

**RAPORT**

**Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

**GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

**ZA ROK 2008**

<b>SPIS TREŚCI:</b>	<b>strona</b>
<b>WSTĘP</b>	<b>3</b>
<b>I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne</b>	<b>4</b>
1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury	4
2. Określenie stanu technicznego zasobu	5
3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego	5
4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych	7
5. Roszczenia odszkodowawcze od Gminy w przypadku niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądu	12
<b>II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali</b>	<b>13</b>
<b>III. Sprzedaż lokali</b>	<b>15</b>
1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych	15
2. Ograniczenia w dysponowaniu lokalami	16
<b>IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu</b>	<b>16</b>
1. Zasady ustalania stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych	16
2. Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych	17
3. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni twórczych służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	18
4. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu	18
<b>V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków</b>	<b>19</b>
1. Zarząd zasobem mieszkaniowym	19
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków	19
3. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	20
4. System wsparcia finansowego Gminy Miejskiej Kraków w zakresie pożyczek dla wspólnot mieszkaniowych	21
<b>VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej</b>	<b>21</b>
<b>VII. Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne</b>	<b>22</b>
1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	22
2. Wydatki inwestycyjne	23
<b>VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy</b>	<b>23</b>
1. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym	23
2. Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu	24

## WSTĘP

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2008 przedstawia realizację w roku 2008 „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012” będącego załącznikiem do uchwały Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. zmienionej następującymi uchwałami:

- Nr XXXIX/492/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2008 r.,
- Nr XXXIX/493/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 kwietnia 2008 r.,
- Nr XLI/499/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 kwietnia 2008 r.,
- Nr XLVIII/604/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 lipca 2008 r.

Zmiany wprowadzone ww. uchwałami polegały przede wszystkim na:

- ustaleniu bardziej liberalnych progów dochodowych uprawniających do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego,
- wyłączeniu z Wieloletniego programu zapisów dotyczących własności Skarbu Państwa,
- poszerzeniu kręgu osób uprawnionych do obniżek czynszu,
- obniżeniu najwyższej stawki czynszowej za pracownie twórczą do 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej według zasad ogłaszanych przez Wojewodę Małopolskiego w drugim półroczu roku poprzedniego,
- doprecyzowaniu zapisów dotyczących m.in. minimalnej wysokości stawki czynszu, tj. ustaleniu, że stawka czynszu po przyznaniu dodatku mieszkaniowego i przy równoczesnym zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal socjalny.

# I. WIELKOŚĆ ORAZ STAN TECHNICZNY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

## 1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

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 2008 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 – 3 098
- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 58

**Łącznie – 3 156 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 w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – 18 654
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych – 209
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 22 + 1 w dyspozycji żłobka
- Lokale mieszkalne będące własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 63

**Łącznie – 18 949 lokali**

**RAZEM: 22 105 lokali**

### c) Lokale socjalne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. w ramach zasobu Gminy Miejskiej Kraków 766 lokali było zajętych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego.

## 2. Określenie stanu technicznego zasobu

Tab. 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 r.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	20 %	50 %	30 %

- 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) zajdzie potrzeba dokonania 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 Krakowa przeznaczane są środki na realizację działań mających na celu powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego, jak i stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.

W *Programie* zostały przyjęte następujące kierunki działań:

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

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

### a) Realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta

Zakończona została realizacja zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Magnolii i Jana Kantego Przyzby w Krakowie. W wyniku realizacji tej inwestycji we wrześniu 2008 roku oddano do użytku kolejnych 210 lokali mieszkalnych.

Łączny efekt zrealizowanej inwestycji to:

- 290 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 12 505,30 m<sup>2</sup> zlokalizowanych w dziewięciu budynkach,
- 10 lokali usługowych o łącznej powierzchni 501,61 m<sup>2</sup>,
- 300 miejsc parkingowych,
- zrealizowano ulicę (zakończono budowę drogi) Jana Kantego Przyzby (o długości ok. 250 m),
- wykonano infrastrukturę techniczną wokół budynków,
- zagospodarowano teren (place zabaw dla dzieci i młodzieży, miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych).

Ponadto w 2008 roku dokonano aktualizacji wykazu terenów przewidzianych pod realizację budownictwa mieszkaniowego stanowiących własność Gminy lub Skarbu Państwa, pod kątem dostępności prawnej (posiadane decyzje WZ oraz obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego).

Wytypowano teren w rejonie ul. Łązy pod ewentualną realizację budownictwa mieszkaniowego przez Gminę. Podjęto działania związane z przygotowaniem inwestycji. W dniu 31 grudnia 2008 roku uzyskano zgodę Rady Miasta Krakowa na realizację przedmiotowej inwestycji.

#### b) Zakup wyodrębnionych lokali mieszkalnych

W wyniku przeprowadzonych w 2008 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. nabyty został 1 lokal mieszkalny z wtórnego rynku od Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Bieżanów”.

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

W 2008 roku:

1. Opracowana została dokumentacja projektowa wraz z pozwoleniem na budowę, która zakłada przebudowę 25 lokali mieszkalnych położonych w szczytowych partiach budynków nr 11A i 11B na os. Złotej Jesieni w celu pozyskania 45 lokali mieszkalnych o mniejszej powierzchni.
2. Zakupiony został budynek hotelowy przy ul. Kantorowickiej z przeznaczeniem na adaptację na lokale mieszkalne (ok. 30 lokali mieszkalnych), uzyskano decyzję o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego.
3. Zakończona została prowadzona przez ZBK:
  - adaptacja budynku hotelowo - mieszkalnego nr 18 zlokalizowanego na os. Na Skarpie na 18 lokali mieszkalnych,
  - przebudowa budynków przy ul. Jeziorko, w efekcie której uzyskano 50 lokali mieszkalnych; wykonawcą inwestycji był Zakład Remontowo-Budowlany „URBI” Sp. z o. o.; prace zrealizowano od marca do listopada 2008 r., na działce o łącznej powierzchni 1,64 ha ZBK pozyskał 50 lokali mieszkalnych w wyniku przebudowy 6 budynków komunalnych; średnia powierzchnia użytkowa 1 lokalu wyniosła około 33 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa 6 budynków wynosi 2 126,3 m<sup>2</sup>; parterowe, częściowo podpiwniczone, pokryte blachą i docieplone budynki, zawierają lokale mieszkalne

o strukturze: przedpokój, 2 pokoje + aneks kuchenny, łazienka z WC, z wyjściem bezpośrednio na zewnątrz.

#### d) Lokale odzyskane w wyniku naturalnego ruchu ludności

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2008 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 146 lokali mieszkalnych (pustostanów), w tym:

- 80 lokali mieszkalnych wyremontowanych ze środków Gminy,
- 66 lokali mieszkalnych wyremontowanych w wyniku zawartych porozumień z właścicielami nieruchomości, którzy na własny koszt przeprowadzają remont wskazanego przez Gminę lokalu mieszkalnego przeznaczonego na lokal socjalny 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

1. Postanowieniami sądowymi z dnia 28 listopada 2007 r. (sygn. akt I Ns 355/07/S) oraz z dnia 12 marca 2008 r. (sygn. akt II Ca 180/08) orzeczono o zniesieniu współwłasności nieruchomości przy ul. Szlak 29 w Krakowie, w wyniku którego Gmina Miejska Kraków przejęła na wyłączną odrębną własność 4 lokale mieszkalne, które zostaną przeznaczone do zbycia na rzecz najemców legitymujących się tytułami prawnymi do lokali.
2. Postanowieniami sądowymi z dnia 19 października 2006 r. (sygn. akt I Ns 662/01/K) oraz z dnia 29 kwietnia 2008 r. (sygn. akt II Ca 1986/06) orzeczono o zniesieniu współwłasności nieruchomości przy ul. Szymanowskiego 1 w Krakowie, w wyniku którego Gmina Miejska Kraków przejęła na wyłączną odrębną własność 7 lokali mieszkalnych, które zostaną przeznaczone do zbycia na rzecz najemców legitymujących się tytułami prawnymi do lokali.
3. Postanowieniem sądowym z dnia 12 czerwca 2008 r. (sygn. akt I Ns 2144/02/K) orzeczono o zniesieniu współwłasności nieruchomości przy ul. Józefitów 7 w Krakowie, w wyniku którego Gmina Miejska Kraków przejęła na wyłączną odrębną własność 1 lokal mieszkalny, który zostanie przeznaczony do zbycia na rzecz najemcy legitymującego się tytułem prawnym do tego lokalu.
4. Aktem notarialnym z dnia 5 września 2008 r. (Rep. A Nr 13114/2008) umową zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. Traugutta 17 w Krakowie przejęto na wyłączną własność Gminy Miejskiej Kraków 10 lokali mieszkalnych, w tym 7 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zbycia na rzecz najemców legitymujących się ważnymi tytułami prawnymi do tych lokali, z kolei 3 lokale mieszkalne, których najemcy nie posiadają tytułów prawnych do lokali pozostaną w gminnym zasobie mieszkaniowym.

#### **4. Monitorowanie 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 2008 r. podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej stanowiła uchwała Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W powyższej 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 2008 r. wnioski o pomoc mieszkaniową złożyło:

- 280 wnioskodawców ubiegających się o przyznanie lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny z zasobów Gminy,
- 39 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,
- 720 wnioskodawców ubiegających się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów – z tego do realizacji przyjęto 236 wniosków osób spełniających kryteria przyjęte w uchwale Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa, a 484 wnioski rozpatrzono negatywnie,
- 155 wnioskodawców o zabezpieczenie pomieszczenia tymczasowego w związku z orzeczoną eksmisją bez prawa do lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny, w tym: 121 z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, 34 z zasobu prywatnego,
- 19 wnioskodawców o przyznanie lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny z tytułu zdarzeń losowych.



Tab. 2. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów w 2008 roku.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	251
Względy społeczne	194
Warunki niemieszkalne	43
Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych	42
Wypowiedzenia <sup>1</sup>	158
Zamiany z urzędu	32
<b>Razem</b>	<b>720</b>

<sup>1</sup>Na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Tab. 3. Liczba wnioskodawców uprawnionych do pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów w 2008 roku.

Tytuł	Dzielnica				Ogółem
	I-III dawna dzielnica Śródmieście	IV-VII dawna dzielnica Krowodrza	VIII-XIII dawna dzielnica Podgórze	XIV-XVIII dawna dzielnica Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	16	7	17	19	59
Względy społeczne	10	7	12	28	57
Warunki niemieszkalne	7	5	6	0	18
Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych	11	4	5	2	22
Wypowiedzenia <sup>1</sup>	41	22	14	0	77
Zamiany z urzędu	2	1	0	0	3
<b>Razem</b>	<b>87</b>	<b>46</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>236</b>

<sup>1</sup>Na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W 2008 roku przeprowadzono weryfikację wniosków na podstawie zarządzenia Nr 2787/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych na 2008 rok (z późn. zm.).

Weryfikacji podlegało 1518 wniosków złożonych do dnia 30 września 2007 roku, które zostały wstępnie pozytywnie rozpatrzone. W toku weryfikacji wnioski te zostały ocenione pod względem aktualności danych oraz spełniania kryterium dochodowego i niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Dokonano również oceny warunków socjalno - mieszkaniowych wnioskodawców, w oparciu o kwestionariusze kwalifikacji punktowej, podczas 633 wizji lokalnych przeprowadzonych od kwietnia do czerwca 2008 r. (w tym 329 wizji z udziałem przedstawicieli właściwych Rad Dzielnic Miasta Krakowa).

Na podstawie zarządzenia Nr 1264/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2008 r. oraz zarządzenia Nr 1755/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 września 2008 r., ustalono i ogłoszono ostateczne listy mieszkaniowe dotyczące osób uprawnionych do pomocy mieszkaniowej z tytułu:

- warunków niemieszkalnych, obejmujące 24 wnioskodawców,
- usamodzielnienia wychowanków placówek opiekuńczo – wychowawczych i rodzin zastępczych, obejmujące 39 wnioskodawców,
- utraty tytułu prawnego wskutek upływu trzyletniego wypowiedzenia umowy najmu, obejmujące 110 wnioskodawców,
- zamian z urzędu, obejmujące 12 wnioskodawców,
- nadmiernego zagęszczenia, obejmujące 26 wnioskodawców,
- ze względów społecznych, obejmujące 21 wnioskodawców.

Zarządzeniem Nr 2652/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 grudnia 2008 r. ustalono i podano do publicznej wiadomości ostateczną listę osób zakwalifikowanych w 2008 roku 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. Lista ta objęła 27 wnioskodawców, w tym:

- 24 zamieszkujących na terenie placówek oświatowych,
- 2 zamieszkujących na terenie samorządowych przedszkoli,
- 1 zamieszkującego na terenie placówki służby zdrowia.

Na podstawie zarządzenia 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, zmienionego zarządzeniem Nr 1416/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lipca 2008 r., przeprowadzono postępowanie w sprawie zamiany lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków zwane dalej *Konkursem ofert*. Do *Konkursu ofert* na wynajem lokali mieszkalnych położonych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków przystąpiło 38 oferentów. W wyniku wstępnej selekcji 20 ofert zostało wstępnie zakwalifikowanych do dalszej procedury.

Ostateczne 19 kandydatów zakwalifikowano do wynajmu lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Skierowania do zawarcia umowy najmu wydano 17 wnioskodawcom, a 2 osoby zrezygnowały dobrowolnie.

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 udziale finansowym Miasta Krakowa i uchwały Nr 1462/02 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 26 września 2002 r. zmieniającej uchwałę Nr 355/02 Zarządu Miasta Krakowa, w 2008 roku 8 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (lokale pozyskane z naturalnego ruchu ludności).

Do dnia 31 grudnia 2008 r. wydano 507 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, które dotyczyły:

- a) 156 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny tytułem realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych orzekających eksmisję z lokalu z przyznaniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego,
- b) 21 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego z tytułu zagrożenia życia i mienia, na czas naprawy koniecznej, realizacja wyroków eksmisyjnych, zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa (wykwaterowania pod inwestycje, nieopłacalność remontu),
- c) 3 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego ze względu na przekroczoną normatywną powierzchnię użytkową,
- d) 12 pomieszczeń tymczasowych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, bez prawa do lokalu socjalnego,
- e) 2 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny tytułem realizacji prawomocnych orzeczeń sądowych orzekających eksmisję z lokalu wydanych przed dniem 12 listopada 1994 r.,
- f) 313 skierowań do zawarcia umowy najmu lokali przyznanych w ramach pomocy mieszkaniowej, w tym:
  - 137 skierowań na rzecz osób objętych ostatecznymi listami z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz zamian z urzędu,
  - 3 skierowania na rzecz rodzin polskich (repatriowanych z terenu byłego ZSRR),
  - 85 skierowań dotyczących przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres,
  - 7 skierowań na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w placówce oświatowej (dotyczące przedłużenia umowy na następny okres),
  - 6 skierowań do lokali mieszkalnych przeznaczonych na lokale socjalne przyznanych w związku ze zdarzeniami losowymi,
  - 31 skierowań do zawarcia umów najmu lokali zamiennych w ramach realizacji listy osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z budynków o podstawowej funkcji innej niż mieszkalna,
  - 15 skierowań dla osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej decyzją Prezydenta Miasta Krakowa, podjętą w trybie § 14 ust. 2 uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. (tzw. tryb prezydencki),
  - 24 skierowania do lokali w ramach realizacji *Konkursu ofert* na wynajem lokali mieszkalnych położonych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków,

- 5 skierowań w ramach zamiany, bez konieczności objęcia listą mieszkaniową.

Ponadto przeprowadzono 40 dobrowolnych zamian lokali.

W oparciu o zapisy uchwały Nr CXVIII/1249/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 r. w sprawie przyjęcia programu mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury – pracowni twórcze wydano 12 skierowań do zawarcia umów najmu pracowni twórczych, w tym 3 wspólnajmy.

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 2008 r. wnioski o pomoc mieszkaniową z tytułu wypowiedzenia umowy najmu w trybie art. 11 ust. 5 i 7 ww. ustawy złożyło 158 osób, z tego do realizacji przyjęto 72 wnioski osób spełniających wymagane kryteria.

Skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu w 2008 r. z powyższego tytułu otrzymało 72 wnioskodawców.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r. :

- na pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oczekuje łącznie 803 wnioskodawców spełniających kryteria jej udzielenia, w tym 232 ubiegających się o pomoc mieszkaniową z tytułu 3-letniego wypowiedzenia,
- Gmina Miejska Kraków realizując wyroki sądowe powinna zapewnić 1 933 lokale mieszkalne przeznaczone na lokale socjalne,
- Gmina Miejska Kraków winna dostarczyć 417 pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego,
- Gmina Miejska Kraków powinna zapewnić 24 lokale zamienne.

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

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:

- ugoda zawarta w Wydziale Mieszkalnictwa,
- wezwanie do zapłaty uznanych przez Urząd Miasta Krakowa kwot w sprawach, w których wcześniej zapadł prawomocny wyrok zasądający odszkodowanie - na podstawie procedury ML-29 „Wypłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobom uprawnionym do jej otrzymania na podstawie wyroku sądowego”,
- ugoda sądowa w sytuacji, gdy Gmina Miejska Kraków uznaje powództwo,
- wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość.

W 2008 roku do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło 221 wniosków o wypłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu mieszkalnego przeznaczonego na lokal socjalny osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z związku z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zrealizowano 58 wyroków sądowych i ugód sądowych, zawarto 171 ugód w Wydziale Mieszkalnictwa UMK oraz uznano 129 roszczeń właścicieli na łączną kwotę 3 898 626 zł.

Z uwagi na zmieniające się orzecznictwo w sprawach o odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny w znacznym stopniu wzrosła liczba spraw kierowanych przez właścicieli nieruchomości na drogę postępowania sądowego. Jest to spowodowane w szczególności uznaniem, iż odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością „in solidum”. Gmina Miejska Kraków nie przejmuje bezpośrednio odpowiedzialności za „długi czynszowe” byłych lokatorów, obowiązek taki nakłada dopiero wyrok sądowy zasądający całość odszkodowania. Po przejściu takiego zobowiązania gminie przysługuje roszczenie regresywne w stosunku do osób eksmitowanych. W 2008 roku Wydział Mieszkalnictwa przekazał do Zespołu Radców Prawnych 16 spraw z prośbą o wytoczenie powództwa regresowego.

Mając na uwadze ograniczanie kosztów związanych z kierowaniem przez wierzycieli roszczeń o odszkodowanie na drogę postępowania sądowego Urząd Miasta Krakowa wprowadził nową (poza istniejącą dotychczas ugodą zawieraną w urzędzie) formę wypłaty odszkodowania - uznanie roszczenia, wypłacane na podstawie wezwania do zapłaty w sprawie, w której wcześniej zapadł wyrok nakładający na gminę obowiązek zapłaty określonej kwoty odszkodowania (procedura ML-29).

Elastyczne podejście urzędu do formy wypłacania odszkodowań i ciągłe usprawnienie niezbędnych do tego procedur ma na celu dążenie do ograniczenia kosztów związanych z postępowaniami sądowymi, kosztami biegłych sądowych oraz kosztami odsetek i zastępstw adwokackich.

## **II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, 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 ZBK.

W *Programie* potrzeby finansowe na 2008 rok, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych i zapewnienie odpowiedniego standardu eksploatacyjnego budynków i lokali gminnych określono na kwotę 17,03 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 Krakowa.

W uchwale Nr XXXI/397/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie budżetu Miasta Krakowa na 2008 rok, po wprowadzonych zmianach na remonty budynków i lokali pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych zaplanowano 10,05 mln zł.

W 2008 roku plany wydatków na remonty mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, pozostającego w zarządzie ZBK, wynosiły - 7,96 mln zł.

W 2008 roku Zarząd Budynków Komunalnych zrealizował remonty w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków w łącznej kwocie 7,95 mln zł, zaspokajając tym potrzeby finansowe na 2008 rok na poziomie 47 %.

Zarząd Budynków Komunalnych zrealizował prace remontowe w zakresie robót dekarских, ogólnobudowlanych, malarskich, stolarsko - ślusarskich, brukarskich, remontów przewodów kominowych, remontów dźwigów oraz remontów instalacji: gazowych, wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, elektrycznych i odgromowych.

Zrealizowano również 588 remontów lokatorskich z zakresu: wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, przestawienia pieców, remontów podłóg, remontów odgrzybieniowych, usuwania awarii, plombowania wodomierzy. Przeprowadzono kontrole szczelności wraz z doszczelnieniem instalacji gazowej. Przeprowadzono remonty instalacji: wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych.

Udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych w formie przekazania zaliczki na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot w 2008 r., wyniósł 19 243 757 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. Pełnomocnik Gminy z reguły głosuje za przyjęciem uchwał zatwierdzających plany gospodarcze wspólnot mieszkaniowych, jednakże odmawia finansowania i skarży do sądu powszechnego uchwały zatwierdzające działania niezgodne z prawem, interesem Gminy czy też zasadami prawidłowego zarządu.

Ponadto w 2008 roku wykonane zostały remonty w 6 budynkach pozostających w zarządzie placówek oświatowych oraz remonty dachów we wszystkich budynkach zarządzanych przez miejskie szpitale specjalistyczne, w których znajdują się lokale mieszkalne.

### III. SPRZEDAŻ LOKALI

#### 1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

W Programie założono, że w 2008 r. zostanie sprzedanych 1 000 - 1 200 mieszkań.

W 2008 r. zawarto 865 umów sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej.

Tab. 4. Sprzedaż mieszkań komunalnych w 2008 roku - tryb bezprzetargowy.

<b>Sprzedaż mieszkań komunalnych w 2008 r. - tryb bezprzetargowy</b>		
<b>Miesiąc</b>	<b>Liczba umów</b>	<b>Uzyskana kwota (w zł)</b>
Styczeń	207	6 046 111,34
Luty	87	2 426 244,07
Marzec	120	3 154 618,74
Kwiecień	13	348 231,33
Maj	12	293 446,42
Czerwiec	14	431 680,98
Lipiec	22	624 551,68
Sierpień	33	929 825,28
Wrzesień	39	1 103 741,99
Październik	65	2 314 451,03
Listopad	125	4 219 497,04
Grudzień	128	4 637 413,97
<b>Razem</b>	<b>865</b>	<b>26 529 813,87</b>

W dniu 29 sierpnia 2008 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 566 poz. 3721 została opublikowana uchwała Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców. Uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego, tj. z dniem 13 września 2008 r. Uchwała ta zmieniona została uchwałą Nr L/640/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 września 2008 r. Realizacja wniosków najemców w 2008 roku następowała zgodnie z kolejnością wpływu wniosków do Wydziału Skarbu Miasta.

## **2. Ograniczenia w dysponowaniu lokalami**

Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012”, samodzielne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskiwane w innej formie przeznacza się w pierwszej kolejności, do zbycia w trybie zamiany za lokale, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele realizacji wyroków eksmisyjnych zobowiązujących Gminę do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego. Powyższe ograniczenia dotyczą lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach położonych w centrum Krakowa wewnątrz *strefy* ograniczonej ulicami od ronda Antoniego Matecznego, ul. Henryka Kamieńskiego do skrzyżowania z al. Powstańców Śląskich, al. Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Stanisława Klimeckiego, ul. Stanisława Klimeckiego, ul. Gustwa Herlinga – Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie al. Powstania Warszawskiego do ronda Mogińskiego, al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego, ul. Prandoty do skrzyżowania ul. Prandoty i al. 29 Listopada, a następnie al. 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. Tytusa Czyżewskiego, ul. Bartosza Głowackiego, ul. Piastowską do skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi od skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do Mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. Generała Bohdana Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Marii Konopnickiej do ronda Antoniego Matecznego, zwanej dalej *strefą*.

W 2008 roku przeprowadzone zostały dwa postępowania dotyczące zamiany 10 lokali położonych w *strefie*, które zakończyły się wynikiem negatywnym (dnia 30 czerwca i 5 sierpnia 2008 r.). Ponadto w 2008 r. przeprowadzone zostały pierwsze przetargi ustne nieograniczone dotyczące sprzedaży 10 lokali mieszkalnych położonych w *strefie* (po dwóch postępowaniach dotyczących zamiany zakończonych wynikiem negatywnym), które zakończyły się również wynikiem negatywnym (dnia 13 listopada - odnośnie 3 lokali i 4 grudnia 2008 r. – odnośnie 7 lokali). Jednocześnie zlecono wycenę kolejnych 10 lokali, które będą przedmiotem zamiany w 2009 roku.

## **IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

### **1. Zasady ustalania stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych**

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 2008 r. w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków wysokość czynszu ustalana była 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.



Zgodnie z ww. zarządzeniem do dnia 31 maja 2008 r. w zależności od wartości użytkowej lokalu stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 1,16 zł/m<sup>2</sup> (minimalna) do 4,42 zł/m<sup>2</sup> (maksymalna).

Natomiast od dnia 1 czerwca 2008 r. stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 3,08 zł/m<sup>2</sup> (minimalna) od 7,87 zł/m<sup>2</sup> (maksymalna).

Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła do dnia 31 maja 2008 r. 0,58 zł/m<sup>2</sup>, a od 1 czerwca 2008 r. 1,54 zł/m<sup>2</sup>.

Wysokość średniej stawki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego w 2008 r. wynosiła 5,41 zł/m<sup>2</sup> (wg przypisu).

## **2. Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych**

Od dnia 1 czerwca 2008 r. zostały wprowadzone podwyżki czynszów w ok. 20 500 lokalach mieszkalnych. Podwyżki były przeprowadzone w oparciu o zarządzenie Nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.

Na podstawie powyższego zarządzenia zostały określone wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu aktualnego wskaźnika wartości odtworzeniowej na terenie Miasta Krakowa, obowiązującego od dnia 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 r., który wynosił 3 147 zł/m<sup>2</sup>. Z tego względu górną stawkę czynszu za lokal mieszkalny określono na poziomie 7,87 zł/m<sup>2</sup> co odpowiada 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Podwyżka miała na celu pozyskanie środków na potrzebne remonty budynków.

Równocześnie, mając na względzie sytuację rodzin, którym podwyżka czynszu w sposób znaczący pogorszy warunki materialno – bytowe, przewidziano możliwość stosowania obniżek do czynszu i ustalono progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu.

W celu złagodzenia skutków podwyżki czynszu zarządzeniem Nr 341/2008 z dnia 19 lutego 2008 r. (z późn. zm.), Prezydent Miasta Krakowa ustalił tryb postępowania w sprawach o stosowanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych oraz progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniające do obniżki czynszu począwszy od 1 czerwca 2008 r. Ostateczne zasady dotyczące obniżek czynszu zostały ujęte w zarządzeniu Nr 967/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2008 r. zmienionych zarządzeniem Nr 1425/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lipca 2008 r.

Zgodnie z ww. zarządzeniem obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku. Przez kompletny wniosek rozumie się wniosek zawierający wszystkie dokumenty niezbędne do merytorycznego i ostatecznego rozstrzygnięcia w sprawie.

W celu realizacji stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków utworzono w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie Referat ds. Obniżek Czyszów zajmujący się realizacją ww. zarządzenia. Do końca 2008 roku do Zarządu Budynków Komunalnych wpłynęły 4 382 wnioski o udzielenie obniżki czynszu, z czego pozytywnie rozpatrzonych zostało 3 256 wniosków.

### **3. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni twórczych służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.**

W przypadku pracowni twórczych w 2008 roku obowiązywało zarządzenie Nr 788/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

### **4. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu**

Tab. 5. Zaległości czynszowe w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, według stanu na dzień 31 grudnia 2008 r.

Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych ogółem + media	98 386 881,19 zł (zaległość główna bez odsetek)
Ściągalność należności czynszowych mieszkań	87,33 %

Wnioski osób ubiegających się o zastosowanie ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków rozpatrywane były w 2008 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 2008 r. udzielono ulg w spłacie wierzytelności 522 dłużnikom zamieszkującym w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na łączną kwotę 4 631 442,2 zł, w tym:

- 334 423,66 zł kwota umorzenia wierzytelności,
- 63 760,59 zł kwota odroczenia terminu płatności,
- 4 233 257,95 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 roku jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych, który od dnia 31 marca 2003 roku funkcjonuje jako jednostka budżetowa.

Przedmiotem działania ZBK jest zarządzanie lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi i budynkami 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, po uzyskaniu dla każdej nieruchomości zgody Prezydenta Miasta Krakowa.

Podstawowym zadaniem realizowanym na bieżąco przez Zarząd Budynków Komunalnych jest utrzymanie zasobów gminnych, Skarbu Państwa i prywatnych pozostających w zarządzie Gminy, w należyłym stanie sanitarno - porządkowym oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi stanu technicznego budynków, a także bieżąca obsługa najemców.

W 2008 roku zasób Gminy zarządzany był bezpośrednio przez Zarząd Budynków Komunalnych oraz przez podmioty zewnętrzne wyłonione w drodze przetargu, które pełniły niektóre czynności zarządzania zasobem oraz rolę wynajmującego.

Do końca maja 2008 roku zasobem zarządzał Zarząd Budynków Komunalnych oraz pięć podmiotów zewnętrznych: KBZiAWMiN „Zarządca”, PUM „Stare Miasto”, AZM „Podgórze”, ADM „Kraków-Zachód” oraz PUA-T „Kazimierz”. Z dniem 31 maja umowa została rozwiązana ze spółką KBZiAWMiN „Zarządca”, a z dniem 30 czerwca z PUM „Stare Miasto”. Od lipca 2008 roku w zarządzie spółek AZM „Podgórze”, ADM „Kraków-Zachód” oraz PUA-T „Kazimierz” pozostawało 8% zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków, a w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych 92% zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków.

### **2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków**

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu budynkami na dzień 31 grudnia 2008 r. w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostało 11 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem. Na dzień 31 grudnia 2008 r. Gmina Miejska Kraków była członkiem 1 576 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. weszło w życie zarządzenie 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, którym przyjęto 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 nieruchomości wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie jest sprzeczna z interesem Gminy lub z przepisami prawa. W przeciwnym wypadku pełnomocnik Gminy zaskarża daną uchwałę do sądu. Jako zasadę przyjęto, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali.

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

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

W 2008 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 540 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.

Stanowisko pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków w kwestiach związanych z adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków 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 kierują się w szczególności interesem Gminy. W przypadku zagrożenia naruszenia interesu Gminy Miejskiej Kraków w wyniku podjętej uchwały przez członków

wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik zaskarża uchwałę do sądu zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.

W 2008 r. na 27 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowywania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 121 nieruchomościach. Zgodnie z ustaleniami Zespołu pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków uczestniczyli w 27 zebraniach wspólnot mieszkaniowych zwołanych w związku z adaptacją części nieruchomości wspólnej, w tym w 7 zebraniach, na których podjęte zostały uchwały dotyczące adaptacji, zaprotokołowane przez notariusza.

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

W dniu 29 sierpnia 2008 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie Nr 1695/2008 w sprawie regulaminu dotyczącego udzielania pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych. W związku z uchwałą Nr KI-431/08 Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie z dnia 12 grudnia 2008 r. orzekającej o stwierdzeniu nieważności uchwały Nr LVI/703/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2008 r., w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty, w tym remonty elewacji budynków będących poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych, wszelkie procedury związane z udzielaniem przedmiotowych pożyczek zostały wstrzymane.

## **VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ**

Wydatki związane z zadaniami Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej finansowane są z budżetu Miasta Krakowa.

Rzeczywisty dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych osiągnięty w 2008 roku wzniósł 53 715 114 zł.

**VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE**

**1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego**

Tab. 6. Miesięczne koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych w 2008 roku.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>zł/m<sup>2</sup></b>
1. Średnie wydatki Gminy na wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych i przez podmioty wyłonione w drodze przetargu.	0,95 <sup>1</sup>
2. Średnie wydatki Gminy na bieżącą eksploatację budynków.	0,89 <sup>2</sup>
3. Pozostałe średnie wydatki Gminy na eksploatację lokali, nieruchomości gruntowych i obsługę najemców.	0,87 <sup>1</sup>
4. Średnie zaliczki eksploatacyjne Gminy – udział Gminy z bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych.	1,41 <sup>3</sup>
5. Średnie zaliczki remontowe – udział Gminy w remontach budynków wspólnot mieszkaniowych.	1,62 <sup>3</sup>
6. Średnie wydatki na remonty wynikające z obowiązku pełnienia roli wynajmującego – według poniesionych wydatków w okresie I-XII 2008 r.	0,20 <sup>4</sup>
7. Średnie koszty remontów budynków Gminy wg poniesionych wydatków w okresie I-XII 2008 r.	1,15 <sup>5</sup>

Uzupełnienie:

<sup>1</sup>Średni koszt 1 m<sup>2</sup> wynika z przeliczenia do średniej powierzchni wynajmowanej.

<sup>2</sup>Średni koszt 1 m<sup>2</sup> wynika z przeliczenia do średniej powierzchni użytkowej budynków w zarządzie ZBK.

<sup>3</sup>Średni koszt 1 m<sup>2</sup> wynika z przeliczenia do średniej powierzchni gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

<sup>4</sup>Średni koszt 1 m<sup>2</sup> wynika z przeliczenia do średniej powierzchni wynajmowanej bez budynków prywatnych i Skarbu Państwa.

<sup>5</sup>Średni koszt 1 m<sup>2</sup> wynika z przeliczenia do średniej powierzchni użytkowej budynków gminnych.

## 2. Wydatki inwestycyjne

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2008 roku na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa przeznaczono środki:

- 13 486 600 zł do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa UMK, wydatkowano 13 472 863 zł, tj. 99,9 %

- 7 016 600 zł do dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych, wydatkowano 7 002 025 zł, tj. 99,79 %

## 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 2008 r. wyremontowano 80 mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia (w tym 6 lokali w związku z programem zamiany mieszkań).

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

W 2008 r. przeprowadzono *Konkurs ofert* na wynajem lokali mieszkalnych położonych w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków przy ul. Jana Kantego Przyzby 1, 3, 5 i 7 w Krakowie.

Do konkursu ofert przystąpiło 38 oferentów. Na posiedzeniu Komisji w dniu 13 listopada 2008 r. członkowie Komisji, w tym Przewodnicząca Komisji, zatwierdzili i podpisali listę kandydatów na wynajem lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

W wyniku realizacji przedmiotowej listy przyjęto 2 rezygnacje z objęcia lokalu i wydano 17 skierowań do zawarcia umowy najmu.

#### c) Prowadzenie bazy pustostanów, realizacja procedury dotyczącej zasiedlania pustostanów .

W 2008 r. Zarząd Budynków Komunalnych zgłosił do Wydziału Mieszkalnictwa 266 pustostanów lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, z tego 36 lokali zostało przekazanych do dyspozycji Wydziału Skarbu celem ich zbycia.

W 2008 r. obowiązywała procedura wewnętrzna obiegu informacji i dokumentów dotyczących pustostanów wprowadzona poleceniem służbowym nr 2/19/2005 Dyrektora Magistratu z dnia 7 grudnia 2005 r.

## **2. Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu**

Zarządzanie zasobem lokalowym związane jest z koniecznością bieżącego przetwarzania dużej ilości informacji oraz ciągłej aktualizacji danych bazowych. We wrześniu 2007 r. pomiędzy Gminą Miejską Kraków (Zarządem Budynków Komunalnych) a Dom Consult Sp. z o. o. została podpisana umowa na wdrożenie wraz z dostawą systemu zapewniającego prowadzenie: ewidencji zasobów, ewidencji najemców oraz użytkowników lokali wraz z danymi finansowymi o nich, obsługi kosztowej, czynszowej i windykacyjnej, obsługi wspólnot mieszkaniowych i pustostanów. W 2008 roku w Wydziale Mieszkalnictwa i w Zarządzie Budynków Komunalnych trwały prace wdrożeniowe. W grudniu 2008 r. Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami został zasilony między innymi częścią danych zgromadzonych w LOKM (dotychczasowa ewidencja lokali i budynków).

Ze Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami będzie korzystał Zarząd Budynków Komunalnych oraz Wydział Mieszkalnictwa. Planuje się udostępnienie systemu innym komórkom organizacyjnym Urzędu Miasta Krakowa oraz jego bieżące automatyczne zasilenie danymi z systemu Ewidencji Gruntów i Budynków, w celu utworzenia pełnej i aktualizowanej bazy Wydział Mieszkalnictwa - Zarząd Budynków Komunalnych oraz ewentualnie połączenie systemu z innymi systemami wchodzącymi w skład Systemu Informatycznego Urzędu Miasta Krakowa.