

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

ZA 2013 ROK

SPIS TREŚCI:	strona
Wprowadzenie	3
ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem	4
Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	4
Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	4
Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego	5
Oddział III Potrzeby mieszkaniowe	6
Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	10
Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów	10
Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	12
ROZDZIAŁ II Cele i działania	12
Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	12
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	12
Oddział II Planowana sprzedaż lokali	15
Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	15
Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu	16
II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	16
II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	19
Oddział III Zasady windykacji	20
Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	22
III.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem	22
III.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta	24
ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	24
ROZDZIAŁ IV Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	25

WPROWADZENIE

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2013 obejmuje realizację w roku 2013 uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*, obowiązującej od 22 listopada 2012 roku.

W 2013 roku Wieloletni program nie był zmieniany. Gospodarowanie zasobem było realizowane na podstawie jego zapisów ukształtowanych w 2012 roku.

ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem

Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń

Wielkość oraz struktura własności zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku 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 – 3 071;
- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 4.

Łącznie – 3 075 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 oraz lokale położone w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, w których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego – 14 458;
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych – 139;
- Lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego – 1;
- Lokale mieszkalne pozostające w użytkowaniu podmiotów leczniczych dla których Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpitala Miejskiego Specjalistycznego im. G. Narutowicza w Krakowie, Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego SPZOZ w Krakowie) – 27;
- Lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji żłobków samorządowych – 1;
- Lokale mieszkalne będące własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 59.

Łącznie – 14 685

RAZEM: 17 760

c) Lokale socjalne

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2013 roku status lokali socjalnych posiadało 1 161 lokali.

Ponadto jako lokale socjalne były wykorzystywane inne lokale wchodzące w skład zasobu. Cechą odróżniającą od pozostałych lokali z zasobu był czasookres na który zawarta była umowa (czas oznaczony) oraz stawka czynszu.

W ramach zasobu wskazanego w pkt a) i b) wg. stanu na 31 grudnia 2013 roku 1 481 lokali było zajętych na podstawie umów najmu lokalu za czynsz socjalny.

d) Pracownice służące twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku spośród lokali wskazanych w punkcie a) i b) 181 lokali było przeznaczonych na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, w tym 169 lokali było wykorzystywanych na pracownię służącą twórcy do prowadzenia działalności, a 12 stanowiło pustostany.

e) Tymczasowe pomieszczenia

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2013 roku status tymczasowych pomieszczeń posiadało 61 pomieszczeń.

Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego

Tabela nr 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	24 %	55 %	21 %

zły stan istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (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.

Oddział III Potrzeby mieszkaniowe

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę Miejską Kraków przez ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 poz. 150 zwaną w dalszej części Raportu „ustawą”), w 2013 roku pomoc mieszkaniowa była kierowana w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Rzeczywista liczba wyroków sądowych zobowiązujących Gminę Miejską Kraków do zapewnienia lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia osobom zarejestrowanym w 2013 roku przedstawia się następująco:

- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – 403, w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób – 262;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 23;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe – 118;
- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – 225, w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób – 168;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 25;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – pozostałe – 32.

W 2013 roku wydano 379 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym:

- 362 skierowania - na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
- 17 skierowań - do tymczasowych pomieszczeń w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających o braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2013 roku do zrealizowania przez Gminę Miejską Kraków pozostaje łącznie 4 613 wyroków w tym (narastająco):

- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego: 1 135 wyroków,
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego: 1 753 wyroki,
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 1 322 wyroki,
- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 403 wyroki.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, w związku z art. 18 ust. 5 ustawy, w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku wypłacono odszkodowania właścicielom lokali na łączną kwotę 7 135 961,57 zł.

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:

- ugoda zawarta w Wydziale Mieszkalnictwa,
- wezwanie do zapłaty uznanych przez Urząd Miasta Krakowa kwot po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego – na podstawie procedury ML-29 „Wypłaty odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub niewskazania pomieszczenia tymczasowego osobom, względem których została orzeczona eksmisja z lokalu mieszkalnego”,
- ugoda sądowa,
- wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość.

W 2013 roku rozpatrzono 41 wniosków o lokal zamienny. Wydano 19 skierowań do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali z następujących tytułów:

- 1 skierowanie w celu realizacji prawomocnego wyroku sądowego przyznającego prawo do lokalu zamiennego,
- 12 skierowań na mocy zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa wydanych w związku z wykwaterowaniami z powodu realizacji inwestycji lub nieopłacalności remontu,
- 6 skierowań w związku z zagrożeniem związanym ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Według stanu na 31 grudnia 2013 roku, aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków powinna dostarczyć 13 lokali.

W 2013 roku podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej rodzinom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną stanowiła uchwała Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w sprawie *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. Woj. Małop. poz 5817).

Zgodnie z obowiązującą uchwałą Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku uprawnionymi do ubiegania się o pomoc mieszkaniową są osoby, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub zamiennego oraz osoby spełniające kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów.

Uprawnionymi do ubiegania się o najem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych są następujące grupy wnioskodawców:

1. Osoby, które jednocześnie zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu położonym w Krakowie, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;

2. Osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały. Przez brak możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały należy rozumieć wyłącznie sytuacje:
 - występowania przemocy w rodzinie, której ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym,
 - eksmisji z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego orzeczonej prawomocnym wyrokiem sądowym lub ostateczną decyzją administracyjną,
 - zamieszkiwania w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
3. Osoby bezdomne, tj. osoby nie posiadające zameldowania na pobyt stały oraz pobyt czasowy (wymóg braku posiadania zameldowania na pobyt czasowy nie dotyczy osób przebywających w położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków placówkach świadczących pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia).
4. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy, tj. w terminie trzyletnim.
5. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy, tj. z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu.
6. Najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
7. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy Miejskiej Kraków.

Uprawnionymi do zawarcia umowy najmu gminnego lokalu mieszkalnego są osoby spełniające ww. kryteria, po objęciu ostateczną listą mieszkaniową.

W 2013 roku rozpatrzono 578 wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu.

Liczby wnioskodawców ubiegających się o pomoc z poszczególnych tytułów przedstawia Tabela nr 2.

Tabela nr 2. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, które wpłynęły w 2013 roku.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	128
Względy społeczne	304
Warunki niemieszkalne	31
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	38
Wypowiedzenia ¹	44
Zamiany z urzędu	33
Razem	578

¹Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm.

Po dokonaniu weryfikacji powyższych wniosków w aspekcie spełnienia przez wnioskodawców, wskazanych w powołanych uchwałach Rady Miasta Krakowa, kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, przyjęto do realizacji 150 wniosków, a 428 wnioski rozpatrzono negatywnie.

Ponadto rozpatrzono:

- 502 wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego lub tymczasowego pomieszczenia,
- 5 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu zdarzeń losowych.

Na podstawie zapisów uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa wydano skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym:

- 73 skierowania - na rzecz osób objętych listami ostatecznymi z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz 94 skierowania dot. przedłużenia umowy najmu na dalszy okres,
- 230 skierowań dot. przedłużenia umowy na dalszy okres (po uprzedniej realizacji wyroku sądu o eksmisji z lokalu z prawem do lokalu socjalnego),
- 28 skierowań dot. przedłużenia na dalszy okres tymczasowego pomieszczenia (po realizacji wyroku sądu o eksmisji z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego),
- 2 skierowania do lokalu socjalnego – w związku ze zdarzeniami losowymi, oraz 8 skierowań dot. przedłużenia umów najmu z ww. tytułu,
- 22 skierowania do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony w ramach Programu Pomocy Lokatorom, po zakończonym remoncie lokalu,
- 2 skierowania – na rzecz osób z tytułu zamian z urzędu,
- 3 skierowania – na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w placówce oświatowej (dot. przedłużenia umowy na następny okres),
- 8 skierowań dot. wykwaterowania do lokalu zamiennego (wykwaterowanie z budynków o funkcji innej niż mieszkaniowa),
- 4 skierowania na rzecz osób repatriowanych z terenów byłego ZSRR na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa,
- 2 skierowania dot. wykwaterowania do lokalu zamiennego (wykwaterowanie z budynków w celu pozyskiwania lokali socjalnych),
- 4 skierowania do lokali w nowo wybudowanych budynkach w ramach Programu Zamian.

Ponadto przeprowadzono 22 dobrowolne zamiany lokali (w tym 15 zamian lokali zadłużonych). Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała kwotę 360 762 zł.

Na podstawie zarządzenia Nr 2406/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 września 2010 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków 15 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Ponadto wznowiono na okres dwóch miesięcy (od 1 października 2013 roku do 30 listopada 2013 roku) przyjmowanie i kwalifikację wniosków o przyznanie lokalu z zasobu TBS, na podstawie zarządzenia Nr 2786/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 września 2013 roku *w sprawie wznowienia rozpatrywania i kwalifikowania wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków*. W wyżej wymienionym okresie przyjęto do rozpatrzenia 128 wniosków.

Na podstawie zarządzenia Nr 411/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 lutego 2013 roku *w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia Programu Pomocy Lokatorom* przeprowadzono VII i ogłoszono VIII edycję Konkursu ofert, w których zaoferowano do wynajęcia łącznie 123 lokale mieszkalne położone w centrum Krakowa tj. wewnątrz strefy określonej w Rozdziale II, Dziale III, Oddziale II.3.1. uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku *w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017* (VII edycja 66 zaoferowanych lokali, VIII edycja 57 zaoferowanych lokali).

W toku prac Komisji ds. rozpatrywania ofert w ramach VII edycji Programu Pomocy Lokatorom oceniono 125 ofert (z tego 110 spełniło wymogi formalne). Komisja powołana zarządzeniem Nr 329/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 lutego 2013 roku *w sprawie powołania komisji ds. rozpatrywania ofert w ramach Programu Pomocy Lokatorom*, wyłoniła 43 najemców lokali. Średnia zaoferowana stawka czynszu miesięcznie w VII edycji wyniosła 12,06 zł/m².

W toku prac Komisji ds. rozpatrywania ofert w ramach VIII edycji Programu Pomocy Lokatorom oceniono 119 ofert (z tego 86 spełniło wymogi formalne). Rozstrzygnięcie VIII edycji Programu Pomocy Lokatorom nastąpiło w styczniu 2014 roku.

Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów

W 2013 roku realizując zapisy uchwały Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 kwietnia 2009 roku *w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków*, Zarząd Budynków Komunalnych opracował na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – do realizacji w roku budżetowym.

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 roku *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013, poz. 1409 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników

systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Środki finansowe, które na przełomie kilku lat pozwoliłyby na realizację niezbędnych kompleksowych prac remontowych, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w skład, których wchodzi lokale mieszkalne (wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku) określono w wysokości ok. 50,5 mln zł.

Zarząd Budynków Komunalnych na realizację zaplanowanych w 2013 roku prac remontowych w budynkach i lokalach w gminnym zasobie mieszkaniowym wydatkował środki w wysokości 3 658 816 zł.

W 2013 roku w budynkach w zasobie mieszkaniowym przeprowadzono prace obejmujące roboty: ogólnobudowlane (w tym usuwanie graffiti), roboty dekarские, remonty przewodów kominowych, remonty wewnętrznej instalacji gazowej, usuwanie awarii instalacji gazowej, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz remonty instalacji elektrycznej, domofonowej i oświetleniowej oraz wykonanie i remonty altan śmietnikowych.

Przeprowadzono także prace remontowe budynków z zakresu remontów dźwigów, prac stolarsko-ślusarskich obejmujących wymianę bram wejściowych. Dokonano jednej rozbiórki budynku.

Opracowano także projekty m.in.: rozbiórki budynku, remontu dachu, przeciwwilgociowego zabezpieczenia budynku, remontu i modernizacji przewodów kominowych, programy konserwatorskie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

W ciągu roku, w lokalach najemców zrealizowano remonty obejmujące roboty związane z likwidacją źródeł niskiej emisji oraz remonty obejmujące: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty odgrzybieniowe lokali, naprawy tynków, roboty stolarsko – murarskie, naprawy i wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, wykonanie zaleceń kominiarskich, w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach łazienkowych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

Ponadto w 2013 roku zostały przeprowadzone prace remontowe w budynkach i lokalach pozostających w dyspozycji placówek oświatowych i spółek miejskich.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach oświatowych wykonano następujące prace remontowe: usunięto awarię instalacji: centralnego ogrzewania, wodnej, elektrycznej oraz gazowej, uzupełniono odpadające płytki na balkonie, dokonano remontu awaryjnego rynien oraz przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych, dokonano wymiany drzwi wejściowych.

W lokalach mieszkalnych będących własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w ramach prac remontowych wykonano: wymiany okien, grzejników centralnego ogrzewania, flizowania kuchni i łazienki wraz z wymianą armatury, przeróbki instalacji elektrycznej wraz z montażem bojlera elektrycznego, cyklinowania i lakierowania

podłóg parkietowych, gładzie szpachlowe na ścianach oraz malowanie pomieszczeń, malowanie drzwi wewnętrznych oraz drobne naprawy w ramach bieżącej konserwacji.

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2013 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 264 lokali mieszkalnych.

W 2013 roku ze środków gminnych zostało wyremontowanych 55 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia. Ponadto w ramach realizacji porozumień wyremontowano 86 lokali mieszkalnych, natomiast najemcy z własnych środków wyremontowali 123 lokale mieszkalne.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2013 roku nie uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia tymczasowych pomieszczeń.

ROZDZIAŁ II Cele i działania

Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń

Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

Zgodnie z art. 4 ustawy 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 zasobu, jak i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza nim.

Zgodnie z uchwałą Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017* i uchwałą Nr LVIII/797/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia *Polityki Mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków*, w celu zwiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy Miejskiej Kraków,
- pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
- pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- przejmowanie budynków od dłużników Gminy Miejskiej Kraków i ich adaptacja na cele mieszkalne,

- realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi,
- pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków posiada ułamkowe udziały we własności,
- podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie,
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Powyższe działania będą podejmowane odpowiednio w celu powiększania zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W 2013 roku zasób mieszkaniowy został powiększony poprzez:

1) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy Miejskiej Kraków

W 2013 roku została zakończona realizacja zadania pn. „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy” (adres budowy). Została ona zrealizowana w formule zaprojektuj i wybuduj. Wykonawcą przedsięwzięcia było Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie Spółka Akcyjna.

W wyniku realizacji inwestycji uzyskano 82 lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Działkowej 24, 26, 31 i 33.

2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów

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, w 2013 roku zostało nabytych 25 lokali mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Biskupa Szczęsnego Felińskiego 26 i 30, w tym 9 lokali mieszkalnych od przedsiębiorstwa BUDREM 5 Sp. z o.o. Spółka komandytowa oraz 16 lokali mieszkalnych od przedsiębiorstwa EURO-INVEST Sp. z o.o. Spółka komandytowa.

3) realizacja inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi

Rozpoczęto i kontynuowano postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na „Budowę i eksploatację domów komunalnych w Krakowie”, które zostało unieważnione w miesiącu wrześniu, z powodu zmiany prawa w trakcie postępowania, poprzez wprowadzenie do ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym art. 18a (przy braku rozporządzenia wykonawczego do tego artykułu), która wywołała istotne ryzyko, co do możliwości realizacji inwestycji zgodnie z jej pierwotnymi założeniami.

4) naturalny ruch ludności

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2013 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 264 lokali mieszkalnych.

5) przejmowanie lokali mieszkalnych

Gmina Miejska Kraków w 2013 roku w wyniku sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości pozyskała 30 lokali mieszkalnych m.in. w budynku przy ul. Bonerowskiej 5, ul. Dietla 37, ul. Czarnieckiego 12.

6) spadek na rzecz Gminy Miejskiej Kraków

W wyniku spadkobrania Gmina Miejska Kraków pozyskała w 2013 roku 5 lokali mieszkalnych w budynkach na os. Słonecznym 13, ul. Pilotów 28, ul. Rzeźniczej 2, al. Daszyńskiego 18, ul. Gen. Jasińskiego 28, oraz 1 dom jednorodzinny przy al. Modrzewiowej 5.

7) przejmowanie budynków zakładowych

W 2013 roku na podstawie art. 46a ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 roku *o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego PKP* (Dz. U. z 2000 r. Nr. 84, poz. 948 z późn. zm.) nieodpłatnie przejęto od PKP S.A. udział w prawie użytkowania wieczystego działki wraz z udziałem we współwłasności budynku położonego przy ul. Kluczborskiej 5 – 3 lokale mieszkalne.

8) najem lokali

W 2013 roku w wyniku przeprowadzonego postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

W 2013 roku zmniejszenie zasobu mieszkaniowego było spowodowane:

- sprzedażą lokali na rzecz najemców;
- wyłączeniem lokali z zasobu w przedszkolach, szkołach i placówkach oświatowych w celu przeznaczenia ich na działalność statutową przedszkoli, szkół i placówek oświatowych;
- wyłączeniem lokalu z zasobu w spółce miejskiej celem przeznaczenia na działalność statutową dla służb technologicznych spółki.

W 2013 roku 2 tymczasowe pomieszczenia zostały wyłączone z zasobu tymczasowych pomieszczeń a 17 tymczasowych pomieszczeń zostało pozyskanych do zasobu tymczasowych pomieszczeń a podstawę tych zmian stanowiło wydzielenie lub skierowanie.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2013 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa przeznaczono środki w wysokości, 11 318 256 zł z czego wydatkowano 11 136 104 zł, tj. 98,39 % w następujący sposób:

- „Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego w szczególności w formule partnerstwa publiczno-prywatnego” – 15 116 zł.
- „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy” – 1 612 768 zł.
- „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Krakowie przy ul. Magnolii

- „Sąsiedzkiej” – 4 601 961 zł (realizacja wyroku Sadu Apelacyjnego w Krakowie nakazującego podwyższenie wynagrodzenia Wykonawcy inwestycji zakończonej w 2008 roku).
- „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych” – 4 906 259 zł.

Oddział II Planowana sprzedaż lokali

W „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017” prognozuje się sprzedaż do 10% liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku do liczby lokali w zasobie w roku poprzedzającym.

W 2013 roku zawarto 950 umów sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz z udziałem w gruncie pod budynkiem.

W związku z zawarciem powyższych umów uzyskano dochód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 21 483 916 zł (odpowiednio za lokale i z tytułu sprzedaży udziału w gruncie pod budynkami 21 300 300 zł, z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie pod budynkami 169 283 zł oraz z tytułu służebności 14 333 zł).

W roku 2013 w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedane zostały 23 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 1 125,75 m² za cenę w kwocie 5 585 686 zł. (odpowiednio za lokale i z tytułu sprzedaży udziału w gruncie 5 473 250 zł oraz z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie pod budynkami 112 436 zł).

Ponadto w 2013 roku w wyniku przetargu sprzedano 7 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o pow. 2,0982 ha za cenę netto – 34 747 187 zł, oraz 34 nieruchomości przeznaczone pod budowę domów jednorodzinnych o łącznej pow. 3,2856 ha za cenę w kwocie netto 6 196 280 zł.

Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Zgodnie z zapisami uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

Wysokość stawki czynszu najmu ma być obliczona w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa dotyczące aktualizacji stawek czynszu najmu. Każdorazowo Prezydent Miasta Krakowa informuje Radę Miasta Krakowa w przedmiocie aktualizacji stawek czynszu do 14 dni przed planowanym terminem podpisania zarządzenia, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawki czynszu w lokalach, wchodzących w skład zasobu, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań, w których regulamin został określony zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, co do których w związku z przejściem Gmina Miejska Kraków wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego, stosuje się odpowiednio zasady ustalania stawki czynszu i ich aktualizacji oraz zasady stosowania obniżek obowiązujących w zasobie, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ w związku z okolicznością która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 roku lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę Miejską Kraków oraz orzeczenia sądu,
- lokale mieszkalne znajdują się w zakładowym budynku mieszkalnym przekazanym Gminie Miejskiej Kraków przez przedsiębiorstwo państwowe,
- lokale są położone w budynku hotelowym, pod warunkiem, iż są one zajmowane zgodnie z wolą poprzedniego wynajmującego przez okres co najmniej dwóch lat.

W odniesieniu do pozostałych lokali przejmowanych do zasobu stawki czynszu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu

II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne ustawa 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 2012 roku wysokość czynszu w zasobie była ustalana na podstawie zarządzenia Nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego (z późn. zm.).

W 2013 roku zarządzeniem Nr 2326/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 sierpnia 2013 roku w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia

29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego (z późn. zm.) zostały m.in. uszczegółowione zapisy dotyczące ustalania stawek czynszu w lokalach, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań na podstawie regulaminów określonych stosownymi zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa lub w lokalach przejętych do zasobu.

Od dnia 1 czerwca 2008 roku w zasobie stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 3,08 zł/m² (minimalna) od 7,87 zł/m² (maksymalna).

W 2013 roku stawki czynszu nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 roku.

Stawka czynszu za lokal wynajmowany jako socjalny od dnia 1 czerwca 2008 roku wynosiła 1,54 zł/m².

W 2013 roku stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalona była w takiej samej wysokości jak za lokal socjalny.

W 2013 roku wysokość średniej stawki czynszu w zasobie wg przypisu wynosiła 6,16 zł/m².

Na podstawie zarządzenia Nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego (z późn. zm.) od dnia 1 czerwca 2008 roku zostały wprowadzone nowe wyższe stawki czynszu.

Wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych została określona przy uwzględnieniu aktualnego wskaźnika wartości odtworzeniowej na terenie Miasta Krakowa, obowiązującego od dnia 1 października 2007 roku do dnia 31 marca 2008 roku, który wynosił 3 147 zł/m². Z tego względu górną stawkę czynszu za lokal mieszkalny określono na poziomie 7,87 zł/m², co odpowiadało 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

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. Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu.

W 2013 roku obowiązywały zgodnie z uchwałą Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, które przedstawiają Tabele nr 3 i 4.

Tabela nr 3. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu dla gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	do 35%
powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	do 25%

Tabela nr 4. Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu dla gospodarstwa domowego jednoosobowego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 125 % najniższej emerytury	do 70%
powyżej 125 % do 175 % najniższej emerytury	do 50%
powyżej 175 % do 225 % najniższej emerytury	do 35%
powyżej 225 % do 250 % najniższej emerytury	do 20%

W 2013 roku obniżki czynszu uregulowane były zarządzeniem Nr 3745/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 grudnia 2012 roku, w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)

W 2013 roku złożonych zostało 1 692 wnioski o obniżenie czynszu.

W ciągu 2013 roku rozpatrzono 1 879 wniosków (w tym 187 wniosków złożonych w roku 2012), z czego na 101 wniosków udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś 1 778 zostało załatwionych pozytywnie.

Powodem negatywnego rozpatrzenia złożonych wniosków o obniżenie czynszu były zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu (8 wniosków), dochód przekraczający progi dochodowe uprawniające do udzielenia obniżki czynszu (7 wniosków), a także inne przyczyny formalne.

Szczegółowe dane z zakresu udzielonych obniżek przedstawiają Tabele nr 5 i 6.

Tabela nr 5. Zestawienie wysokości obniżek (w %) oraz liczby przyznanych obniżek.

Wysokość obniżki	Liczba przyznanych obniżek czynszu w 2013 roku
pow. 50% - 70%	652
pow. 35% - 50%	616
pow. 25% - 35%	332
pow. 20% - 25%	94
pow. 15% - 20%	34
od 0% - 15%	50
Łącznie	1 778

W ramach wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków najwięcej obniżek przyznanych zostało w wysokości zawierającej się w przedziale od 50% do 70%.

Tabela nr 6. Liczba i wysokość obniżek przyznanych w 2013 roku z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Wysokość obniżki	Gospodarstwa jednoosobowe	Gospodarstwa wieloosobowe
pow. 50% - 70%	187	465
pow. 35% - 50%	251	365
pow. 25% - 35%	125	207
pow. 20% - 25%	15	79
pow. 15% - 20%	13	21
od 0% - 15%	23	27
Łącznie	614	1 164

W 2013 roku udzielono obniżki czynszu na kwotę 3 402 416 zł, w tym ze skutkiem finansowym na 2013 rok w wysokości 1 964 358 zł oraz ze skutkiem finansowym na 2014 rok w wysokości 1 438 058 zł.

II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki

Zasady aktualizacji stawek czynszu dla pracowni służących twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w 2013 roku określała uchwała Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017.

W 2013 roku wysokość czynszu dla pracowni służących twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki była ustalana na podstawie zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownię do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Zarządzeniem Nr 1834/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21 czerwca 2013 roku w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu i ustalania wysokości odszkodowania za zajmowane bez tytułu prawnego lokale wynajmowane na pracownię do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) została zmieniona wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu będącego pracownią.

Od dnia 1 czerwca 2008 roku stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 4,81 zł/m² (minimalna) od 7,87 zł/m² (maksymalna).

Podobnie, jak w przypadku lokali mieszkalnych, w 2013 roku nie dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali.

Oddział III Zasady windykacji

Zaległości w należnościach z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku przedstawia Tabela nr 7.

Tabela nr 7. Zaległości z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład zasobu, w stosunku do którego Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego, wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku.

	Zaległość główna	Odsetki / koszty sądowe / koszty upomnień	Razem
Lokale mieszkalne	197 432 295 zł	111 230 815 zł	308 663 110 zł

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela, na lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, za okres I-XII 2013 roku wyniosła 84 %.

Wskazane wyżej zaległości w opłatach za korzystanie z lokali mieszkalnych wynikają przede wszystkim z faktu, że zgodnie z art. 4 w związku z art. 20 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 150) mieszkaniowy zasób służy realizacji zadań własnych gminy, do których należy między innymi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zatem znaczna część podmiotów korzystających z lokali z zasobu, ze względu na trudną sytuację ekonomiczno-finansową, każdego miesiąca zmuszona jest do podejmowania decyzji, czy ograniczone środki, którymi dysponują przeznaczyć na zakup jedzenia i lekarstw, czy też na uregulowanie opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Należy przy tym zaznaczyć, że na wysokość zaległości wpływ ma również stopniowa zmiana struktury podmiotów korzystających z lokali z zasobu. Najemcy znajdujący się w korzystnej sytuacji finansowej dokonują wykupu lokali, korzystając z obowiązującej w tym zakresie 90% bonifikaty, natomiast osoby, których sytuacja finansowa uniemożliwia wykup lokalu mieszkalnego, pozostają nadal najemcami lub bezumownymi użytkownikami lokali.

Trudności w regulowaniu opłat przez osoby korzystające z lokali mieszkalnych z zasobu, z uwagi na sytuację finansową rodzin, do których kierowana jest pomoc mieszkaniowa, są więc zjawiskiem nieuniknionym. Istotne jest natomiast systematyczne prowadzenie działań windykacyjnych.

Zarząd Budynków Komunalnych prowadzi intensywne działania windykacyjne, przy czym szczególny nacisk położony jest na prawidłowe i systematyczne wykonywanie początkowych działań windykacyjnych tak, aby ograniczyć narastanie wierzytelności. Bardzo istotnym elementem jest kontakt z dłużnikiem realizowany poprzez rozmowy telefoniczne oraz wysyłkę wezwań do zapłaty.

Ponadto obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków regulacje przewidują szereg działań, które mają mobilizować dłużników do regulowania opłat za korzystanie z gminnych lokali mieszkalnych m.in.:

- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, do czasu uregulowania zaległości nie ma możliwości wykupienia lokalu,
- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie ma zawartego porozumienia z Gminą Miejską Kraków odnośnie rozłożenia na raty zaległości, nie może starać się o obniżkę wysokości czynszu zgodnie z zapisami uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w *sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*.

W 2013 roku rozpoczęła się realizacja kolejnego przedsięwzięcia mającego na celu wsparcie osób posiadających zadłużenie. W dniu 6 lutego 2013 roku Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie oraz Grodzki Urząd Pracy, zawarły Porozumienie o współpracy dotyczące: „Reintegracji społecznej i zawodowej osób posiadających zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, mającej na celu pomoc w spłacie zadłużenia”, umożliwiające realizację alternatywnej formy pomocy osobom zadłużonym.

Osoby bezrobotne, emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, mogą wziąć udział w Programie Oddłużenie, w ramach którego mogą odpracować swoje zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków.

Osoby posiadające zadłużenie mieszkaniowe i spełniające kryteria uczestnictwa, po uzyskaniu informacji na temat Programu i zakwalifikowaniu do udziału, realizują prace społecznie użyteczne, staże, roboty publiczne, są zatrudniane w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie (MOPS). W trakcie zatrudnienia korzystają w Klubie Integracji Społecznej MOPS (KIS) ze wsparcia w formie grupowej oraz indywidualnej pracowników socjalnych, prawnika, psychologa lub doradcy zawodowego. Cel oraz zasady uczestnictwa są zawierane w kontrakcie socjalnym. Spłacają na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwotę zadłużenia w wysokości: bezrobotni – nie mniej niż 50%, pozostali (emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy) min. 80% wynagrodzenia. Osoby te regulują na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu. W trakcie pracy są objęci obowiązującym ubezpieczeniem.

Dłużnicy w pierwszej kolejności wykonują prace społecznie użyteczne do 10 godzin tygodniowo, płatne 8 zł/h lub są zatrudniani na 0,5 lub pełny etat z wynagrodzeniem zasadniczym ok. 1 680 zł brutto na pełny etat. Umowy zawierane są na okres do 5 miesięcy. Wykonują prace porządkowe i gospodarcze.

W 2013 roku w Programie wzięło udział 116 osób. Osoby te spłaciły dług w łącznej wysokości ponad 180 000 zł.

W 2013 roku w oparciu o zapisy uchwały Nr CIV/1404/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 czerwca 2010 roku w *sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych* (z późn. zm.), Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadził działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

W 2013 roku do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano 6 910 wezwań do zapłaty.

Udzielono ulg 474 dłużnikom na łączną kwotę obejmującą należność główną, odsetki i należności uboczne w wysokości 6 560 935 zł, przy czym większość, tj. 5 627 277 zł rozłożono na raty na mocy 422 porozumień, a pozostała kwota zaległości, tj. 933 658 zł została umorzona 52 najemcom. W 2013 roku nie udzielono żadnej ulgi polegającej na odroczeniu terminu zapłaty.

Powyższy system windykacji stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z lokali z zasobu. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. Jednocześnie w sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, kierowany jest pozew do sądu o eksmisję (przy czym sądowe sprawy o eksmisję z lokalu z zasobu często kończą się przyznaniem prawa do lokalu socjalnego).

Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

Od 1995 roku w stosunku do lokali wchodzących w skład zasobu rolę wynajmującego pełni Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, który od dnia 31 marca 2003 roku funkcjonuje jako jednostka budżetowa. Zgodnie z § 3 Statutu Zarządu Budynków Komunalnych nadanego na mocy uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 roku (z późn.zm.), przedmiotem jego działania jest również zarządzanie budynkami wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi między innymi własność Gminy Miejskiej Kraków.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 541 budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków, a w stosunku do 14 462 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków pełnił rolę wynajmującego.

W ciągu 2013 roku Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 12 budynkami wspólnot, w których Gmina Miejska Kraków posiadała swój udział. Był to zarząd przejściowy, do momentu odebrania zarządu przez wspólnotę.

III.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem

W 2013 roku przejęto z Zarządu Budynków Komunalnych oraz w wyniku zniesienia współwłasności reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 14 budynków wspólnot mieszkaniowych.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie znajdowało się 1 600 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków była członkiem.

W 2013 roku, podobnie jak w latach 2011-2012, pełnomocnicy reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem postępowali zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi zarządzeniem Nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 roku, zmienionego zarządzeniem Nr 820/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 kwietnia 2009 roku *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.

Zgodnie z § 15 oraz § 16 ww. zarządzenia, w głosowaniach nad uchwałami wspólnot pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków co do zasady opowiadał się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych. Głosami pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków nie były rozstrzygane sprawy sporne pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej. Wszystkie uchwały były szczegółowo analizowane i sprawdzane pod względem zgodności z prawem.

W przypadku znalezienia w nich błędów, przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków prosili o zmianę treści uchwały lub jej anulowanie. Jednocześnie jeśli wspólnota nie anulowała uchwały, a jej postanowienia naruszały interes Gminy, Gmina Miejska Kraków zaskarżała ją do sądu powszechnego. W 2013 roku przeanalizowanych zostało 4 665 uchwał, z czego 19 uchwał zostało przez Gminę Miejską Kraków zaskarżonych do sądu.

Stosownie do przepisu art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku *o własności lokali* (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn.zm.), w 2013 roku Gmina Miejska Kraków płaciła miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tak aby przekazywane wspólnocie środki nie przekraczały rzeczywiście poniesionych kosztów. W 2013 roku łączne należne od Gminy Miejskiej Kraków zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych wyliczone na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych oraz danych otrzymanych od zarządców wyniosły - 78 679 557 zł w tym: na fundusz remontowy – 16 190 210 zł, na fundusz eksploatacyjny – 16 399 102 zł.

Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentujący Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, zweryfikowali 1 668 rozliczeń wspólnot mieszkaniowych pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych. Rozliczono koszty eksploatacji, remontów i mediów np. woda, ścieki, śmieci, centralne ogrzewanie. Porównano z przekazanymi zaliczkami na zarząd nieruchomością wspólną, ustalając niedopłaty lub nadpłaty. Analizowano koszty związane z utrzymaniem budynków przedstawione przez zarządcę oraz prawidłowość obciążenia tymi kosztami Gminę Miejską Kraków.

Od wejścia w życie zmiany ww. zarządzenia Nr 2269/2007, tj. od dnia 20 kwietnia 2009 roku na przedstawicielach Gminy Miejskiej Kraków ciąży obowiązek uczestniczenia przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Kraków posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

W 2013 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 125 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Na 8 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowania stanowiska Gminy Miejskiej Kraków w sprawach adaptacji strychów lub innych części nieruchomości wspólnej, rozpatrzono 46 spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.

Dokonano analizy 27 uchwał intencyjnych oraz 12 projektów aktów notarialnych (w tym 9 projektów uchwał protokołowanych notarialnie oraz 3 projekty umowy) dotyczących spraw

związanych ze sprzedażą i adaptacją części nieruchomości wspólnej. Wypracowane zostało stanowisko Gminy Miejskiej Kraków odnośnie cen sprzedaży części wspólnych dotyczące 21 nieruchomości.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w 13 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane z sprzedażą i adaptacją części wspólnych. Zbadano stan prawny 15 nieruchomości. Wystąpiono z wnioskiem o zaskarżenie 2 uchwał dotyczących sprzedaży części wspólnej nieruchomości.

III.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta

W Rozdziale II, Dziale III, Oddziale II.3.1. uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w *sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017* w zasobie została wyodrębniona strefa ograniczona ulicami: od Ronda Matecznego, ul. Kamieńskiego do skrzyżowania z Aleją Powstańców Śląskich, Aleją Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Klimeckiego, ul. Klimeckiego, ul. Herlinga – Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie Aleją Powstania Warszawskiego do Ronda Mogińskiego, Aleją Płk W. Beliny-Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Bp. J. Prandoty i Aleją 29 Listopada, a następnie Aleją 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. Czyżewskiego, ul. 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 Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Konopnickiej do Ronda Matecznego.

Zgodnie z zapisami Rozdziału II, Dział III, Oddział II.3.1. uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 roku w *sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*, lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, położone wewnątrz strefy, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskiwane w innej formie, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, przeznacza się na wynajem wg zasad określonych w uchwale Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*.

W przypadku lokali, których aktualny stan techniczny, wielkość lub struktura uprawdopodobnia przypuszczenie, iż nie zostaną one wynajęte w ww. trybie, a także w przypadkach uzasadnionych racjonalnym gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład zasobu, dopuszcza się przeznaczenie tych lokali na inny cel niż wynajem.

ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

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

ROZDZIAŁ IV Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli

Roczny koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków w 2013 roku przez Zarząd Budynków Komunalnych wyniósł - 50 412 605 zł, w tym:

- wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki - 13 249 069 zł,
- wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu - 7 160 026 zł, w tym:
 - wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych, tj: utrzymanie czystości w budynkach i na terenach bezpośrednio przyległych do budynków, bieżąca konserwacja budynków i pogotowie techniczne, dozór i monitoring mienia Gminy Miejskiej Kraków, utrzymanie zimowe (usuwanie śniegu z dachów i sopli), dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja w budynkach, wywóz nieczystości płynnych, wywóz nieczystości nietypowych z nieruchomości, ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, inwentaryzację budynków i lokali, opłaty za korzystanie ze środowiska, opłaty wnoszone do spółdzielni z tytułu wynajmu lokali, pozostałe wydatki eksploatacyjne,
 - wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami,
 - wydatki związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi przez Zarządu Budynków Komunalnych, tj. obsługą prawną prowadzoną przez trzy kancelarie zewnętrzne, kosztami i opłatami sądowymi oraz kosztami komorniczymi,
- wydatki z tytułu kosztów eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych w zasobie (zaliczki eksploatacyjne) - 13 247 699 zł,
- wydatki z tytułu kosztów remontowych w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z zasobu (zaliczki remontowe) - 13 096 995 zł,
- wydatki z tytułu remontów budynków i lokali z zasobu - 3 658 816 zł.