

**ZARZĄDZENIE NR 529/2006
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 14 marca 2006 r.**

w sprawie przyjęcia autopoprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010” – druk nr 1229.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się autopoprawkę do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010” – druk nr 1229, w brzmieniu załącznika do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

**Załącznik
do zarządzenia Nr 529/2006
Prezydenta Miasta Krakowa
z dnia 14 marca 2006 r.**

AUTOPOPRAWKA PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA

do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010” – druk nr 1229

Na podstawie § 33 ust. 1 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 roku w sprawie Statutu Miasta Krakowa (tekst jednolity z 2005 r. Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 256 poz. 1804) postanawia się, co następuje:

§ 1.

Postanawia się wprowadzić autopoprawki do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010” – według druku nr 1229 i przekazać je Radzie Miasta Krakowa:

1. Dotychczasowy załącznik do uchwały oznacza się nr 1.
2. W załączniku nr 1 do uchwały wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) W § 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „W 2005 r. zostały oszacowane najpilniejsze potrzeby remontowe w stosunku do zasobu, który jest zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych na kwotę **53,96 mln zł.**”
 - 2) W § 5 w miejsce tabeli 5, oznaczonej jako „Tab. 5. Dane dot. potrzeb remontowych w latach 2006-2010 (w mln zł).” wprowadza się tabele 5a, 5b, 5c o treści:

Dane dot. potrzeb remontowych w latach 2006-2010 (w mln zł).

Tab. 5a. Remonty budynków gminnych i budynków własności Skarbu Państwa.

LP	Rodzaj Prac	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.	0,12	0,2	0,15	0,15	0,12
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi.	0,243	0,117	0,105	0,105	0,062
3.	Remont dachu.	2,15	1,8	1,65	1,65	0,8
4.	Remont kominów i wentylacji.	0,8	0,7	0,6	0,6	0,58
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej.	0,645	0,63	0,42	0,32	0,21

6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej.	0,92	0,8	0,78	0,78	0,57
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej.	0,61	0,535	0,43	0,33	0,22
8.	Remont balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów.	0,982	0,799	0,8	0,8	0,7
9.	Remont (naprawa/uzupełnienie) elewacji.	1,6	1,8	1,3	1,2	0,95
10.	Malowanie klatek schodowych.	0,69	0,58	0,35	0,35	0,23
11.	Sporządzenie dokumentacji (ekspertyzy).	0,28	0,22	0,17	0,17	0,11
	Razem	9,04	8,18	6,75	6,45	4,55

Tab. 5b. Remonty mieszkań w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego

LP	Rodzaj Prac	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Wymiana okien zakwalifikowanych do wymiany ze względu na bezpieczeństwo najemców i przechodniów	2,0	1,65	1,0	1,0	1,0
2.	Remonty pustostanów	1,6	1,6	1,3	1,2	1,0
3.	Odgrzybianie lokali zgodnie z ekspertyzami mykologicznymi	0,47	0,2	0,15	0,15	0,15
4.	Przestawienie pieców, zapewnianie środka grzewczego.	0,23	0,15	0,1	0,1	0,07
5.	Sporządzanie niezbędnej dokumentacji (ekspertyzy.)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
6.	Wymiana podłóg.	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
7.	Wymiana instalacji.	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
8.	Remonty lokatorskie w budynkach prywatnych.	0,1	0,1	0,1	0,1	0,07
	RAZEM	5,1	4,1	3,05	2,95	2,49

Tab.5c. Inne potrzeby remontowe

LP	Rodzaj Prac	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Rozbiórki budynków gminnych.	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
2.	Zabezpieczenie budynków gminnych do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki.	0,03	0,01	0,02	0,02	0,02
	Razem	0,43	0,21	0,22	0,22	0,22

Wymienione w tabeli wydatki na remonty obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu

Państwa oraz remonty mieszkań wynikających z obowiązków wynajmującego (dot. przede wszystkim lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych).”

3) W § 7 pkt 3 w miejsce słów „wypowiedzenia najmu i zapewnienia” wprowadza się słowo: „zapropionowania”

4) W § 9 pkt 2 ostatni tiret oznacza się jako literę „d”

5) W § 9 pkt 3 lit. f słowo „przyjęcia” zmienia się na słowo „osiągnięcia wysokości”

6) § 15 otrzymuje brzmienie:

„§ 15

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa sprawuje jednostka budżetowa - Zarząd Budynków Komunalnych. Optymalną jednak formą zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym byłby zakład budżetowy. Zgodnie z wieloletnimi prognozami utworzenie zakładu budżetowego będzie możliwe nie wcześniej niż w 2009 r., o ile sytuacja finansowa Miasta będzie odpowiadała tym prognozom.
2. Zarząd Budynków Komunalnych wykonuje także bezpośrednio zadania związane z pełnieniem funkcji wynajmującego lokale komunalne poprzez Biura Obsługi Mieszkańców.
3. Przewiduje się zlecenie, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami i niektórymi czynnościami związanymi z pełnieniem funkcji wynajmującego. Pozwoli to na utrzymanie na tym samym poziomie kosztów utrzymania nieruchomości, a nawet może spowodować ich obniżenie. Nieruchomości i lokale będą przekazywane podmiotom wyłonionym w drodze postępowania przetargowego, począwszy od 1 stycznia 2006 r. Umowy z nimi będą zawierane na okres 3 lat.
4. Do zasobu mieszkaniowego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych stosuje się przepisy dotyczące wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.”

7) § 19 otrzymuje brzmienie:

„§ 19

Przewidywana wysokość wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych

1. Prognozowana wysokość wpływów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2006-2010 z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu o 10% oraz zmniejszania się powierzchni wynajmowanej średnio o ok. 50 400 m² w skali roku, przy założonej 90% ściągłości czynszu.

Tab. 9. Prognozowana wysokość wpływów z czynszów przy założeniu 10% podwyżki rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2006	2007	2008	2009	2010
Średni wpływ czynszowy (zł/m ²)	3,32	3,72	4,17	4,69	5,28

8) § 20 otrzymuje brzmienie:

„§ 20

1. Koszty zarządzania zasobem obejmują:
 1. wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych i przez podmioty wyłonione w drodze przetargu.
 2. bieżącą eksploatację budynków Gminy i Skarbu Państwa w zakresie:
 - utrzymania czystości w budynkach,
 - konserwacji budynków i pogotowia technicznego,
 - obowiązkowych przeglądów,
 - ubezpieczenia budynków,
 - dezynfekcji i deratyzacji,
 - audytu energetycznego,
 - druku książeczek czynszowych,
 - wywozu nieczystości płynnych,
 - utrzymania zimowego,
 - wywozu śmieci nietypowych.
2. Zakres wyżej wymienionych pozycji kosztów jest porównywalny z zakresem kosztów ponoszonych przez zarządców budynków wspólnot mieszkaniowych i stanowi podstawę określenia średnich kosztów bieżącego utrzymania budynków Gminy i Skarbu Państwa (Tabela 10 pkt. 2).
3. Ponadto ZBK jako jednostka budżetowa Gminy jest zobowiązana do realizacji zadań wynikających z ustaw i uchwał Rady Miasta Krakowa, w związku z tym ponosi wydatki związane z eksploatacją lokali i nieruchomości gruntowych, takie jak:
 - utrzymanie terenów zielonych i utwardzonych,
 - wycinka i nasadzenie drzew, sanitarne cięcie drzew,
 - dozór mienia Gminy,
 - podatek od nieruchomości,
 - opłaty sądowe i komornicze,
 - obsługa prawna,
 - utrzymanie infrastruktury wokół budynków,
 - dopłata Gminy do obsługi pocztowej najemców,
 - zabezpieczenia mienia Gminy,
 - inwentaryzacja budynków i lokali przeznaczonych do sprzedaży,
 - rozliczanie oddawanych budynków prywatnych.

Tab. 10. Planowane średnie miesięczne koszty utrzymania zasobu.

[zł/m²]

Wyszczególnienie		Lata				
		2006	2007	2008	2009	2010
Bieżące utrzymanie zasobu	1. Średnie wydatki Gminy na zadanie realizowane przez ZBK z zakresu utrzymania zasobu (w tym zaliczki eksploatacyjne) w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni zasobu – 1 517 960 m ² .	2,82	2,92	3,03	3,14	3,27
		0,95/0,91/ 0,96*	0,97/0,97/0,98	1,01/1,03/0,99	1,03/1,11/1,00	1,07/1,17/1,03
	2. Średnie koszty bieżącego utrzymania budynków Gminy i Skarbu Państwa w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni użytkowej budynków – 335 919 m ² .	1,28	1,32	1,37	1,43	1,48

	3. Średnie zaliczki eksploatacyjne - udział Gminy w bieżącym utrzymaniu części wspólnej bud. wspólnot mieszkaniowych na 1 m ² powierzchni gminnej wspólnot mieszkaniowych – 1 004 566 m ² .	1,45	1,49	1,52	1,55	1,60
Remonty zasobu	1. Średnie koszty wynikające z potrzeb Gminy na remonty zasobu zarządzanego przez ZBK (w tym zaliczki remontowe) w przeliczeniu na 1 m ² powierzchni zasobu – 1 517 960 m ² .	2,29	2,13	1,83	1,85	1,70
		1,25 / 1,04 *	1,07 / 1,06	0,76 / 1,07	0,76 / 1,09	0,59 / 1,11
	2. Średni koszt remontów budynków Gminy i Skarbu Państwa wg potrzeb na 1 m ² powierzchni użytkowej budynków – 335 919 m ² .	2,24	2,03	1,68	1,60	1,13
	3. Średnie koszty remontów budynków Gminy i Skarbu Państwa wg środków przyznanych w budżecie na 2006 rok na 1 m ² powierzchni użytkowej budynków – 335 919 m ² .	0,36	-	-	-	-
	4. Średnie zaliczki remontowe – udział Gminy w remontach części wspólnej bud. wspólnot mieszkaniowych w na 1 m ² powierzchni gminnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych – 1 004 566 m ² .	1,58	1,61	1,65	1,69	1,74

* Rozbicie średnich wydatków eksploatacyjnych 2,82 zł/m² na:

0,95 zł/m² / 0,91 zł/m² / 0,96 zł/m² - średni wydatek Gminy związany z bieżącą eksploatacją budynków / średni wydatek na pozostałe zadania związane z eksploatacją nieruchomości i inne zadania realizowane przez ZBK / średnie zaliczki eksploatacyjne dla wspólnot mieszkaniowych w przeliczeniu do tej samej powierzchni.

Rozbicie średnich kosztów remontowych wynikających z potrzeb 2,29 zł/m² na:

1,25zł/m² / 1,04 zł/m² - średnie koszty wynikające z potrzeb Gminy na remonty zasobu zarządzanego przez ZBK / średnie zaliczki remontowe dla wspólnot mieszkaniowych w przeliczeniu do tej samej powierzchni.

1 517 960 m² - powierzchnia lokali zasobu ZBK niezależnie od własności;

335 919 m² - powierzchnia budynków mieszkalnych w całości zarządzanych przez ZBK własności Gminy i Skarbu Państwa;

1 004 566 m² - powierzchnia będąca własnością Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.”

3. Po załączniku nr 1 dodaje się załącznik nr 2, który stanowi „Harmonogram działań w latach 2006-2010”