

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ZA ROK 2011

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	14
1. Zasady ustalania stawki czynszowej w lokalach mieszkalnych	14
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 ściągłości 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 znajdujących się poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie	20
VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	21
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	21
1. Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	21
2. Wydatki inwestycyjne	21
VIII. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy	22
1. Realizacja projektów inwestycyjnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.	22
2. Remonty lokali mieszkalnych	22
3. Wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących lokalami mieszkalnymi	22

WSTĘP

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) za rok 2011 przedstawia realizację w roku 2011 „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. z późn.zm.

W 2011 r. Wieloletni program nie był zmieniany. Zatem gospodarowanie zasobem było realizowane na podstawie jego zapisów ukształtowanych w latach 2007-2010.

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 według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. przedstawiała się następująco:

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

- Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – 3 119
- Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 7

Łącznie – 3 126 lokali

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

- Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – 16 178.
- Lokale pozostające w zarządzie placówek oświatowych – 166
- Lokale pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych – 27
- Lokale pozostające w dyspozycji ZOZ – 1 (żłobek)
- Lokale będące własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 65

Łącznie – 16 437

RAZEM: 19 563

c) Lokale socjalne

W ramach zasobu wskazanego w pkt a i b 1 125 lokali było zajętych na podstawie umów najmu lokalu za czynsz socjalny.

2. Określenie stanu technicznego zasobu

Tabela nr 1. Charakterystyka stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	12 %	56 %	32 %

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

3. Powiększanie zasobu mieszkaniowego

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity 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 zasobu, jak i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza nim.

W Wieloletnim programie zostały przyjęte następujące kierunki działań:

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

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

W 2011 r. zasób został powiększony poprzez:

1) zakup lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem

W wyniku przeprowadzonych postępowań w trybie rokowań zgodnie z „Procedurą udzielenia zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości” przyjętą zarządzeniem Nr 984/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2005 roku, w 2011 roku zostało nabytych od ArcelorMittal Poland S.A 16 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach nr 2, 3, 4, 5 na osiedlu Młodości w Krakowie.

2) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne

W 2011 roku kontynuowano realizację zadania pn. „Przebudowa budynku hotelowego położonego przy ul. Kantorowickiej w Krakowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny”. W dniu 3.03.2011 roku została zawarta umowa z wykonawcą przebudowy tj. Firmą Projektowo - Budowlaną „Legutki i Krasoń”. Przekazano wykonawcy plac budowy i rozpoczęła się realizacja przebudowy. W wyniku realizacji adaptacji planowane jest uzyskanie 30 lokali mieszkalnych w II kwartale 2012 roku.

3) adaptacje powierzchni strychowych na cele mieszkalne

W 2011 r. w dalszym ciągu toczyło się postępowanie w sprawie adaptacji powierzchni strychowej na cele mieszkalne w budynku znajdującym się przy ul. Wawrzyńca 5.

4) odzyskanie lokali w wyniku naturalnego ruchu ludności

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2011 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 232 lokali mieszkalnych.

5) przejmowanie lokali mieszkalnych

Gmina Miejska Kraków w 2011 r. w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości położonych :

- przy ul. Warneńczyka 10 w Krakowie uzyskała 8 lokali mieszkalnych,
- przy ul. Kościuszki 45 w Krakowie uzyskała 5 lokali mieszkalnych,
- przy Rynku Kleparskim 12 w Krakowie uzyskała 5 lokali mieszkalnych,
- przy ul. Tokarskiej 4 w Krakowie uzyskała 5 lokali mieszkalnych.

6) realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy Miejskiej Kraków

Kontynuowana była realizacja zadania pn. „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łąży”. Inwestycja ta realizowana jest w formule zaprojektuj i wybuduj. Wykonawcą przedsięwzięcia jest Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie (umowa z dnia 9.07.2010 r.). Opracowana została dokumentacja techniczna i uzyskano pozwolenie na budowę. W dniu 28.04.2011 r. nastąpiło przekazanie placu budowy wykonawcy i rozpoczęła się budowa. W wyniku realizacji inwestycji planowane jest uzyskanie 80 lokali mieszkalnych w I kwartale 2013 r.

4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę Miejską Kraków przez ustawę o ochronie, pomoc mieszkaniowa była kierowana 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.

W ramach obligatoryjnej pomocy mieszkaniowej w 2011 r. rozpatrzono:

- 1) 558 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
- 2) 342 wnioski o zabezpieczenie tymczasowego pomieszczenia w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego.

Wydano także 219 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym:

- 1) 207 skierowań - na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu,
- 2) 12 skierowań - do tymczasowych pomieszczeń w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających o braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

Na stan 31 grudnia 2011 r. do zrealizowania przez Gminę pozostaje łącznie 3937 wyroków w tym:

- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego: 1174 wyroki,
- z zasobu Gminy, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego: 1464 wyroków,
- z zasobu Gminy, nieprzyznających prawa do lokalu socjalnego – 1015 wyroków,
- z zasobu prywatnego, nieprzyznających prawa do lokalu socjalnego – 284 wyroki.

W 2011 r. rozpatrzono 30 wniosków o lokal zamienny. Wydano 17 skierowań do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali z następujących tytułów:

- 1) 2 skierowania w celu realizacji prawomocnego wyroku sądowego przyznającego prawo do lokalu zamiennego,
- 2) 2 skierowania w związku z remontem zajmowanego lokalu mieszkalnego,
- 3) 8 skierowań na mocy zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa wydanych w związku z wykwaterowaniami z powodu realizacji inwestycji lub nieopłacalności remontu,
- 4) 5 skierowań w związku z zagrożeniem związanym ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Według stanu na 31 grudnia 2011 r., aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków powinna dostarczyć 18 lokali.

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

W 2011 r. podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej stanowiła uchwała Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z póź. zm.).

W powyższej uchwale jako zasadę przyjęto m.in.:

- 1) 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),
- 2) 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,
- 3) przeprowadzanie oceny warunków mieszkaniowych stanowiących podstawę do umieszczenia na listach mieszkaniowych każdorazowo podczas wizji przeprowadzonych w miejscu zamieszkiwania lub pobytu wnioskodawcy,
- 4) 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 2011 r. rozpatrzono 416 wniosków o wynajem lokalu z zasobu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu.

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

Tabela nr 2. Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, które wpłynęły w 2011 r.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	116
Względy społeczne	167
Warunki niemieszkalne	20
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	28
Wypowiedzenia ¹	61
Zamiany z urzędu	24
Razem	416

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 powyższych wniosków w aspekcie spełnienia przez wnioskodawców, kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, przyjęto do realizacji 112 wniosków, a 304 wnioski rozpatrzono negatywnie.

Ponadto rozpatrzono :

1. 411 wniosków o przedłużenie umowy najmu lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego,
2. 9 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego z tytułu zdarzeń losowych.

Na podstawie zapisów uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa wydano skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, w tym:

- 1) 48 skierowań - na rzecz osób objętych listami ostatecznymi z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz 78 skierowań dot. przedłużenia umowy najmu do dalszy okres,
- 2) 169 skierowań dot. przedłużenia umowy na dalszy okres (po uprzednim wyroku sądu o eksmisji)
- 3) 1 skierowanie - dla osób zakwalifikowanych do pomocy mieszkaniowej decyzją Prezydenta Miasta Krakowa, podjętą w trybie § 14 ust. 2 uchwały,
- 4) 2 skierowania do lokalu zamiennego w trybie zarządzenia Nr 2009/10 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego Zasobu Gminy Miejskiej Kraków lokali mieszkalnych w budynkach nr 11a i 11b na osiedlu Złotej Jesieni w Krakowie, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne,
- 5) 6 skierowań – na rzecz osób uprawnionych do wynajmu lokalu mieszkalnego położonego w placówce oświatowej (dot. przedłużenia umowy na następny okres),
- 6) 1 skierowanie - na rzecz rodziny polskiej (repatriowanej z terenu byłego Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich),
- 7) 5 skierowań dotyczących przedłużenia na dalszy okres umowy najmu tymczasowego pomieszczenia,
- 8) 5 skierowań do zawarcia umów najmu lokali zamiennych w ramach realizacji listy osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z lokali znajdujących się w szkołach, placówkach oświatowych lub ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa,
- 9) 4 skierowania do lokali socjalnych – w związku ze zdarzeniami losowymi, oraz 8 skierowań dotyczących przedłużenia umowy najmu na dalszy okres,
- 10) 19 skierowań do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony w ramach Programu Pomocy Lokatorom, po zakończonym remoncie lokalu,
- 11) 6 skierowań – na rzecz osób z tytułu zamian z urzędu,
- 12) 1 skierowanie do zawarcia umowy najmu lokalu po adaptacji strychu.

Ponadto przeprowadzono 27 dobrowolnych zamian lokali (w tym 15 zamian lokali zadłużonych). Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała kwotę 586 547 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 11 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia Nr 2014/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 września 2009 w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzenia Programu Pomocy Lokatorom (z późn. zm.) przeprowadzono czwartą edycję Konkursu ofert, w którym zaoferowano do wynajęcia 72 lokale mieszkalne położone w „strefie centrum”.

W toku prac Komisji ds. rozpatrywania ofert w ramach Programu Pomocy Lokatorom oceniono 26 ofert (z tego 21 spełniło wymogi formalne). Komisja powołana zarządzeniem nr 2015/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 września 2009 r., wyłoniła 13 najemców lokali. Średnia zaoferowana stawka czynszu miesięcznie w IV edycji wyniosła 11,35 zł/m².

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

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, w związku z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm., w okresie od 1.01.2011 roku do 31.12.2011 roku do Wydziału Mieszkalnictwa wpłynęło 160 nowych wniosków o wypłatę odszkodowania.

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:

- 1) ugoda zawarta w Wydziale Mieszkalnictwa,
- 2) 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”,
- 3) ugoda sądowa, w sytuacji gdy Gmina Miejska Kraków uznaje powództwo,
- 4) wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość.

W 2011 roku w Wydziale Mieszkalnictwa w sumie zawarto 306 ugód i aneksów do wcześniej zawartych ugód, zrealizowano 106 wyroków sądowych i nakazów zapłaty oraz uznano 132 roszczenia właścicieli (po uprzednim wyroku sądowym). W okresie sprawozdawczym wypłacono odszkodowania właścicielom lokali na łączną kwotę 4 696 747,91 zł, w tym: na rzecz osób fizycznych – 3 330 101,69 zł, na rzecz osób prawnych – 909 273,86 zł oraz odsetki – 207 163,44 zł i koszty postępowania 250 208,92 zł.

W związku z wypłaconymi odszkodowaniami Gmina Miejska Kraków wszczęła liczne postępowania regresowe w stosunku do osób eksmitowanych, za które na zasadzie „In solidum” wypłaciła odszkodowania na rzecz właścicieli nieruchomości. W okresie sprawozdawczym skierowano 183 wezwania do zapłaty do osób eksmitowanych.

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

W 2011 r. na podstawie Uchwały Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 kwietnia 2009 r. 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 2011.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych lub w stosunku do których Zarząd pełni rolę wynajmującego, w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Potrzeby remontowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przestrzeni kilku lat, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w skład, których wchodzi lokale mieszkalne (wg stanu na dzień 31.12.2011 r.) określono w wysokości 40,9 mln zł.

Zarząd Budynków Komunalnych na realizację zaplanowanych w 2011 roku prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego zabezpieczył środki w wysokości 10 270 911 zł, z czego kwota 202 087 zł stanowiła bezzwrotne dofinansowanie przyznane przez Narodowy Fundusz Rewaloryzacji zabytków Krakowa na:

- wykonanie dokumentacji projektowej elewacji frontu wraz z otoczeniem i rozpoczęcie realizacji w Forcie 49 1/2a Mogiła, ul. Igołomska
- kontynuację prac archeologicznych bastionów I i II wraz z kurtynami I-II i II-III o odsłonięciem zewnętrznego zarysu murów w Forcie nr 2 Kościuszk.

W 2011 r. w budynkach w zasobie przeprowadzono prace obejmujące roboty: malarskie dotyczące malowania klatek schodowych, elewacji i usuwania graffiti, malowania stolarki okiennej, dekarские, remonty przewodów kominowych, remonty i doszczelnianie instalacji gazowej, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej centralnego ogrzewania oraz remonty instalacji elektrycznej, domofonowej i oświetleniowej.

Przeprowadzono także prace remontowe z zakresu remontów dźwigów, prac stolarsko ślusarskich obejmujących wymianę bram wejściowych oraz prac ogólnobudowlanych. Dokonano czterech rozbiórek budynków.

Opracowano także projekty m.in.: przebudowy/naprawy/rozbiórki budynku, remontu dachów, modernizacji przewodów kominowych, remontu lub wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, gazowej, przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego, wymiany wewnętrznej instalacji c.o., bilansu potrzeb ciepłych dla potrzeb c.o. i c.w.u., oraz wymiany bram i stolarki okiennej.

Środki finansowe, jakimi Zarząd Budynków Komunalnych dysponował w 2011 r. na zadania remontowe, pozwoliły na zrealizowanie szeregu przedsięwzięć, dzięki którym mieszkańcy odczuli poprawę stanu technicznego swoich mieszkań.

W lokalach najemców zrealizowano remonty obejmujące: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg, odgrzybianie lokali oraz usuwanie awarii. Wykonano remonty instalacji: wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych. Przeprowadzono również prace w zakresie robót zduńskich i stolarsko-murarskich.

W 2010 r. Zarząd Budynków Komunalnych wyremontował także 58 mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia.

W 2011 r. remonty budynków i lokali z zasobu zrealizowano na łączną kwotę 4 673 105 zł.

Gmina Miejska Kraków wydała dyspozycję na wypłatę zaliczek na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych stosownie do udziału posiadanego w nieruchomości wspólnej w wysokości 18 485 898 zł.

Wypłata zaliczek dokonywana była wobec 1 687 budynków wspólnot mieszkaniowych, w tym 5 budynków wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych (wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r).

III. SPRZEDAŻ LOKALI

1. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

W Wieloletnim programie założono, że w 2011 r. zostanie sprzedanych 1 000 - 1 200 lokali mieszkalnych.

W 2011 r. zawarto 1200 umów sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz ze sprzedażą lub 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 28 874 677,00 zł.

W roku 2011 w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedany zostały jeden lokal mieszkalny, jako ostatni lokal mieszkalny w budynku o powierzchni użytkowej 16,30 m² z komórką lokatorską o powierzchni 6,01 m² za cenę w kwocie 110 760,00 zł.

Ponadto w 2011 r. wyniku przetargu sprzedano 3 nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o pow. 1,1893 ha za cenę netto – 12 976 437,40 zł, oraz 18 nieruchomości przeznaczonych pod budowę domów jednorodzinnych o łącznej pow. 1,5667 ha za cenę w kwocie netto 4 249 674,05 zł.

Ponadto sprzedano w wyniku przetargu 4 nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi wymagającymi generalnego remontu, które były użytkowane jako mieszkalne za cenę w kwocie 1 243 452 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 Matecznego, ul. gen. H. Kamieńskiego do skrzyżowania z Al. Powstańców Śląskich, Al. Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. St. Klimeckiego, ul. St. Klimeckiego, ul. G. Herlinga – Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie Al. Powstania Warszawskiego do Ronda Mogilskiego, Al. Płk. W. Beliny-Prażmowskiego, ul. Bp. J. Prandoty do skrzyżowania ul. Bp. J. 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. T. Czyżewskiego, ul. B. 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. Gen. B. Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Marii Konopnickiej do Ronda Matecznego, zwanej dalej „strefą”.

Na mocy § 1 ust. 3 uchwały Nr LXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 r., 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.

Rzeczona uchwała z dnia 3 czerwca 2009 r. została zmieniona uchwałą Nr LXXVIII/1007/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r. Zgodnie z uchwałą Nr LXXVIII/1007/09 nowy sposób dysponowania lokalami znajduje zastosowanie do postępowań wszczętych po dniu 10 lipca 2009 r., a do spraw wszczętych a nie zakończonych przed tą datą, postępowania miały być kontynuowane do wyczerpania procedury określonej w § 7 w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną uchwałą Nr LXXIV/939/09.

W wyniku kontynuacji postępowań prowadzonych zgodnie z postanowieniami uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXIV/289/07 z dnia 24 października 2007 r. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej na mocy § 1 pkt 3 uchwały Nr LXXIV/939/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2009 r., z uwzględnieniem § 1 uchwały Nr LXXVIII/1007/09 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 lipca 2009 r., odnośnie lokali położonych w strefie określonej w § 7 załącznika

nr 1 do ww. uchwały, w 2011 r. sprzedano w wyniku przetargu 1 lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 70,16 m² za cenę w kwocie 449 140,00 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.

W 2011 r. 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.).

Zarządzeniem nr 1311/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 21.06.2011 r. została wprowadzona zmiana zarządzenia nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, w zakresie § 2 ust. 4, która miała na celu doprecyzowanie przepisu, którego intencją było wprowadzenie zasady zachowania stawki czynszowej zaproponowanej przez przyszłego najemcę, która wynika z zawartej umowy najmu.

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

W 2011 r., po analizie danych, o których mowa § 13 Wieloletniego programu, Prezydent Miasta Krakowa uznał podwyżkę czynszu za niezasadną, o czym w dniu 13 lutego 2012 r. zgodnie z § 9 ust. 3 zd. drugie Wieloletniego programu poinformował Radę Miasta Krakowa.

Zatem w 2011 r. stawki czynszu nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 r.

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

W 2010 r. wysokość średniej stawki czynszu w zasobie wg przypisu wynosiła 6,35 zł/m².

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

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 r. zostały wprowadzone nowe wyższe stawki czynszu.

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

Podwyżka miała na celu pozyskanie środków na potrzebne remonty budynków.

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

W celu skorzystania z obniżki czynszu uregulowanej zarządzeniem 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, zmienionego zarządzeniem nr 945/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 maja 2009 r., w 2011 r. złożonych zostało 2 389 wniosków o obniżenie czynszu.

Do końca 2011 roku rozpatrzono 2 320 wniosków, z czego na 223 udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś 2 097 zostało załatwionych pozytywnie.

Powodem negatywnego rozpatrzenia złożonych wniosków o obniżenie czynszu były zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu (39 wniosków), dochód przekraczający progi dochodowe uprawniające do udzielenia obniżki czynszu (16 wniosków), a także inne przyczyny formalne.

Szczegółowe dane z zakresu udzielonych obniżek przedstawiają Tabele nr 3 i 4.

Tabela nr 3. Zestawienie wysokości obniżek (w %) oraz liczby przyznanych obniżek.

Wysokość obniżki	Liczba przyznanych obniżek czynszu w 2011 r.
pow. 50% - 70%	270
pow. 35% - 50%	713
pow. 25% - 35%	633
pow. 20% - 25%	264
pow. 15% - 20%	84
od 0% - 15%	133
Łącznie	2097

W ramach wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków najwięcej obniżek przyznanych zostało w wysokości zawierającej się w przedziale od 35% do 50%. Natomiast przy wprowadzeniu kryterium szczegółowego w postaci liczby członków gospodarstwa domowego wskaźniki te kształtują się w sposób zróżnicowany. W gospodarstwach jednoosobowych najwięcej obniżek udzielono w przedziale od 25% do 35%, zaś w gospodarstwach wieloosobowych - w przedziale od 35% do 50%.

Tabela nr 4. Liczba i wysokość obniżek przyznanych w 2011 r. z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Wysokość obniżki	Liczba obniżek czynszu przyznanych w 2011 r.	
	Gospodarstwa jednoosobowe	Gospodarstwa wieloosobowe
pow. 50% - 70%	100	170
pow. 35% - 50%	235	478
pow. 25% - 35%	251	382
pow. 20% - 25%	21	243
pow. 15% - 20%	58	26
od 0% - 15%	25	108
Łącznie	690	1407

W 2011 r. udzielono obniżki czynszu na kwotę 3 270 220 zł, w tym ze skutkiem finansowym na 2011 r. w wysokości 1 729 081 zł oraz ze skutkiem finansowym na 2012 r. w wysokości 1 541 139 zł.

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

W odniesieniu do pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w 2011 r. obowiązywało zarządzenie 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, zmienione zarządzeniem nr 280/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 lutego 2010 r.

Podobnie, jak w przypadku lokali mieszkalnych, w 2011 r. nie dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali.

4. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

Zaległości w należnościach z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. przedstawia Tabela nr 5.

Tabela nr 5. 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 2011 r.

	Zaległość główna	Odsetki / koszty sądowe / koszty upomnień	Razem
Lokale mieszkalne	156 484 575 zł	76 298 093 zł	232 782 668 zł

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela, na lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach Gminy Miejskiej Kraków, za okres I-XII 2011 r. wyniosła 86 %.

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

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

W celu usprawnienia zarządzania zasobem lokalowym wdrożony został Zintegrowany System Zarządzania Nieruchomościami (zwany dalej „Systemem”). System ten oparty jest o jednolitą bazę, pozwalającą gromadzić, weryfikować i przetwarzać wszystkie posiadane dane o zasobie lokalowym i budynkowym. Istotnym elementem Systemu jest wdrożony w 2009 r. moduł „Windykacja”, który usprawnia prowadzenie przez Zarząd Budynków Komunalnych spraw związanych z windykacją należności. Zgodnie z założeniami, moduł „Windykacja” zapewnia podniesienie skuteczności działań windykacyjnych, poprzez zoptymalizowanie bieżącej analizy wszystkich wierzytelności jednostki pod kątem ich wyceny, zagrożenia przedawnieniem oraz oceny możliwości dalszego postępowania.

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

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

- 1) osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, do czasu uregulowania zaległości nie ma możliwości wykupienia lokalu,
- 2) 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 Wieloletniego programu,
- 3) w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalega z opłatami i nie zawarto z nim 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, której wysokość w 2011 r. wynosiła co do zasady 135% wysokości aktualnego czynszu za dany lokal, ustalonego zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie określenia wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, a w przypadku lokali wynajętych wg stawki czynszu zaoferowanej przez najemcę w wysokości 135% stawki czynszu jaka obowiązywałaby gdyby stosunek prawny nie wygasł.

W 2011 roku kontynuowano zawarte porozumienie z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie, Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie i Centrum Integracji Społecznej Stowarzyszenia Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej „Małopolskie Forum Pracy”, którego głównym celem wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali w zasobie.

W 2011 r. w oparciu o zapisy uchwały Nr CIV/1404/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 23 czerwca 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz

miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadził także inne działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbięciu na raty.

W 2011 r. do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano 8 335 wezwań do zapłaty.

Udzielono ulg 798 dłużnikom na łączną kwotę obejmującą należność główną, odsetki i należności uboczne w wysokości 8 359 980,63 zł, przy czym większość, tj. 6 223 017,82 zł rozłożono na raty na mocy 628 porozumień, a pozostała kwota zaległości tj. 2 349 574,99 zł została umorzona 170 najemcom. W 2011 r. nie udzielono żadnej ulgi polegającej na odroczeniu terminu zapłaty.

Osoby, które uregulowały zadłużenie czynszowe, w tym również poprzez częściowe umorzenie zaległości, uprawnione są do ponownego zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z § 42 uchwały 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 5 grudnia 2007 r. Nr 850 poz. 5589 ze zm.). W przypadku, gdy wielkość zajmowanego lokalu przekracza normy wskazane w powołanym przepisie proponowane jest objęcie innego, mniejszego lokalu. W 2011 r. wydano z tego tytułu 122 skierowania do zawarcia umowy najmu.

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 postępowania 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).

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

1. Zarząd zasobem mieszkaniowym

Od 1995 r. w stosunku do lokali wchodzących w skład zasobu rolę wynajmującego pełni Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, który od dnia 31 marca 2003 r. 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. (z późn.zm.), przedmiotem jego działania jest również zarządzanie budynkami wraz terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi między innymi własność Gminy Miejskiej Kraków.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. Zarząd Budynków Komunalnych zarządzał 571 budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków oraz 9 budynkami wspólnot

mieszkaniowych z jej udziałem, w którym znajdują się 24 lokale mieszkalne (przejściowo, do czasu wybrania przez wspólnotę zarządcy).

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków znajdujących się poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie

W 2011 r. Wydział Mieszkalnictwa przejął z Zarządu Budynków Komunalnych reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 16 budynków wspólnot mieszkaniowych.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Gmina Miejska Kraków była członkiem 1589 wspólnot mieszkaniowych, których zarząd znajdował się poza Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie.

W 2011 r., podobnie jak w latach 2009-2010, 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., zmienionego zarządzeniem nr 820/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 kwietnia 2009 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.

Zgodnie z § 15 oraz § 16 ww. zarządzenia, w głosowaniach nad uchwałami wspólnot pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków co do zasady opowiadał się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych. Głosami pełnomocnika Gminy 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 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 2011 r. przeanalizowanych zostało 5408 uchwał, z czego 9 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 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn.zm., zwanej w dalszej części Raportu „ustawą o własności lokali”), w 2011 r. Gmina Miejska Kraków płaciła miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tak aby przekazywane wspólnocie środki nie przekraczały rzeczywiście poniesionych kosztów. W 2011 r. łączne należne od Gminy Miejskiej Kraków zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych wyliczone na podstawie uchwał wspólnot mieszkaniowych oraz danych otrzymanych od zarządców wyniosły 85 172 073,30 zł w tym: na fundusz remontowy –18 485 898,42 zł, na fundusz eksploatacyjny –17 730 518,26 zł.

Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentujący Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, zweryfikowali 1488 rozliczeń środków finansowych przekazanych wspólnotom mieszkaniowym w postaci zaliczek na poczet bieżącej eksploatacji, działań remontowych oraz kosztów mediów.

Od wejścia w życie zmiany ww. zarządzenia nr 2269/2007, 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 2011 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 162 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

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

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 zasobu w 2011 r. wyniósł – 53 950 258 zł, w tym:

- 1) wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki – 13 236 525 zł,
- 2) wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu – 5 559 913 zł, w tym:
 - wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych, tj: utrzymanie czystości w budynkach i na terenach bezpośredni przyległych do budynków, bieżąca konserwacja budynków i pogotowie techniczne, dozór i monitoring mienia Gminy Miejskiej Kraków, utrzymanie zimowe (usuwanie śniegu z dachów i soplei), dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja w budynkach, wywóz nieczystości płynnych, wywóz nieczystości nietypowych z nieruchomości, ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, inwentaryzację budynków i lokali, opłaty za korzystanie ze środowiska, opłaty wnoszone do spółdzielni z tytułu wynajmu lokali, pozostałe wydatki eksploatacyjne,
 - wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami,
 - wydatki związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi przez Zarządu Budynków Komunalnych, tj. obsługą prawną prowadzoną przez trzy kancelarie zewnętrzne, kosztami i opłatami sądowymi oraz kosztami komorniczymi,
- 3) wydatki z tytułu kosztów eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych w zasobie (zaliczki eksploatacyjne): 14 807 959 1zł,
- 4) wydatki z tytułu kosztów remontowych w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych z zasobu (zaliczki remontowe): 15 672 756 zł,
- 5) wydatki z tytułu remontów budynków i lokali z zasobu: 4 673 105 zł.

2. Wydatki inwestycyjne

W budżecie Miasta na rok 2011 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa przeznaczono środki w wysokości 6 534 780,00 zł, z czego wydatkowano 2 052 302,23 zł tj. 31,41 %.

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

1. Realizacja projektów inwestycyjnych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Kontynuowane były prace Instytutu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego świadczącego usługi doradcze dla Gminy Miejskiej Kraków w procesie realizacji budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego w szczególności w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Została opracowana uaktualniona koncepcja realizacji budownictwa komunalnego w formule PPP w zarekomendowanym modelu. Prowadzone były prace Instytutu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego związane z przygotowaniem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie realizatora przedsięwzięcia. Materiały niezbędne do przeprowadzenia postępowania w sprawie wyłonienia partnera prywatnego zostały odebrane.

2. Remonty lokali mieszkalnych

W 2011 r. Zarząd Budynków Komunalnych wyremontował 58 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia.

Ponadto na podstawie § 5 ust. 11 i 12 Wieloletniego programu rozpatrzono 139 wniosków złożonych przez wierzycieli wyroków eksmisyjnych i osoby eksmitowane o remont na koszt własny lokalu socjalnego.

W ramach realizacji porozumień wyremontowano 61 lokali mieszkalnych.

W ramach remontów najemcy z własnych środków wyremontowali 113 lokali mieszkalnych.

3. Wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących lokalami mieszkalnymi

W wyniku przeprowadzono postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” oraz 1 lokal mieszkalny od osoby fizycznej.