

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ZA ROK 2009

SPIS TREŚCI:	strona
WSTĘP	3
I. Wielkość oraz stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	4
1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury	4
2. Określenie stanu technicznego zasobu	5
3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego	5
4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych	7
5. Roszczenia odszkodowawcze od Gminy w przypadku niedostarczenia przez Gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądu	10
II. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	11
III. Sprzedaż lokali	12
1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych	12
2. Ograniczenia w dysponowaniu lokalami	13
IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu	15
1. Zasady ustalania stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych	15
2. Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych	15
3. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni twórczych służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	17
4. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu	17
V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków	19
1. Zarząd zasobem mieszkaniowym	19
2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków	20
3. Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych	21
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	22
VII. Wysokość wydatków z podziałem na koszty zarządu, koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a także wydatki inwestycyjne	22
1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	22
2. Wydatki inwestycyjne	23
VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	23
1. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym	23
2. Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu	23

WSTĘP

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2009 przedstawia realizację w roku 2009 „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012” (w dalszej części raportu zwany *Wieloletnim programem*) będącego załącznikiem nr 1 do uchwały Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. zmienionej w 2009 r. następującymi uchwałami:

- Nr LXIV/819/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 r.,
- Nr LXXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 r.,
- Nr LXXVIII/1007/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r.

Najważniejsze zmiany wprowadzone ww. uchwałami w 2009 r. polegały przede wszystkim na:

- uelastycznieniu zasad aktualizacji stawek czynszu poprzez uzależnienie decyzji w tym przedmiocie od wyników analizy uzyskanego w roku poprzednim przychodu z tytułu czynszu najmu lokali, w stosunku do poniesionych w tym okresie wydatków związanych z utrzymaniem zasobu, a także w oparciu o analizę przewidzianych w bieżącym roku ww. wielkości,
- wprowadzeniu odmiennego od dotychczas stosowanego sposobu dysponowania lokalami mieszkalnymi położonymi w strefie, o której mowa w § 7 ust. 2 *Wieloletniego programu*, tj. przeznaczeniu ich na pomoc lokatorom, którzy utracili tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i jednocześnie spełniają warunki określone w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków,
- wprowadzeniu przepisów przejściowych umożliwiających stosowanie do spraw wszczętych przed dniem 1 lipca 2009 r. procedury określonej w § 7 ust. 3 w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej uchwałą Nr LXXXIV/939/09 do momentu jej zakończenia,
- delegowaniu na Prezydenta Miasta Krakowa kompetencji do uregulowania w drodze zarządzeń wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego oraz zasad wyrażania zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków.

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

1. Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

Wielkość oraz struktura własności zasobu mieszkaniowego objętego „Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012”, nazywanym w dalszej części raportu *Wieloletnim programem*, według stanu na dzień 31 grudnia 2009 r. przedstawiała się następująco:

a) Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych:

- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – 3 050
- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 71

Łącznie – 3 121 lokali

b) Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych:

- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – 18 207
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych – 184
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 25 + 1 w dyspozycji żłobka
- Lokale mieszkalne będące własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 68

Łącznie – 18 485 lokali

RAZEM: 21 606 lokali

c) Lokale socjalne

Według stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku w ramach zasobu Gminy Miejskiej Kraków 912 lokali było zajętych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego.

2. Określenie stanu technicznego zasobu

Tab. 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	11 %	45 %	44 %

- zły stan** istnieje pilna potrzeba wykonania w bieżącym roku remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynku, np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki,
- średni stan** w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,
- dobry stan** nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku, nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwanej w dalszej części raportu *ustawą o ochronie* tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

W związku z tym corocznie w budżecie Miasta Krakowa przeznaczane są środki na realizację działań mających na celu powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego, jak i stwarzanie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.

W *Wieloletnim programie* zostały przyjęte następujące kierunki działań:

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

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

W 2009 roku mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków został powiększony poprzez:

a. zakup lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami

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 zostało nabytych w 2009 roku:

- 29 lokali mieszkalnych od Firmy Euro-Inwest Sp. z o.o. Spółka Komandytowa zlokalizowanych w budynkach nr 20, 22 przy ul. Felińskiego.
- 46 lokali mieszkalnych (rynek wtórny) w tym 7 pustostanów od Województwa Małopolskiego, zlokalizowanych w budynkach przy ul. Babińskiego nr 23 b, c, d.

b/ nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.

W 2009 roku opracowana została dokumentacja projektowa wraz z pozwoleniem na budowę przebudowy budynku hotelowego przy ul. Kantorowickiej na cele mieszkalne.

c) adaptację lokali użytkowych na cele mieszkalne

W wyniku działań prowadzonych przez Zarząd Budynków Komunalnych uzyskano:

- 7 pomieszczeń tymczasowych w wyniku przebudowy budynku dawnego Domu Kultury os. Na Wzgórzach 39 a.
- 3 lokale mieszkalne w wyniku przebudowy lokali użytkowych w budynku os. Sportowe.

d) odzyskanie lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2009 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 180 lokali mieszkalnych.

e) przejmowanie lokali mieszkalnych

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny zniósł współwłasność nieruchomości położonej przy ul. Miodowej 9 w Krakowie w ten sposób, iż ustanowił odrębną własność lokali usytuowanych w tej nieruchomości i przyznał je na własność dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów. Gmina Miejska Kraków w ramach udziału, tj. 3/4 części, przejęła na wyłączną własność 13 lokali mieszkalnych, z których 7 zostanie przeznaczonych do zbycia na rzecz najemców legitymujących się tytułami prawnymi do lokali.

f) inne działania

Podpisano umowę najmu powierzchni strychowej w stanowiącym własność Gminu Miejskiej Kraków budynku przy ul. Krakusa 6, po protokolarnym odbiorze adaptacji tej powierzchni na cele mieszkaniowe dokonanej na koszt i ryzyko inwestora prywatnego, na

podstawie zawiadomienia o kwalifikacji wydanego przez Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę przez *ustawę o ochronie*, pomoc mieszkaniowa kierowana jest w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Udzielanie pomocy mieszkaniowej, która nie wynika z ustawowego obowiązku, lecz z przepisów gminnych, dotyczy przede wszystkim rodzin, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną.

W 2009 roku podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej stanowiła uchwała Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z póź. zm.).

W powyższej uchwale jako zasadę przyjęto m.in.:

- udzielanie pomocy mieszkaniowej wyłącznie w formie dostarczenia lokalu mieszkalnego na czas oznaczony (lokal socjalny) na okres od pół roku do maksymalnie 5 lat (z możliwością przedłużenia na dalszy okres),
- wyłączenie z możliwości uzyskania pomocy mieszkaniowej osób, w stosunku do których stwierdzono, że naruszają zasady współżycia społecznego lub przebywają w zakładzie karnym oraz osób, które posiadają jakikolwiek tytuł prawny do lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości, stanowiący podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- przeprowadzanie oceny warunków mieszkaniowych stanowiących podstawę do umieszczenia na listach mieszkaniowych każdorazowo podczas wizji przeprowadzonych w miejscu zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy,
- możliwość weryfikowania wniosków nie tylko w oparciu o dokumenty dostarczone przez wnioskodawcę, ale także w oparciu o dane uzyskane z systemów informatycznych Urzędu Miasta Krakowa lub urzędów powiatów graniczących z Gminą Miejską Kraków, oraz wyjaśnienia składane przez wnioskodawcę i wszystkie pełnoletnie osoby objęte wnioskiem.

W 2009 roku rozpatrzono 660 wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu, w tym:

- z tytułu nadmiernego zagęszczenia – 216,
- ze względów społecznych – 180,
- z tytułu zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych – 38,
- z tytułu usamodzielnienia wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych – 57,
- z tytułu wypowiedzenia umowy najmu w terminie 3-letnim - 132,
- z tytułu zamiany z urzędu – 37.

Tab. 2. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, które wpłynęły w 2009 roku.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	216
Względy społeczne	180
Warunki niemieszkalne	38
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	57
Wypowiedzenia ¹	132
Zamiany z urzędu	37
Razem	660

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

Po dokonaniu weryfikacji wniosków w aspekcie spełnienia przez wnioskodawców, kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, przyjęto do realizacji 159 wnioski, a 501 wniosków rozpatrzono negatywnie.

Tab. 3. Liczba wnioskodawców uprawnionych do pomocy mieszkaniowej z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów w 2009 roku.

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I-III b.dz. Śródmieście	IV-VII b.dz. Krowodrza	VIII-XIII b.dz. Podgórze	XIV-XVIII b.dz. Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	4	2	12	8	26
Względy społeczne	5	13	6	24	48
Warunki niemieszkalne	6	4	6	-	16
Wychowankowie Domów Dziecka	10	6	5	4	25
Wypowiedzenia na podst. art. 11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)	23	9	8	-	40
Zamiany z urzędu	1	1	1	1	4
Razem					159

Ponadto rozpatrzono :

- 254 wnioski o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego,
- 4 wnioski o przedłużenie umowy najmu pomieszczenia tymczasowego,
- 5 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu zdarzeń losowych,
- 29 wniosków o wykwaterowanie najemców z lokali w szkołach, placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa do lokali zamiennych z zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W 2009 roku 16 wnioskodawców objęto listą osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z lokali w placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa do lokali zamiennych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, na podstawie Zarządzenia Nr 2976/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 grudnia 2009 roku.

W ramach pomocy mieszkaniowej wydano 272 skierowania do zawarcia umów najmu gminnych lokali mieszkalnych, w tym:

- 77 skierowań - na rzecz osób objętych listami ostatecznymi z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz 9 skierowania dot. przedłużenia umowy najmu do dalszy okres,
- 138 skierowań dot. przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres (po uprzednim wyroku sądu orzekającym eksmisję),
- 4 skierowania – na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w placówce oświatowej (dot. przedłużenia umowy na następny okres),
- 3 skierowania - na rzecz rodziny polskiej (repatriowanej z terenu byłego ZSRR),
- 3 skierowania dot. przedłużenia na dalszy okres umowy najmu pomieszczenia tymczasowego),
- 26 skierowań do zawarcia umów najmu lokali zamiennych w ramach realizacji listy osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z budynków o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa,
- 3 skierowania do lokali socjalnych – w związku ze zdarzeniami losowymi, oraz 4 skierowania dot. przedłużenia umowy najmu,
- 4 skierowania do lokali w ramach realizacji „Programu zamian”,
- 1 skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu.

Ponadto przeprowadzono 31 dobrowolnych zamian lokali (w tym 9 zamian lokali zadłużonych). Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina odzyskała kwotę 259 162 zł.

Na podstawie uchwały nr 355/02 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 roku w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa i uchwały nr 1462/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 26 września 2002 roku zmieniającej uchwałę nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa – 12 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (lokalne pozyskane z naturalnego ruchu ludności).

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

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:

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

W 2009 roku do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło 200 wniosków o wypłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu mieszkalnego przeznaczonego na lokal socjalny osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z związku z art. 18 ust. 5 *ustawy o ochronie*, zrealizowano 53 wyroki sądowe, zawarto 4 ugody sądowe, zrealizowano 23 nakazy zapłaty, zawarto 165 ugód w Wydziale Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, 158 aneksów do ugód oraz uznano 114 roszczeń właścicieli na łączną kwotę 3.574.870,54 zł.

Z uwagi na zmieniające się orzecznictwo w sprawach o odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu mieszkalnego z przeznaczeniem na lokal socjalny w znacznym stopniu wzrosła liczba spraw kierowanych przez właścicieli nieruchomości na drogę postępowania sądowego. Jest to spowodowane w szczególności uznaniem, iż odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością „in solidum”. Po przejęciu takiego zobowiązania gminie przysługuje roszczenie regresywne w stosunku do osób eksmitowanych.

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

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

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

W 2009 roku na podstawie 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 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),
- ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych,
- wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Na podstawie ww. Programu Remontowego oraz w oparciu o wyniki powołanych przeglądów i kontroli potrzeby remontowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przełomie kilku lat, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w skład, których wchodzi lokale mieszkalne (wg stanu na dzień 28 września 2009 roku) określono w wysokości 32,36 mln zł.

Zarząd Budynków Komunalnych na realizację zaplanowanych w 2009 roku prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego zabezpieczył środki finansowe w wysokości 16.131.300 zł, z czego kwota 485.000 zł dotyczyła dofinansowania otrzymanego ze Społecznego Komitetu Odnowy Zabytków Krakowa zł., na realizację:

- remontu dachu w budynku przy Pl. Św. Ducha 3,
- remontu konserwatorskiego elewacji budynku przy ul. Sławkowskiej 14,
- remontu konserwatorskiego elewacji budynku przy Rynku Głównym 29.

Zadysponowanie w budżecie takich środków było możliwe m.in. w wyniku wprowadzenia podwyżki czynszu najmu w czerwcu 2008 roku.

W budynkach komunalnych przeprowadzono remonty w zakresie robót: malarskich dotyczących malowania klatek schodowych, dekarских z zakresu remontów dachów i obróbek blacharskich, ogólnobudowlanych obejmujących remonty balkonów, klatek schodowych, robót zabezpieczających, likwidacji graffiti i innych. Przeprowadzono również remonty instalacji: elektrycznych, wodno - kanalizacyjnych, gazowych, centralnego ogrzewania oraz remonty dźwigów. Prowadzono także prace remontowe z zakresu renowacji i wymian drzwi wejściowych.

W ciągu roku w lokalach najemców wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w ilości ok. 3 800 sztuk. W ten sposób zostały zrealizowane zaległości w tym zakresie, powstałe w ostatnich latach. Ponadto realizowane były remonty lokatorskie w zakresie: wymiany podłóg, remontów instalacji elektrycznej, wodno - kanalizacyjnej, gazowej oraz centralnego ogrzewania.

Prowadzono również prace z zakresie robót zduńskich, naprawy drzwi wejściowych oraz usuwania bieżących awarii.

W 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych wyremontował 78 mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia, w tym 9 lokali z programu zamiany mieszkań.

W 2009 roku zwiększone środki finansowe pozwoliły na podjęcie w szerszym wymiarze remontów elewacji budynków gminnych. Zarząd Budynków Komunalnych zrealizował 14 remontów elewacji budynków, w tym:

- remonty elewacji budynku wraz z ociepleniem (os. Na Skarpie 18, ul. Dymarek 6, ul. Dymarek 8,10,12, ul. Skrzatów 3),
- remonty konserwatorskie elewacji budynków (Rynek Główny 29, ul. Dietla 11, ul. Starowiślna 50, ul. Szewska 4, Pl. Wszystkich Św. 8, ul. Sławkowska 14),
- remonty elewacji budynków przychodni zdrowia (ul. Dunajewskiego 5, ul. Długa 38).

W 2009 roku remonty budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy objęły kwotę: 7.866.887 zł.

W odniesieniu do budynków wspólnot mieszkaniowych należy podkreślić, iż Gmina Miejska Kraków płaci zaliczki z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości wynikającej z uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe do wysokości posiadanego udziału bez jakichkolwiek opóźnień w pełnej kwocie. Pełnomocnik Gminy z reguły głosuje za przyjęciem uchwał zatwierdzających plany gospodarcze wspólnot mieszkaniowych, jednakże odmawia finansowania i skarży do sądu powszechnego uchwały zatwierdzające działania niezgodne z prawem, interesem Gminy czy też zasadami prawidłowego zarządu.

Koszty wpłacone w 2009 roku z tytułu udziału Gminy Miejskiej Kraków w remontach części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z mieszkaniowego zasobu Gminy (w formie przekazania zaliczki na fundusz remontowy, zgodnie z uchwałami wspólnot) wyniosły 16.858.165 zł. Wpłata zaliczek objęła także 11 budynków wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych (wg stanu na dzień 31 grudnia 2009 r.).

III. SPRZEDAŻ LOKALI

1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

W *Wieloletnim programie* założono, że w 2009 roku zostanie sprzedanych 1 000 - 1 200 mieszkań.

W 2009 roku zawarto 604 umów sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą lub oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej.

W związku z zawarciem powyższych umów uzyskano dochód z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w wysokości 15.286.956,00 zł.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości niższej od założeń zawartych w *Wieloletnim programie* była spowodowana niezależnymi okolicznościami, których wyjaśnienie stało się niezbędne celem prawidłowego przeprowadzenia procedury zbycia lokali komunalnych. Okoliczności te dotyczyły w szczególności konieczności uzyskania interpretacji organu podatkowego w zakresie stosowania przepisów ustawy o podatku od towarów i usług VAT wobec istotnej zmiany tych przepisów wprowadzonych ustawą z dnia 7 listopada 2008 roku o *zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw* obowiązującą od dnia 1 grudnia 2008 roku.

Założenia w przedmiocie planu sprzedaży mieszkań zawarte w *Wieloletnim programie* na lata 2010-2012 pozostają aktualne.

W 2009 roku sprzedano w wyniku przetargu 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 118,84 m² za kwotę 821.819,29 zł, które były ostatnimi lokalami Gminy Miejskiej Kraków w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

- o powierzchni użytkowej 58,16 m² przy ul. Salwatorskiej 11/10 za cenę w kwocie 400.439, 59 zł,
- o powierzchni użytkowej 45,87 m² przy ul. Bujwida 6/5 za cenę w kwocie 341.022,82 zł,
- o powierzchni użytkowej 14,81 m² na osiedlu Sportowym nr 33/7 za cenę w kwocie 80.356,88zł.

W 2009 r. w wyniku przetargu sprzedano także jedną nieruchomość przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni 0,1945 ha za cenę w kwocie netto 1.229.508,20 zł. Ponadto sprzedano w wyniku przetargu cztery nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wymagającymi generalnego remontu, które były użytkowane jako mieszkalne za cenę w kwocie 2.475.020,00 zł:

- ul. Samie Uroczysko 4 – 1.545.300,00 zł,
- ul. Kaczeńcowa 4 – 397.320,00 zł,
- ul. Zamiejska 5 – 290.000,00 zł,
- ul. Cechowa 100a – 242.400,00 zł.

2. Ograniczenia w dysponowaniu lokalami

Zgodnie z § 7 *Wieloletniego programu*, w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej uchwałą Nr LXXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 r., samodzielne lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskiwane w innej formie przeznacza się w pierwszej kolejności, do zbycia w trybie zamiany za lokale, których struktura oraz standard uzasadnia przeznaczenie ich na cele realizacji wyroków eksmisyjnych zobowiązujących Gminę do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego. Powyższe ograniczenia dotyczą lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynkach położonych w centrum Krakowa wewnątrz strefy ograniczonej ulicami od ronda Antoniego Matecznego, ul. Henryka Kamieńskiego do skrzyżowania z al. Powstańców Śląskich, al. Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Stanisława Klimeckiego, ul. Stanisława Klimeckiego, ul. Gustawa Herlinga – Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie al. Powstania Warszawskiego do ronda Mogińskiego, al. płk. Władysława Beliny-Prażmowskiego, ul. Prandoty do skrzyżowania ul. Prandoty i al. 29 Listopada, a następnie al. 29 Listopada do skrzyżowania z ul. Prądnicką, ul. Prądnicką do skrzyżowania ul. Wrocławskiej i ul. Prądnickiej, ul. Wrocławską, ul. Tytusa Czyżewskiego, ul. Bartosza Głowackiego, ul. Piastowską do

skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi od skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do Mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. Generała Bohdana Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Marii Konopnickiej do ronda Antoniego Matecznego, zwanej dalej *strefą*.

W wyniku postępowań prowadzonych zgodnie z ww. postanowieniami uchwały, w wyniku przetargu sprzedano 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 165,75 m² za cenę w kwocie 1.291.757,63 zł:

- ul. Św. Tomasza 22/16a o powierzchni 39,08 m², za cenę w kwocie 472.124,50 zł,
- ul. Zyblikiewicza 5/39 o powierzchni 18,65 m², za cenę w kwocie 152.698,25 zł,
- Al. Kijowska 5/17 o powierzchni 51,26 m², za cenę w kwocie 314.070,74 zł,
- ul. Gurgacza 5/17 o powierzchni 18,07 m², za cenę w kwocie 134.232,93 zł,
- ul. Zyblikiewicza 5/45 o powierzchni 18,68 m², za cenę w kwocie 126.224,24 zł,
- ul. Węgierska 3/2, o powierzchni 20,01 m², za cenę w kwocie 92.406,97 zł.

Natomiast postępowania dotyczące zamiany lokali położonych w *strefie* na inne lokale położone poza *strefą* zakończyły się wynikiem negatywnym. Postępowania dotyczące zamiany przeprowadzone zostały w stosunku do 40 lokali mieszkalnych położonych w *strefie*.

Na mocy § 1 ust. 3 uchwały Nr LXXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 roku, został zmieniony ww. § 7 *Wieloletniego programu*. Istotą tej nowelizacji było wprowadzenie odmiennego od dotychczas stosowanego sposobu dysponowania lokalami mieszkalnymi położonymi w *strefie*, tj. przeznaczeniu ich na pomoc lokatorom, którzy utracili tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na skutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 *ustawy o ochronie* i jednocześnie spełniają warunki określone w stosownej uchwale Rady Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków

Rzeczona uchwała z dnia 3 czerwca 2009 roku została zmieniona uchwałą Nr LXXVIII/1007/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 roku. Zgodnie z uchwałą nr 1007/09 nowy sposób dysponowania lokalami znajduje zastosowanie do postępowań wszczętych po dniu 10 lipca 2009 roku, a do spraw wszczętych a nie zakończonych przed tą datą, postępowania mają być kontynuowane do wyczerpania procedury określonej w § 7 w brzmieniu obowiązującym przed 11 lipca 2009 roku.

W wykonaniu ww. zmienionych zapisów *Wieloletniego programu* przeprowadzono I edycję konkursu ofert pod nazwą „Program Pomocy Lokatorom”, na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2014/2009 z dnia 16 września 2009 roku.

Do wynajmu w drodze konkursu ofert w I Edycji zaoferowano 31 lokali mieszkalnych. Na wynajem tych lokali wpłynęło 35 ofert (z tego 19 ofert spełniło wymogi formalne). Komisja powołana Zarządzeniem Nr 2015/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 września 2009 roku, wyłoniła 16 najemców lokali. Wydano 13 skierowań do zawarcia przedwstępnych umów najmu lokali na czas remontu; 2 skierowania do zawarcia umów na czas nieoznaczony według zaoferowanych stawek; 1 oferent złożył rezygnację. Średnia zaoferowana stawka czynszu miesięcznie wyniosła 11,49 zł.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

1. Zasady ustalania stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne *ustawa o ochronie* 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.

Na mocy § 1 uchwały Nr LXIV/819/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lutego 2009 roku, zmieniono postanowienia *Wieloletniego programu* regulujące zasady ustalania stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych.

Zmiany te miały na celu przede wszystkim uelastycznienie zasad aktualizacji stawki czynszu poprzez uzależnienie decyzji podejmowanej w tym przedmiocie od analizy uzyskanego w roku poprzednim przychodu z tytułu czynszu najmu do poniesionych w tym okresie wydatków związanych z utrzymaniem zasobu.

W 2009 roku w zasobie mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków wysokość czynszu ustalana była 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.

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

W 2009 roku, po analizie danych, o których mowa § 13 *Wieloletniego programu*, Prezydent Miasta Krakowa uznał podwyżkę czynszu za niezasadną, o czym zgodnie § 9 ust. 3 zd. drugie *Wieloletniego programu* poinformował Radę Miasta Krakowa.

Zatem w 2009 roku stawki czynszu nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 r.

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

Wysokość średniej stawki czynszowej dla gminnego zasobu mieszkaniowego w 2009 roku wynosiła 6,53 zł/m² (wg przypisu).

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

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

Na podstawie powyższego zarządzenia zostały określone wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych przy uwzględnieniu aktualnego wskaźnika wartości odtworzeniowej na terenie Miasta Krakowa, obowiązującego od dnia 1 października 2007 r. do 31 marca 2008 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 lokalu.

Podwyżka miała na celu pozyskanie środków na potrzebne remonty budynków.

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

Realizując zarządzenie Nr 945/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2009 roku w sprawie zmiany zarządzenia Nr 967/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2008 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z późn. zm., Zarząd Budynków Komunalnych przyjął w 2009 roku 3 117 wniosków o udzielenie obniżki czynszu. Na 2 810 wniosków udzielono pozytywnej odpowiedzi i w zależności od progów dochodowych uprawniających do udzielenia obniżki czynszu obowiązujących w 2009 roku, przyznane obniżki czynszu zawierają się w następujących przedziałach:

Tab. 4. Ilość przyznanych obniżek czynszu oraz wysokość obniżek w 2009 roku.

Wysokość obniżki	Ilość przyznanych obniżek czynszu
pow. 50% - 70%	306
pow. 35% - 50%	963
pow. 25% - 35%	830
pow. 20% - 25%	344
pow. 15% - 20%	114
do 15%	253

Obniżka czynszu jest przyznawana na okres 12 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia kompletnego wniosku.

Pozostałe 309 wniosków rozpatrzonych zostało negatywnie. Przyczyną odmowy przyznania obniżki czynszu były zaległości w opłatach za użytkowanie lokalu, dochód przekraczający progi dochodowe uprawniające do udzielenia obniżki czynszu, a także inne przyczyny formalne.

Na mocy § 1 pkt 5 uchwały Nr LXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 roku, zmieniono § 11 *Wieloletniego programu* poprzez usunięcie dotychczasowej treści tego przepisu i udzielenie upoważnienia Prezydentowi Miasta Krakowa do uregulowania w drodze odrębnego zarządzenia wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego.

W wykonaniu rzeczowej delegacji, w dniu 28 lipca 2009 roku Prezydent Miasta Krakowa podpisał Zarządzenie Nr 1675/2009 w sprawie określenia zasad ustalenia wysokości odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasad odstąpienia od procedury eksmisyjnej. Zarządzenie to weszło w życie z dniem 30 lipca 2009 roku. Następnie zostało zmienione na mocy Zarządzenia Nr 2524/2009 z dnia 10 listopada 2009 roku.

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

W odniesieniu do pracowni twórczych w 2009 roku obowiązywało Zarządzenie Nr 788/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 kwietnia 2008 roku. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Podobnie, jak w przypadku lokali mieszkalnych, w 2009 r. nie dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali.

4. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

Zaległości użytkowników lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 31.12.2009 r. przedstawia poniższe zestawienie:

Tab. 5. Wysokość zaległości czynszowych w 2009 roku.

	Zaległość główna	Odsetki / koszty sądowe / koszty upomnień	Razem
Lokale mieszkalne	114 971 948 zł	50 933 179 zł	165 905 127 zł

Ściągalność opłat wnoszonych przez najemców z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych, na lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach Gminy Miejskiej Kraków, za okres I-XII 2009 roku wyniosła 87,69 %.

W 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych wdrożył moduł „Windykacja” stanowiący część programu informatycznego pod nazwą GRANIT. Moduł ten usprawnia zarządzanie prowadzonymi przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie sprawami związanymi z windykacją należności. Zgodnie z założeniami, zapewnia on podniesienie skuteczności działań windykacyjnych, poprzez zoptymalizowanie bieżącej analizy wszystkich wierzytelności jednostki pod kątem ich wyceny, zagrożenia przedawnieniem oraz oceny możliwości dalszego postępowania.

Niezależnie od stworzonego narzędzia informatycznego, które pozwala na usprawnienie procesu zarządzania wierzytelnościami, prowadzone są intensywne działania windykacyjne. Jeżeli chodzi o odzyskiwanie należności Gminy, szczególny nacisk położony jest na prawidłowe i systematyczne wykonywanie początkowych działań windykacyjnych tak, aby ograniczyć możliwość narastania zadłużenia.

Bardzo istotnym elementem jest permanentny kontakt z dłużnikiem poprzez częste rozmowy telefoniczne oraz wysyłkę wezwań do zapłaty. W ramach tych działań w miesięcznym okresie rozliczeniowym średnio wstępnymi działaniami windykacyjnymi obejmowanych jest około 600 lokali mieszkalnych.

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 tych zaległości nie ma możliwości wykupienia tego lokalu,
- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie ma zawartego porozumienia z Gminą odnośnie rozłożenia na raty zaległości, nie może starać się o obniżkę wysokości czynszu,
- w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego zalega z opłatami, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty i nie ma zawartego porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu zostaje wypowiedziana, a od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu naliczana jest opłata za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 135% wysokości czynszu (do dnia 10 listopada 2009 r. odszkodowanie wynosiło 200 % wysokości czynszu, z dniem podpisania Zarządzenia Nr 2524/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 listopada 2009 r., stawka ta wynosi 135%).

Zarząd Budynków komunalnych prowadzi również działania egzekucyjne w oparciu o zapisy uchwały Nr CXIV/1180/2006 z dnia 5 lipca 2006 roku Rady Miasta Krakowa w sprawie *szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych*. Działania te polegają na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

W efekcie prowadzonej działalności windykacyjnej, w 2009 roku wysłano do osób korzystających z lokali mieszkalnych 13 957 wezwań do zapłaty. Zawarto również 721 porozumień dotyczących rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłat za najem lokali mieszkalnych.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

1. Zarząd zasobem mieszkaniowym

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków od 1995 roku jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych, który od dnia 31 marca 2003 roku funkcjonuje jako jednostka budżetowa.

Przedmiotem działania Zarządu Budynków Komunalnych jest zarządzanie lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi i budynkami wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi własność lub współwłasność:

- Gminy Miejskiej Kraków,
- Skarbu Państwa - na podstawie odrębnych przepisów,
- osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu, dla których nie ustanowiono kuratora,
- w szczególnie uzasadnionych przypadkach także innych, po uzyskaniu dla każdej nieruchomości zgody Prezydenta Miasta Krakowa.

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

Do końca 2008 roku zadania z zakresu zarządzania nieruchomościami zabudowanymi realizowane były przez Zarząd Budynków Komunalnych i podmioty zewnętrzne wyłonione w trybie przepisów regulujących zasady udzielania zamówień publicznych.

Z dniem 1 stycznia 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych prowadzi samodzielny zarząd nieruchomościami zabudowanymi oraz pełni rolę wynajmującego na całym zasobie gminny.

Na dzień 31 grudnia 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 882 budynkami, z czego stanowią:

- budynki własności Gminy – 606
 - budynki własności Skarbu Państwa – 33
 - budynki stanowiące w części własność Gminy a w części własność Skarbu Państwa – 10
 - budynki własności prywatnej – 137
 - budynki stanowiące w części własność prywatną a w części własność Gminy – 85
 - budynki wspólnot mieszkaniowych – 11
- o łącznej powierzchni użytkowej wg stanu na 31 grudnia 2009 roku - 525 399 m².

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

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu budynkami na dzień 31 grudnia 2009 roku w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostało 11 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Gmina Miejska Kraków była członkiem 1587 wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jej obowiązków.

W 2007 roku weszło w życie Zarządzenie Nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 roku, zmienione 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, którym przyjęto wytyczne określające sposoby postępowania pełnomocników reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Uchwały wspólnot mieszkaniowych podejmowane są na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z § 15 oraz § 16 ww. Zarządzenia co do zasady pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków w głosowaniu nad uchwałą opowiada się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych. Głosami pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków nie mogą być rozstrzygane sprawy sporne pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej. Wszystkie uchwały są szczegółowo analizowane i sprawdzane pod względem zgodności z prawem. Jeśli znajdują się w nich błędy - przedstawiciele Gminy proszą o zmianę treści uchwały lub jej anulowanie. Jednocześnie jeśli wspólnota nie anuluje uchwały, a jej postanowienia naruszają interes Gminy Miejskiej Kraków, Gmina zaskarża do sądu powszechnego przedmiotową uchwałę.

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

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

W 2009 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 578 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Ze względu na wagę omawianych spraw (przyjęcie przez wspólnoty mieszkaniowe rocznego planu gospodarczego, jak również ustalenie wysokości stawki zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i zaliczki na fundusz remontowy), pełnomocnicy Gminy Miejskiej

Kraków starali się uczestniczyć w jak największej ilości zebrań wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Podczas spotkań nierzadko wyjaśniali zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w oparciu o przepisy ww. ustawy o własności lokali oraz wskazywali wspólnotom, którym brakuje pieniędzy na remonty, dodatkowe możliwości ich pozyskania z innych źródeł niż zaliczki na fundusz remontowy. Ponadto wspierali wspólnoty, dzieląc się swoim doświadczeniem zawodowym.

Ww. Zarządzenie Nr 820/2009, od dnia 20 kwietnia 2009 r. nakłada na przedstawicieli Gminy Miejskiej Kraków obowiązek uczestniczenia przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

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

Sprawy dotyczące adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, realizowane były w oparciu o Zarządzenie Nr 119/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23 stycznia 2007 roku, w sprawie określenia warunków i zasad postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w sprawach dotyczących adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. Po wejściu w życie ww. Zarządzenia, straciły moc dotychczas obowiązujące zarządzenia Nr 529/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2004 roku, oraz Zarządzenie Nr 1074/2005 z dnia 17 czerwca 2005 roku.

Stanowisko pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków w kwestiach związanych z adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, ustalane jest na posiedzeniach Zespołu zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali pozyskanych w wyniku adaptacji strychów, powołanego stosownym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa. Podpisując uchwały lub przedwstępne umowy, pełnomocnicy Gminy kierują się w szczególności jej interesem. W przypadku zagrożenia naruszenia interesu Gminy w wyniku podjętej uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik, o którym mowa powyżej, inicjuje działania zmierzające do zaskarżenia uchwały do sądu zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.

W 2009 roku na 14 posiedzeniach ww. Zespołu zadaniowego rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 97 nieruchomościach. Uczestniczono również w 19 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w tym na 9, na których podejmowano uchwały dot. adaptacji protokołowane przez notariusza.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

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

Rzeczywisty dochód z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych osiągnięty w 2009 roku wyniósł 61 875 879 zł.

VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY ZARZĄDU, KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

Roczny koszt utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego w 2009 roku wyniósł: 58.514.884 zł, w tym:

- wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych, oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki - 12.902.523 zł.
- wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu mieszkaniowego Gminy: 6.319.520 zł., w tym:
 - wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego będącego w zarządzie ZBK, tj: utrzymanie czystości w budynkach i na terenach bezpośredni przyległych do budynków, bieżąca konserwacja budynków i pogotowie techniczne, dozór i monitoring mienia gminy, 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 Zarząd Budynków Komunalnych, tj. obsługą prawną prowadzoną przez 3 kancelarie zewnętrzne, kosztami i opłatami sądowymi oraz kosztami komorniczymi,

Udział Gminy w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, mieszkaniowego zasobu Gminy (zaliczki eksploatacyjne) wyniósł: 14.567.789 zł.

Udział Gminy w kosztach remontowych w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych, mieszkaniowego zasobu Gminy (zaliczki remontowe) stanowił kwotę: 16.858.165 zł.

Remonty budynków i lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy objęły kwotę: 7.866.887 zł.

2. Wydatki inwestycyjne

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2009 roku na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa przeznaczono środki:

- 9.364.570,00 zł do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, wydatkowano 9.013.184,02 zł, tj. 96,25 %
- 313 920,00 zł do dyspozycji Zarządu Budynków Komunalnych, wydatkowano 309.860,00 zł, tj. 98,71 %

VIII. INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

1. Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

a) Remonty lokali mieszkalnych

W okresie I–XII 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych wyremontował 78 mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia (w tym 9 lokali w związku z programem zamiany mieszkań).

Ponadto zostało wyremontowanych 102 lokali mieszkalnych, w tym:

- 50 na podstawie porozumień zawartych z wierzycielami wyroków eksmisyjnych przyznających uprawnienie do lokalu socjalnego oraz
- 52 na podstawie porozumień z przyszłymi najemcami.

b) Realizacja projektów inwestycyjnych w szczególności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego

Podjęto realizację zadania pn. „Realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego w szczególności w formule partnerstwa publiczno prywatnego.” Przygotowano i prowadzono postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie Firmy Doradczej.

2. Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu

Zarządzanie zasobem lokalowym związane jest z koniecznością bieżącego przetwarzania dużej ilości informacji oraz ciągłej aktualizacji danych bazowych.

W celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym w 2009 r. wdrożono w Zarządzie Budynków Komunalnych w Krakowie program informatyczny pod nazwą GRANIT, który stanowi kompleksowe narzędzie, umożliwiające dostęp do wszelkich informacji związanych z zarządzanymi lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi. System ten oparty jest o jednolitą bazę, pozwalającą gromadzić, weryfikować i przetwarzać wszystkie posiadane dane o zasobie lokalowym i budynkowym.

System pozwala na prowadzenie:

- ewidencji zasobów nieruchomości budynkowych oraz lokalowych,
- ewidencji najemców oraz użytkowników lokali wraz z pełnym danymi finansowymi o nich,

- obsługi kosztowej, czynszowej i windykacyjnej,
- obsługi finansowo księgowej i kadrowo-płacowej.

Prace dotyczące wdrożenia oraz uruchomienia ww. Zintegrowanego Systemu Zarządzania Zarząd Budynków Komunalnych zakończył w miesiącu lipcu 2009 roku.

W 2009 roku Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa rozpoczął wdrażanie przedmiotowego Systemu w zakresie obsługi wspólnot mieszkaniowej i pustostanów lokali mieszkalnych