Wśród budynków stanowiących współwłasność z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych pozostawało:

- 88 budynków z udziałem (Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa) poniżej 50%,
- 16 budynków z udziałem powyżej 50%,
- 34 budynki z udziałem równym 50%.

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

W 2005 r. nie wpłynął żaden wniosek wspólnoty mieszkaniowej w sprawie przyznania pożyczki ze środków Gminy Miejskiej Kraków na przeprowadzenie prac remontowych.

Podobnie jak w roku 2004 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. 28 ust. 3 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 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.

W ramach realizacji zadania mającego na celu wspomaganie utrzymania zasobów prywatnych - zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/242/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków stanowiących własność, współwłasność osób

fizycznych i osób prawnych, nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych, w 2005 r. udzielono 1 pożyczki na kwotę 43 500 zł.

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

VII. Źródła finansowania zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków.

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

VIII. Wydatki inwestycyjne

W budżecie Miasta na rok 2005 na realizację zadań z zakresu Mieszkalnictwa przeznaczono środki w wysokości 29 000 000 zł. Wydatkowano łącznie 28 911 585,74 zł, tj. 99,7 % planu, w całości na zadanie: Pozyskiwanie lokali mieszkalnych.

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

W 2005 r. nie przeznaczono do sprzedaży w drodze przetargu żadnej nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne realizowane przez TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe i inne podmioty. Wydział Skarbu przygotował niezbędną dokumentację do zbycia takich nieruchomości w 2006 r.

Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na sprzedaż trzech nieruchomości niezabudowanych położonych przy ul. Wodnej, ul. Twardowskiego i ul. Siewnej.

X. Inne działania podejmowane przez Gminę Miejską Kraków w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego.

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

Zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy jest w tym przypadku spełnione bez konieczności tworzenia własnego zasobu mieszkaniowego.

Na podstawie uchwały Nr 355/02 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta Krakowa i uchwały Nr 1462/2002 Zarządu Miasta Krakowa

z dnia 26 września 2002 r. zmieniającej uchwałę Nr 355/2002 przyjęto do realizacji 403 wnioski o najem lokalu z zasobu TBS, przy czym 120 wniosków rozpatrzono negatywnie z uwagi na niespełnienie kryteriów przez wnioskodawców.

Do dnia 31 grudnia 2005 r. Wydział Mieszkalnictwa skierował 4 rodziny do zawarcia umowy najmu lokalu w zasobie TBS z tytułu 3-letniego wypowiedzenia umowy najmu w budynkach prywatnych.

W 2005 r. oferta Towarzystw Budownictwa Społecznego znajdująca się na rynku była znikoma. Uwarunkowane to było zarówno problemami związanymi z uzyskaniem przez Towarzystwa decyzji WZ i pozwolenia na budowę jak i uzyskaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

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.

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

W ciągu 2005 r. trwały prace nad opracowaniem Programu zamiany mieszkań, w którym dopuszczono możliwość dokonania zamiany lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Kraków. Osoby, które będą najemcami nowych lokali zostaną wybrane w drodze konkursu ofert. Zasady tych zamian (regulamin konkursu ofert, powołanie komisji ds. wyboru ofert) reguluje Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa Nr 908/2006 z dnia 9 maja 2006 r. w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzania dobrowolnych zamian lokali komunalnych na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych domach nabywanych przez Gminę Miejską Kraków.

W konkursie ofert na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach mogą wziąć udział najemcy lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, którzy:

1. posiadają tytuł prawny do lokalu i umowę najmu na czas nieoznaczony, zawartą przed dniem 1 stycznia 2003 r.,
2. nie posiadali zaległości w opłatach z tytułu najmu lokalu w okresie 3 lat poprzedzających dzień złożenia oferty,
3. posiadają pozytywną opinię administratora odnośnie przestrzegania regulaminu porządku domowego,
4. osiągnęli średni miesięczny dochód przekraczający 170% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 120% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia oferty,
5. zaoferują zapłatę stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości wyższej niż najwyższa stawka czynszu z tabeli stawek czynszowych dla komunalnych lokali mieszkalnych, określonych w obowiązującym w dacie ogłoszenia konkursu zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa,
6. nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Krakowa lub miejscowości pobliskiej.

Lokale mieszkalne pozyskane w wyniku tego rodzaju zamian zostaną przekazane dla osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i trudnej sytuacji materialnej.