

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

ZA 2015 ROK

SPIS TREŚCI:	strona
Wprowadzenie	4
ROZDZIAŁ I Diagnostyka obszaru objętego programem	5
Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	5
Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	5
Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego	6
Oddział III Potrzeby mieszkaniowe	6
Dział II Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	12
Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów	12
Oddział II Odbyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	15
ROZDZIAŁ II Cele i działania	15
Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	15
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	15
Oddział II Planowana sprzedaż lokali	18
Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	18
Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu	19
II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	19
II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	22
Oddział III Zasady windykacji	22
Oddział IV Przywrócenia	24
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	25
Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	25
IV.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem	25
IV.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta	27
IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ²	27

ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	28
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	28

WPROWADZENIE

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2015 obejmuje realizację w roku 2015:

- uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*;

oraz

- uchwały nr XXII/364/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 sierpnia 2015 r. *zmieniającej uchwałę Nr LVIII/794/12 w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*.

Konieczność aktualizacji zapisów wskazanej wyżej uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r., wynikała z wycofania się przez Gminę Miejską Kraków z realizacji inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi z powodu zmiany przepisów prawa, zmiany terminu dla sprzedaży przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych oraz dostosowania jej zapisów do stosownej uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

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 2015 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 – 2 758;
- Lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków – 307;
- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu – 60.

Łącznie – 3 125 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, lokale położone w budynkach spółdzielni mieszkaniowych oraz lokale znajdujące się w zarządzie innych podmiotów, w których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego – 13 300;
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie jednostek oświatowych – 123;
- 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 – 53.

Łącznie – 13 505 lokali

RAZEM: 16 630 lokali

c) Lokale socjalne

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2015 roku status lokali socjalnych posiadało 2 290 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.

d) Pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku spośród lokali wskazanych w punkcie a) i b) 187 lokali było przeznaczonych na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, w tym 178 lokali było wykorzystywanych na pracownię służącą twórcom do prowadzenia działalności, a 9 stanowiło pustostany.

e) Tymczasowe pomieszczenia

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2015 roku było 88 tymczasowych pomieszczeń.

Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego

Tabela nr 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	22 %	47 %	31 %

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 z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 poz. 150 (z późn zm.) zwaną w dalszej części Raportu „ustawą”), w 2015 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.

W 2015 roku zarejestrowano 503 wyroki eksmisyjne, z czego:

- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – 297, w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób – 198;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 16;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe – 83;
- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – 206, w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób – 147;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 23;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – pozostałe – 36.

W 2015 roku wydano 582 skierowania do zawarcia umowy najmu, w tym:

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

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2015 roku do zrealizowania przez Gminę Miejską Kraków pozostaje łącznie 3 871 wyroków narastająco, w tym:

- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego: 1 029 wyroków;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego: 1 478 wyroków;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 859 wyroków;
- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 505 wyroków.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub niewskazania tymczasowego pomieszczenia osobom, względem których została orzeczona eksmisja z lokalu mieszkalnego, w związku z art. 18 ust. 5 i art. 25e ustawy, w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wypłacono odszkodowania właścicielom lokali na łączną kwotę 4 095 402 zł.

W 2015 roku rozpatrzono 46 wniosków o lokal zamienny. Wydano 18 skierowań do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali z następujących tytułów:

- 1 skierowanie w celu realizacji prawomocnego wyroku sądowego przyznającego prawo do lokalu zamiennego;
- 9 skierowań na mocy zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa wydanych w związku z wykwaterowaniami z powodu realizacji inwestycji lub nieopłacalności remontu;
- 5 skierowań w związku z zagrożeniem związanym ze złym stanem technicznym nieruchomości;
- 3 skierowania w związku z remontem zajmowanego lokalu mieszkalnego.

Według stanu na 31 grudnia 2015 roku, aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków, na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków, powinna dostarczyć 14 lokali.

Lokale przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki zgodnie z punktem VI załącznika do uchwały nr CXVIII/1249/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 października 2006 roku w sprawie przyjęcia programu mecenatu artystycznego i usług publicznych w zakresie kultury - pracownie twórcze (z późn. zm.), oddawane są twórcy do adaptacji zgodnie z potrzebami prowadzonej działalności artystycznej, na własny koszt. W 2015 roku wydano 2 skierowania do pracowni twórczych.

W 2015 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 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. Woj. Małop. z 2012 r. poz. 5817);
- uchwała nr XCIV/1402/13 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały 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 pomieszczeń tymczasowych (Dz. U. Woj. Małop. z 2014 r. poz. 65);
- uchwała Nr CXIII/1758/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały 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 tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. Woj. Małop. z 2014 r. poz. 5104) obowiązująca do 3 sierpnia 2015 roku;
- uchwała nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 4508) obowiązująca od 4 sierpnia 2015 roku.

Zgodnie z uchwałą nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.), uprawnionymi do ubiegania się o pomoc mieszkaniową były 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 były następujące grupy wnioskodawców:

1. Najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2. Osoby, które jednocześnie zamieszkują z zamiarem stałego pobytu w lokalu położonym w Krakowie, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
3. Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych z terenu Gminy Miejskiej Kraków;

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. Osoby powołujące się na względy społeczne, tj.
 - posiadające prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiające go możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
 - posiadające prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
 - zamieszkujące w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
 - zamieszkujące w lokalu lub jego części nie wchodzącym w skład zasobu, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
 - upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50% miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 966 z późn. zm.);
 - osoby bezdomne, tj. osoby niezamieszkujące w lokalu mieszkalnym i niezameldowane na pobyt stały, a także osoby niezamieszkujące w lokalu mieszkalnym i zameldowane na pobyt stały w lokalu, w którym nie ma możliwości zamieszkania.

Kryterium niskich dochodów rozumiane było jako miesięczny dochód netto nieprzekraczający następujących kwot na osobę:

- 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

Zgodnie z uchwałą nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r., kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniają następujące grupy wnioskodawców:

1. Są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
2. Zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m²;
3. Są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych znajdujących się na terenie Gminy lub prowadzonych przez Gminę oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkiwania znajduje się na terenie Gminy;

4. Posiadają prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu;
5. Posiadają prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego;
6. Zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
7. Zamieszkują w lokalu lub jego części nie wchodzącym w skład zasobu, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
 - upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia;
 - kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem;
 - powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych.
8. Są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o *pomocy społecznej* (Dz. U. z 2015 poz. 163 z późn. zm.);
9. Utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy (wypowiedzenie w terminie trzyletnim) lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (wypowiedzenie z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu);
10. Utraciły tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego.

Kryterium niskich dochodów rozumiane jest jako miesięczny dochód netto nieprzekraczający następujących kwot na osobę:

- 200 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym;
- 175 % najniższej emerytury w gospodarstwie dwuosobowym;
- 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym.

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

W 2015 roku rozpatrzono 604 wnioski o wynajem lokalu z zasobu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu.

Liczby wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową 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 2015 roku.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	126
Względy społeczne	336
Warunki niemieszkalne	18
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	38
Wypowiedzenia umowy najmu z budynku stanowiącego własność osób fizycznych ¹	55
Zamiany z urzędu	31
Razem	604

¹-Na 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 zasobu, przyjęto do realizacji 121 wniosków, a 483 wnioski rozpatrzono negatywnie.

Ponadto rozpatrzono:

- 735 wniosków o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia;
- 4 wnioski o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu zdarzeń losowych;
- 3 wnioski repatriantów zaproszonych przez Radę Miasta Krakowa do osiedlenia się w Krakowie.

Na podstawie zapisów uchwały nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.) i uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.), wydano skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym:

- 46 skierowań - na rzecz osób objętych listami ostatecznymi z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz 93 skierowania dot. przedłużenia umowy najmu na dalszy okres;
- 447 skierowań dot. przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres (po uprzedniej realizacji wyroku sądu o eksmisji z lokalu z prawem do lokalu socjalnego);
- 42 skierowania dot. przedłużenia na dalszy okres umowy najmu tymczasowego pomieszczenia (po realizacji wyroku sądu o eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego);
- 2 skierowania do lokalu socjalnego – w związku ze zdarzeniami losowymi, oraz 5 skierowań dot. przedłużenia umów najmu z ww. tytułu;
- 39 skierowań do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony w ramach Programu Pomocy Lokatorom, po zakończonym remoncie lokalu;
- 1 skierowanie – na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w placówce oświatowej (dot. przedłużenia umowy na następny okres);
- 5 skierowań z tytułu zamiany z urzędu lokalu mieszkalnego (w tym 3 poza listą);
- 3 skierowania na rzecz repatriantów zaproszonych uchwałą Rady Miasta Krakowa;

- 6 skierowań dot. przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego przyznanego w związku z wyburzeniem pod inwestycje.

Ponadto przeprowadzono 13 dobrowolnych zamian lokali (w tym 9 zamian lokali zadłużonych). Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała kwotę 209 825 zł.

Na podstawie zarządzenia nr 2406/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), 13 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia nr 2833/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 października 2015 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, wznowiono rozpatrywanie i kwalifikowanie wniosków o przyznanie lokalu z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wnioski przyjmowano w okresie od 22 października 2015 r. do 30 listopada 2015 r. W tym okresie przyjęto do rozpatrzenia 41 wniosków.

Na podstawie Regulaminu określającego tryb wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Pomocy Lokatorom, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.), oraz załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w 2015 r. przeprowadzono trzy edycje konkursu ofert.

W dziesiątej edycji konkursu ofert zaoferowano do wynajęcia 33 lokale. Rozpatrzono 95 ofert (z czego 49 spełniło warunki regulaminu). Wynajęto 23 lokale; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 14,05 zł/m².

W jedenastej edycji konkursu ofert, zaoferowano do wynajęcia 34 lokale mieszkalne. W tej edycji rozpatrzono 61 ofert (z czego 34 spełniło warunki regulaminu). Wynajęto 21 lokali; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 13,29 zł/m².

W dwunastej edycji konkursu ofert, zaoferowano do wynajęcia 20 lokali mieszkalnych. W tej edycji rozpatrzono 38 ofert (z czego 18 spełniło warunki regulaminu). Wynajęto 10 lokali; średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 10,22 zł/m².

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

Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów

W 2015 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 (z późn. zm.), 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.), wyniki ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki 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 2015 roku) określono w wysokości ok. 45 200 000 zł.

Zarząd Budynków Komunalnych na realizację w 2015 roku bieżących prac remontowych w budynkach i lokalach w zasobie wydatkował środki w wysokości 7 330 713 zł oraz środki w wysokości 2 375 862 zł na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym.

Wydatki bieżące:

W 2015 roku w budynkach przeprowadzono prace obejmujące: roboty ogólnobudowlane, w tym: remonty balkonów i stopni klatek schodowych, naprawy schodów zewnętrznych, tynków wewnętrznych, remonty korytarzy, czyszczenie elewacji, roboty malarskie (w tym usuwanie napisów) i odgrzybienione, naprawy daszków nad wejściem do budynków, rozbiórki, usuwanie azbestu.

W 18 budynkach mieszkalnych wykonano remonty przewodów kominowych.

Łącznie dokonano 69 remontów instalacji wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania oraz instalacji elektrycznej i oświetleniowej.

Prowadzono również prace remontowe z zakresu robót dekarских, remontów dźwigów, a także prace stolarsko ślusarskie-obejmujące między innymi wymianę bram wejściowych.

Zlecono wykonanie 31 różnego rodzaju opinii mykologicznych, kominiarskich, ekspertyz, analiz opłacalności remontu oraz orzeczeń.

Opracowano także między innymi projekty: rozbiórki budynku, remontu elewacji, remontu instalacji elektrycznej, wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, programy konserwatorskie remontów instalacji, remontów bram.

W ciągu 2015 roku, w 228 lokalach mieszkalnych wymieniono łącznie 676 okien, a także w 171 lokalach zamontowano 257 wodomierzy. Oprócz tego w zasobie, zrealizowano też remonty obejmujące: wymianę drzwi wejściowych, wymianę stolarki okiennej, remonty odgrzybienione lokali, naprawę tynków, roboty stolarsko – murarskie, naprawę/wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem, wykonanie zaleceń kominiarskich, w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach łazienkowych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

Wydatki inwestycyjne:

- przebudowa systemów ogrzewania w budynkach komunalnych – likwidacja palenisk węglowych – kwota 2 044 862 zł, (w tym kwota 1 556 527 zł stanowiąca dofinansowanie z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej). W ramach zadania zlikwidowano 160 pieców. Z tej ilości 92 źródła niskiej emisji zostały zlikwidowane poprzez podłączenie w całości 9 budynków do miejskiej sieci ciepłej;
- wykonanie przyłączy do budynków komunalnych – 230 004 zł. W ramach zadania wykonano przyłącza wodne i kanalizacyjne do 2 budynków mieszkalnych, utworzono 28 układów pomiarowych dla poszczególnych lokali w 4 budynkach mieszkalnych. Ponadto wykonano przygotowanie pod przyłącza energetyczne do 4 budynków mieszkalnych, opracowano materiały do wniosku o przyłączenie poszczególnych lokali do sieci dystrybucyjnej wraz z utworzeniem indywidualnych układów pomiarowych w 2 budynkach mieszkalnych oraz opracowano dokumentację dotyczącą wykonania przyłącza kanalizacyjnego do jednego budynku mieszkalnego;
- przebudowa lokali komunalnych – 85 252 zł. W 2015 roku, w ramach zadania zmodernizowano pomieszczenie kotłowni w jednym budynku mieszkalno – użytkowym, przebudowano pomieszczenia strychu na lokal mieszkalny (zakończono prace, jednak formalnie strych ten nie jest traktowany jeszcze jako lokal mieszkalny). Ponadto zlecono wykonanie dokumentacji dotyczącej przebudowy lokali oraz w przypadku jednego budynku, dobudowy sanitariatów do lokali mieszkalnych;
- termomodernizacja budynków komunalnych – 15 744 zł. Złożono kompletny wniosek o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych jednego budynku mieszkalnego.

Ponadto w 2015 roku zostały przeprowadzone prace remontowe w budynkach i lokalach pozostających w dyspozycji jednostek oświatowych, podmiotów leczniczych i spółek miejskich.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach oświatowych przeprowadzono następujące prace remontowe i modernizacyjne: wymianę stolarki okiennej, prace konserwatorskie drzwi wejściowych, malowanie klatki schodowej.

W jednym lokalu mieszkalnym będących własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w ramach prac remontowych wykonano wymianę stolarki okiennej i grzejników centralnego ogrzewania, remont pomieszczenia piwnicznego przynależnego do lokalu oraz wymianę linii elektrycznej zasilającej lokal mieszkalny. Ponadto wykonano remont ogrodzenia posesji przynależnej do budynku mieszkalnego.

W dwóch lokalach mieszkalnych pozostających w użytkowaniu podmiotu leczniczego dla których Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpital Miejski Specjalistyczny im. G. Narutowicza w Krakowie) został przeprowadzony remont (m.in. wymiana instalacji: elektrycznej i gazowej oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej).

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2015 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 346 lokali mieszkalnych.

W 2015 roku ze środków gminnych zostało wyremontowanych 178 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia. Ponadto w ramach realizacji porozumień zawartych pomiędzy wierzycielami wyroku eksmisyjnego a Gminą Miejską Kraków, wierzyciele wyroków eksmisyjnych na własny koszt wyremontowali 60 lokali mieszkalnych, natomiast najemcy z własnych środków wyremontowali 108 lokali mieszkalnych.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2015 roku uzyskano możliwości ponownego zasiedlenia 10 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 r. (z późn. zm.), w celu zwiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy;
- 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 i ich adaptacja na cele mieszkalne;
- pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina 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 2015 roku zasób został powiększony poprzez:

1) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Mały Płaszów w Krakowie”

W wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji w latach 2014-2016 planowane jest pozyskanie 48 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 1 780 m², 60 (w tym 2 dla niepełnosprawnych) miejsc postojowych naziemnych.

Koszt robót budowlanych zgodnie z zawartą umową – 5 594 491 zł.

W 2015 roku kontynuowane były roboty stanu surowego budynku, rozpoczęto roboty wykończeniowe, instalacyjne (centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjne, elektryczne), zagospodarowania terenu i drogowe, wykonano wszystkie przyłącza do budynku. Zakończenie inwestycji (umowne) 15 maja 2016 roku.

W budżecie Miasta Krakowa w 2015 roku zaplanowano na ten cel kwotę 2 830 000 zł, a wydatkowano 2 811 861 zł.

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wańkowicza”

W wyniku realizacji ww. inwestycji w latach 2014-2020 planowane jest pozyskanie ok. 170 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 6 910 m².

W 2015 roku opracowano nową koncepcję uwzględniającą zalecenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i opinię pracowników Instytutu projektowania urbanistycznego Politechniki Krakowskiej. W dniu 6 listopada 2015 r. nastąpił wybór koncepcji i rozpoczęte zostały prace nad projektem budowlanym w ramach umowy nr W/Ii/784/WI/18/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. na zaprojektowanie i wybudowanie budynków.

Wartość zadania zgodnie z umową 23 617 804 zł.

W budżecie Miasta Krakowa w 2015 roku zaplanowano na ten cel kwotę 206 000 zł, a wydatkowano 105 900 zł.

„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. J. K. Przyzby i ul. Zalesie”

W wyniku realizacji ww. inwestycji w latach 2016-2020 planowane jest pozyskanie ok. 350 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej mieszkań ok. 14 300 m² oraz ok. 550 m² powierzchni lokali usługowych.

Szacowany koszt inwestycji (zaprojektuj i zbuduj) ok. 60 000 000 zł.

W 2015 roku rozpoczęto procedurę udzielenia zamówienia publicznego na zaprojektowanie i budowę inwestycji – nie wydatkowano środków finansowych.

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 r. w sprawie ustalenia procedury udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości, w 2015 roku zostało nabytych 21 lokali mieszkalnych od spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego FRONTON Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, położonych przy ul. Fredry 4E i 4F. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna nabytych lokali wynosi 1 074,74 m², a łączny koszt ich nabycia wyniósł 6 234 107 zł. Gmina Miejska Kraków wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie kupna lokali mieszkalnych ze środków Funduszu Dopłat. Maksymalna kwota dofinansowania wynosi 30 % kosztów zakupu, tj. 1 870 048 zł.

Ponadto, Gmina Miejska Kraków w 2015 roku nabyła 44 lokale mieszkalne od Skarbu Państwa za cenę obniżoną, tj. za 1% wartości. Łączny koszt nabycia lokali wyniósł 144 209 zł.

3) spadek na rzecz Gminy Miejskiej Kraków

W wyniku spadkobrania Gmina Miejska Kraków pozyskała w 2015 roku 8 lokali mieszkalnych: 1 w budynku na os. Złotego Wieku 34 oraz 7 przy ul. Krowoderskiej 47.

W 2015 roku w wyniku przeprowadzonego postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

W 2015 roku zmniejszenie zasobu było spowodowane między innymi:

- sprzedażą lokali na rzecz najemców;
- wyłączeniem lokali z zasobu w placówkach oświatowych w celu przeznaczenia ich na działalność statutową przedszkoli, szkół, gimnazjów i placówek oświatowych.

W 2015 roku zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o 16 tymczasowych pomieszczeń.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2015 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa przeznaczono środki w wysokości 6 700 000 zł, z czego wydatkowano 6 378 931 zł, tj. 95 % w następujący sposób:

- Zakup 44 lokali mieszkalnych od Skarbu Państwa – 144 209 zł;
- Zakup 21 lokali mieszkalnych od spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego FRONTON Spółka z o.o. – 6 234 107 zł;

- Postępowanie na nabycie lokali dla repatriantów, które zostało unieważnione – 615 zł.

Oddział II Planowana sprzedaż lokali

W uchwale Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.) prognozuje się sprzedaż do 10% liczby lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu w skali roku do liczby lokali w zasobie w roku poprzedzającym.

W 2015 roku zawarto 637 umów sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowych części gruntu pod budynkami.

W związku z zawarciem powyższych umów uzyskano dochód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 14 830 037 zł (odpowiednio za lokale i z tytułu sprzedaży udziału w gruncie pod budynkami 14 709 843 zł oraz z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie pod budynkami 120 194 zł).

W 2015 roku w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedane zostało 25 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 1 861,53 m² za cenę w kwocie 12 200 467 zł. (odpowiednio za lokale i z tytułu sprzedaży udziału w gruncie 12 076 745 oraz z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie pod budynkami 123 722 zł).

Ponadto w 2015 roku w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedano 8 strychów do adaptacji o pow. 1 117,15 m² za cenę – 2 163 956 zł.

Również w 2015 roku w wyniku przetargu sprzedano 4 nieruchomości gruntowe przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o pow. 0,4300 ha za cenę netto - 3 941 890 zł oraz 9 nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni 0,7293 ha za cenę w kwocie netto 1 500 936 zł.

Jednocześnie w 2015 roku zostało sprzedanych 5 nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi do remontu o powierzchni 1 919,27 m² za cenę netto 12 090 471 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 r. (z późn. zm.), 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.

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 załącznikami do stosownych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta, nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta 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 2015 roku wysokość czynszu w zasobie była ustalana 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 (z późn. zm.).

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

W 2015 roku stawki czynszu nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 roku.

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

W 2015 roku stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalona była w takiej samej wysokości jak za lokal socjalny.

W 2015 roku wysokość średniej stawki czynszu w zasobie wg przypisu wynosiła 5,80 zł/m².

W 2015 roku w zasobie, w którym stawki czynszowe nie były ustalane w oparciu o ww. zarządzenie w szczególności w Programie Pomocy Lokatorom, Programie Zamian, w lokalach mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², kształtowały się następująco:

- stawka czynszu minimalna – 7,90 zł/m²;
- stawka czynszu średnia - 13,02 zł/m²;
- stawka maksymalna – 34,94 zł/m².

Równocześnie, mając na względzie sytuację rodzin, stosowane były obniżki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu.

W 2015 roku obowiązywały zgodnie z uchwałą nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.) oraz uchwałą nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. 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 2015 roku obniżki czynszu uregulowane były zarządzeniem nr 3745/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 grudnia 2012 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) oraz zarządzeniem nr 3660/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z 31 grudnia 2015 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W 2015 roku złożonych zostało 1 231 wniosków o obniżenie czynszu.

W ciągu 2015 roku rozpatrzono 1 237 wniosków, z czego na 81 wniosków udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś 1 156 zostało załatwionych pozytywnie.

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

Wśród 81 wniosków rozpatrzonych negatywnie, 2 wnioskodawcom odmówiono przyznania obniżki czynszu z uwagi na przekroczenie progu dochodowego uprawniającego do udzielenia obniżki czynszu, zaś 7 wnioskodawców otrzymało odmowną odpowiedź z uwagi na zadłużenie.

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

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

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2015 roku
pow. 50% - 70%	396
pow. 35% - 50%	413
pow. 25% - 35%	235
pow. 20% - 25%	62
do 20%	50
Łącznie	1 156

W ramach wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków najwięcej obniżek przyznanych zostało w wysokości zawierającej się w przedziale od 35% do 50%.

Tabela nr 6. Liczba i wysokość obniżek udzielonych w 2015 roku z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2015 roku dla gospodarstw jednoosobowych	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2015 roku dla gospodarstwa wieloosobowego
pow. 50% - 70%	137	259
pow. 35% - 50%	201	212
pow. 25% - 35%	86	149
pow. 20% - 25%	15	47
do 20%	21	29
Łącznie	460	696

W 2015 roku udzielono obniżki czynszu na kwotę 2 173 202 zł, w tym ze skutkiem finansowym na 2015 rok w wysokości 1 175 786 zł oraz ze skutkiem finansowym na 2016 rok w wysokości 997 416 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 2015 roku określała uchwała nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.).

W 2015 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 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 (z późn. zm.)

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

Podobnie, jak w przypadku lokali mieszkalnych, w 2015 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 2015 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 2015 roku.

	Zaległość główna	Odsetki / koszty sądowe / koszty upomnień / koszty postępowań egzekucyjnych	Razem
Lokale mieszkalne	224 712 267 zł	142 076 173 zł	366 788 440 zł

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela, na lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, za okres I-XII 2015 roku wyniosła 89 %.

Zaległość główna dotyczy opłat za korzystanie z lokali, tj. czynszu w przypadku lokali objętych umowami najmu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego oraz opłat niezależnych od właściciela (opłaty za media).

Należy zaznaczyć, iż powyższe zaległości obejmują także:

- zaległości krótkoterminowe, tj. nieprzekraczające trzech pełnych okresów rozliczeniowych, kwoty należności niewymagalnych, tzn. objętych ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu zaległości na raty;

- należności sporne, co do których trwają działania mające na celu uzgodnienie sald lub też należności te stanowią przedmiot sporów sądowych pomiędzy Gminą Miejską Kraków a poszczególnymi użytkownikami lokali;
- należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi (w stosunku do części wyroków, ze względu na brak dochodów po stronie dłużników, prowadzone przez komorników egzekucje okazały się nieskuteczne; pomimo nieskutecznych egzekucji komorniczych zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych nie są jednak umarzane i figurują w księgach jednostki).

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzi intensywne działania windykacyjne, przy czym szczególny nacisk położony jest na prawidłowe i systematyczne wykonywanie początkowych działań windykacyjnych, tak aby ograniczyć możliwość narastania wierzytelności. Bardzo istotnym elementem jest kontakt z dłużnikiem realizowany poprzez częste 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 r. (z późn. zm.).

Gmina Miejska Kraków, mając na celu przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia mieszkaniowego, w oparciu o porozumienie zawarte 6 lutego 2013 r. pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie oraz Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie, realizuje „Program reintegracji społecznej i zawodowej osób posiadających zadłużenie z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, mającej na celu pomoc w spłacie zadłużenia”. Osoby bezrobotne, emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, po zakwalifikowaniu się do udziału w Programie Oddłużenie zatrudniane są w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie w ramach robót publicznych. Osoby te korzystają ze wsparcia Klubu Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (KIS) w formie grupowej pracy socjalnej pracowników socjalnych, pomocy prawnika, psychologa lub doradcy zawodowego.

W sytuacji aktualnego braku miejsc pracy, dłużnicy chętni do udziału w Programie Oddłużenie uczestniczą w Klubie Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (KIS), poprzez udział w projekcie „Pora na aktywność”. W okresie oczekiwania na rekrutację do robót publicznych realizują prace społecznie użyteczne. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie wspólnie z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie organizuje cotygodniowe spotkania informacyjne w Klubie Integracji Społecznej (KIS), w których do końca 2015 roku uczestniczyło 676 osób (w 2013 roku 292 osoby + 194 osoby w 2014 roku + 190 osób w 2015 roku).

W Programie Oddłużenie brało udział 195 osób (116 osób zatrudnionych w 2013 roku, 47 nowych osób zatrudnionych w 2014 roku oraz 32 nowe osoby zatrudnione w 2015 roku).

Na konta zadłużonych mieszkań wpływa, stosownie do możliwości każdego z dłużników, całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia, zaś koszty realizacji programu nie obciążają budżetu Gminy Miejskiej Kraków. Od początku realizacji Programu, do końca 2015 roku dłużnicy odpracowali zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków w łącznej wysokości 500 953 zł. Jednocześnie przed osobami zatrudnionymi otworzyła się realna perspektywa uregulowania wcześniej stale nawracającego długu. Zatrudnione osoby (głównie przy pracach porządkowych oraz drobnych pracach remontowo – budowlanych) wykazują dużą aktywność z nadzieją na przełamanie obecnej sytuacji bytowej, w jakiej się znajdują. Wdrożony program jest nastawiany zarówno na wynik finansowy, jak również na osiągnięcie wyznaczonych celów w zakresie polityki społecznej prowadzonej przez Miasto.

W 2015 roku w oparciu o zapisy uchwały nr CIX/1649/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. *w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków, a także wskazania organów do tego uprawnionych*, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadził działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

W 2015 roku do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano 6 614 wezwań do zapłaty.

Udzielono ulg 398 dłużnikom na łączną kwotę obejmującą należność główną wraz z odsetkami w wysokości 10 818 620 zł, przy czym kwotę 5 159 776 zł rozłożono na raty na mocy 295 porozumień, a na pozostałą kwotę zaległości, tj. 5 658 844 zł dokonano 103 umorzeń. W 2015 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).

Oddział IV Przywrócenia

W 2015 roku rezultatem działań windykacyjnych, po uregulowaniu zadłużenia, było złożenie wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu zgodnie z § 28 uchwały nr LVIII/795/2012 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.). W przypadku, gdy wnioskodawca objęty był wyrokiem eksmisyjnym bez prawa do lokalu socjalnego pozytywne załatwienie wniosku było niemożliwe. 4 sierpnia 2015 roku weszła w życie uchwała nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.), modyfikująca w § 16 zasady przywracania najmu. Najważniejszą zmianą było dopuszczenie możliwości zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez osoby, które w wyroku sądowym nie uzyskały takiego uprawnienia oraz wprowadzenie wymogu spłaty należności głównej (do tej pory przepisy posługiwały się pojęciem uregulowania zaległości, co obejmowało również przypadki ich umorzenia).

W 2015 roku złożono 157 wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z czego 47 zostało rozpatrzonych pozytywnie poprzez wydanie:

- 40 skierowań do zawarcia umowy na czas nieoznaczony tego samego mieszkania;
- 3 skierowań do zawarcia umowy najmu tego samego mieszkania jako lokalu socjalnego;
- 3 skierowań do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony innego lokalu w związku z przekroczeniem normy metrażowej przysługującej wnioskodawcy i jego rodzinie;
- 1 skierowania do zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego w związku z przekroczeniem normy metrażowej przysługującej wnioskodawcy i jego rodzinie.

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 r. *w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie* (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.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 489 budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków. Ponadto w stosunku do 13 300 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków pełnił rolę wynajmującego.

W ciągu 2015 roku Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 9 budynkami wspólnot, w których Gmina Miejska Kraków posiadała swój udział. Był to zarząd przejściowy, do momentu odebrania zarządu przez wspólnotę.

Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń

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

W 2015 roku przejęto z Zarządu Budynków Komunalnych reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 8 budynków wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto w wyniku zakupu 21 lokali mieszkalnych od Przedsiębiorstwa Budownictwa i Obrotu Towarowego FRONTON Sp. z o.o., Gmina Miejska Kraków pozyskała 21 lokali mieszkalnych w budynkach wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Fredry 4E i 4F.

Poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych na dzień 31 grudnia 2015 roku znajdowały się 1 584 budynki wspólnot mieszkaniowych, których Gmina była członkiem.

W 2015 roku, podobnie jak w latach poprzednich, 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 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 (z późn. zm.).

Zgodnie z § 15 oraz § 16 załącznika do ww. zarządzenia w głosowaniach nad uchwałami wspólnot pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków co do zasady opowiadał się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych. Głosami pełnomocnika Gminy 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 2015 roku przeanalizowanych zostało 3 876 uchwał. 10 uchwał zostało przez Gminę Miejską Kraków zaskarżonych do sądu.

Stosownie do przepisu art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), w 2015 roku Gmina Miejska Kraków płaciła miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tak aby przekazywane wspólnocie środki nie przekraczały rzeczywiście poniesionych kosztów. Od wejścia w życie zmiany ww. zarządzenia nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 r., tj. od dnia 20 kwietnia 2009 r. na przedstawicielach Gminy Miejskiej Kraków ciąży obowiązek uczestniczenia przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

W 2015 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 99 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków uczestniczyli w 295 wizjach lokalnych przeprowadzonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Najczęściej wizje lokalne przeprowadzane były w związku z planami remontowymi wspólnot mieszkaniowych. Wizje miały na celu m.in. ustalenie czy kolejność planowanych remontów przy uwzględnieniu możliwości finansowych wspólnoty jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdobycie pieniędzy na remonty to jeden z największych problemów wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy ich brakuje Gmina Miejska Kraków popiera w pierwszej kolejności te prace remontowe, które są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa starają się przekonać członków wspólnot mieszkaniowych, że najważniejsze jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem poprawa ich estetyki.

W 2015 roku zweryfikowano 1 642 rozliczenia wspólnot mieszkaniowych pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych. Rozliczono koszty eksploatacji, remontów i mediów: 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.

Na 5 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowania stanowiska Gminy Miejskiej Kraków w sprawach adaptacji strychów lub innych części nieruchomości wspólnej, rozpatrzono 37 spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.

Dokonano analizy 29 uchwał intencyjnych oraz 75 projektów aktów notarialnych dotyczących spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części nieruchomości wspólnej. Wypracowane zostało stanowisko Gminy Miejskiej Kraków odnośnie cen sprzedaży części wspólnych dotyczące 31 nieruchomości.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w 24 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych lub adaptacją lokali stanowiących odrębny przedmiot własności. Wystąpiono o informację o stanie prawnym 23 nieruchomości.

Na mocy zarządzenia nr 1757/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. *w sprawie rozwiązania Zespołu Zadaniowego ds. opracowania stanowiska Gminy Miejskiej Kraków w sprawach adaptacji strychów lub innych części nieruchomości wspólnej*, z dniem 30 czerwca 2015 roku rozwiązano Zespół Zadaniowy ds. opracowania stanowiska Gminy Miejskiej Kraków w sprawach adaptacji strychów lub innych części nieruchomości wspólnej.

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

W Rozdziale II, Dziale IV, Oddziale II.3.1. uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.) 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.

Lokale wchodzące w skład zasobu, położone w strefie określonej powyżej, 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 r. (z późn. zm.) oraz w uchwale nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.).

W 2015 roku w ramach dziesiątej, jedenastej i dwunastej edycji Programu Pomocy Lokatorom zostały wynajęte 54 lokale.

IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m².

Wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wchodzących w skład zasobu, odbywa się w oparciu o następujące regulacje:

- uchwałę nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (z późn. zm.);
- uchwałę nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (z późn. zm.);

- zarządzenie nr 138/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2015 r. *w sprawie organizacji przetargu oraz powołania komisji ds. wyłonienia najemców lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego (wraz z załącznikami).*

W 2015 roku, w celu wynajęcia lokali mieszkalnych powyżej 80 m², w oparciu o uchwałę nr LVIII//795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 r. (z późn. zm.), został przeprowadzony jeden przetarg. W wyniku rozstrzygnięcia tego przetargu wynajętych zostało 7 lokali.

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 w 2015 roku w ramach wydatków bieżących przez Zarząd Budynków Komunalnych wyniósł – 52 030 041 zł, w tym:

- wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki – 13 477 306 zł;
- wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu, tj. wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych: 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, pozostałe wydatki eksploatacyjne – 3 198 600 zł;
- wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami – 612 821 zł;
- wydatki związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi przez Zarządu Budynków Komunalnych, tj. obsługą prawną prowadzoną przez kancelarie zewnętrzne, kosztami i opłatami sądowymi oraz kosztami komorniczymi – 3 122 874 zł;
- wydatki z tytułu kosztów eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie zasobu – 12 417 343 zł;
- wydatki z tytułu kosztów remontowych w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – 11 870 384 zł;
- wydatki z tytułu remontów budynków i lokali z zasobu – 7 330 713 zł.