

**ZARZĄDZENIE NR 1374/2003
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 10.10.2003 r.**

w sprawie przyjęcia i przekazania Radzie Miasta Krakowa raportu z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Krakowa za rok 2002.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz pkt XI. Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa w latach 2002-2006 stanowiącego załącznik do uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa - zarządza się, co następuje:

§ 1.

1. Przyjmuje się i przedkłada Radzie Miasta Krakowa raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Krakowa za rok 2002.
2. Raport stanowi załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

W dniu 10 lipca 2002 r. weszła w życie uchwała Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa zobowiązany został do przedłożenia Radzie Miasta Krakowa rocznego raportu z gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Krakowa za rok 2002.

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Krakowa zawiera dane statystyczne na dzień 31 grudnia 2002 r.

I. Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa.

Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa, jego wielkość oraz struktura własności na dzień 31 grudnia 2002 r. przedstawia się następująco:

**tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Budynków
Komunalnych stanowiące w 100% własność Miasta Krakowa**

Ilość budynków	505
Ilość lokali mieszkalnych	2135

tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot współwłasności

Wyszczególnienie	Miasta Krakowa i Wspólnot Mieszkaniowych	Miasta Krakowa i Skarbu Państwa	Miasta Krakowa, Skarbu Państwa osób fizycznych lub prawnych	Ogółem
Ilość budynków	1 563	5	90	1658
Ilość lokali mieszkalnych	24 692	50	901	25 643

Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa zmniejszył się z 28 126 lokali mieszkalnych na 26 827, tj. o 1299 lokali. Wynika to z różnicy pomiędzy liczbą zakupionych mieszkań, przejętych od Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, Wojewódzkiego Specjalistycznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, od Skarbu Państwa, a liczbą sprzedanych mieszkań i przekazanych właścicielom budynków.

W zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostaje 1751 budynków - 20 909 mieszkań, poza zarządem ZBK pozostaje 412 budynków - 6 869 mieszkań.

II. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych.

Ze względu na niewielki zakres wykonanych remontów stan techniczny nie uległ zmianie - przedstawia go tabela poniżej. Ponowna szczegółowa analiza stanu technicznego będzie dokonana po upływie dłuższego czasu i umieszczona w raporcie za 2003 rok.

tabela nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne rodzaje własności

Własność	Ogółem Budynki	Ocena stanu technicznego		
		zły*	średni**	Dobry***
100 % Miasta Krakowa	505	17 %	55 %	28%
Wspólnot Mieszkaniowych	1.563	1 %	59 %	40%
Miasta Krakowa i Skarbu Państwa	5	-	-	100%
Miasta Krakowa, Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych	90	2 %	21 %	77%

* zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania remontu w bieżącym roku (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynku np. konstrukcji pokrycia dachowego, instalacji, stolarki.

** średni stan – w najbliższym czasie (do 2 lat) zajdzie potrzeba dokonania remontu (wymiany) co najmniej jednego z elementów budynków.

*** dobry stan – nie zachodzi potrzeba remontu budynku do następnego przeglądu technicznego.

III. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali .

Tabela nr 4. Nakłady na remonty budynków w zarządzie ZBK, za rok 2002

Lp.	Stan własności budynków	Nakłady remontowe w (zł)	
		Planowane	Wykonane
1	Budynki własności Miasta Krakowa	15.738.700	5.441.394
2	Budynki stanowiące współwłasność	14.000.000	9.265.899
	Razem	29.738.700	14.707.293

Tabela nr 5. Nakłady na remonty lokali mieszkalnych, w tym pustostanów, za rok 2002

Lp.	Stan własności lokali	Nakłady w (zł)	
		Planowane	Wykonane
1	Lokale mieszkalne własności Miasta Krakowa	3.858.700	2.627.267

Nakłady środków finansowych wydatkowanych w roku 2002 przez ZBK okazały się znacznie mniejsze niż planowano, i wyniosły:

- 49 % kwoty planowanej na remonty budynków,
- 68 % kwoty planowanej na remonty lokali.

Zestawienie porównawcze nakładów – Tabele nr 4 i nr 5.

IV. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Krakowa z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych w powiązaniu z zobowiązaniami Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Przewidywano, że w 2002 roku liczba lokali mieszkalnych będzie wynosić 26.331 - faktycznie liczba ta wynosi 26 827 lokali, w tym lokali socjalnych 252. Różnica wynika z założenia w planie, sprzedaży większej ilości mieszkań na rzecz najemców.

W „Programie” założono, że racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zinwentaryzowania zasobu. Podjęto działania w celu pozyskania szczegółowych informacji na temat lokali mieszkalnych i budynków. Prace są prowadzone w ramach Zespołu Zadaniowego ds. Tworzenia Zasobu Gminy i Skarbu Państwa i obejmują programy ENIER_BL oraz LOK_M i LOK_U. Aktualnie rozpoczęto wprowadzanie danych do bazy. Po przeprowadzeniu inwentaryzacji zasobu zasadnym będzie wyodrębnienie zasobu lokali socjalnych. Inwentaryzacja zasobu umożliwi przeanalizowanie - czy standard lokali wynajętych jako lokale socjalne uzasadnia dalsze pozostawianie ich w zasobie lokali socjalnych, przeznaczonych wyłącznie na ten cel.

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu.

1) Wobec ustawowo nałożonych na Miasto obowiązków zabezpieczenia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz w celu sprostania przynajmniej w dostatecznym stopniu oczekiwaniom społecznym w zakresie uzyskania własnego mieszkania, w ramach przyjętych działań pozyskano mieszkania poprzez:

- a) zakup lokali mieszkalnych na pierwotnym rynku - 38 mieszkań,
 - b) adaptację zakupionych budynków - 123 mieszkania,
 - c) z naturalnego ruchu ludności - 192 mieszkania,
- ponadto
- d) w wyniku realizacji zawartych w IV kw. 2002 r umów o nabycie lokali mieszkalnych, Miasto pozyska 76 mieszkań,
 - e) w III kw. 2002 r. zakupiono jeden budynek do adaptacji, w wyniku której Miasto pozyska 24 mieszkania.

2) W 2002 roku przydzielono 312 lokali mieszkalnych, w tym:

- a) 127 lokali socjalnych,
- b) 109 lokali zamiennych,
- c) 76 lokali z pomocy mieszkaniowej, w tym z następujących tytułów:
 - względów społecznych - 31 mieszkań,
 - nadmiernego zagęszczenia - 25 mieszkań,
 - zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych - 9 mieszkań,
 - realizacja listy wychowanków Domów Dziecka - 3 mieszkań,
 - realizacja uchwały Nr 401/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie zaproszenia w 2000 r. w celu osiedlenia na terenie Miasta Krakowa co najmniej pięciu rodzin polskich z Kazachstanu zmienionej uchwałą Nr LXXXII/716/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2001 r. - 1 mieszkanie,

- w trybie § 11 uchwały Nr LVI/529/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lipca 1996 r. w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Kraków oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności (tryb prezydencki) - 7 mieszkań.

3) Na dzień 31 grudnia 2002 r. Miasto zobowiązane jest do dostarczenia :

a) 439 lokali socjalnych z następujących tytułów:

- wyroków eksmisyjnych wydanych i nie wykonanych przed dniem 12 listopada 1994 r. - 181 lokali,
- wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami) - 258 lokali.

b) 160 lokali zamiennych.

Obowiązek zapewnienia lokali zamiennych wynika zarówno z zapisów ustawowych jak i przyjętych uchwałą Rady Miasta Krakowa rozwiązań prawnych.

4) Ponadto na dzień 31 grudnia 2002 r. na pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oczekuje 1997 wnioskodawców z następujących tytułów:

- a) zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych - 177 wnioskodawców,
- b) zamieszkiwania w lokalach przeludnionych - 835 „
- c) ze względów społecznych - 938 „
- d) ubiegających się o zamianę na lokal większy - 47 „

Liczba oczekujących na mieszkanie z ww. tytułów, w stosunku do danych na dzień 31 grudnia 2001 r. wzrosła o 955 osób w wyniku wpływu nowych wniosków w ilości 1267 i realizacji 312 wniosków.

Wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów (...) zobowiązania Miasta, dotyczące zapewnienia lokali zamiennych, lokali socjalnych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach wznoszą na skutek dużego napływu nowych wniosków. W 2003 roku w zakresie aktualnych zobowiązań dotyczących lokali socjalnych i zamiennych, sytuacja powinna się poprawić z uwagi na planowane pozyskanie - ogółem 544 mieszkań, tj. :

187 mieszkań w wyniku zawartych umów,

197 mieszkań w wyniku prowadzonych obecnie zamówień publicznych,

160 mieszkań w wyniku naturalnego ruchu ludności.

Dalsze zobowiązania Miasta zależeć będą głównie od ilości wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego. W pierwszym kwartale 2003 r. wpłynęło 81 wyroków.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Miasta w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Miasta jest dla nich niemożliwe. Ustawowy obowiązek dostarczenia lokali socjalnych i zamiennych powoduje, że realizacja pomocy Miasta dla tej grupy oczekujących przebiega znacznie wolniej.

2. Monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Zgodnie z ww. wnioskiem przyjętym w „Programie”, Wydział Mieszkalnictwa monitoruje potrzeby mieszkaniowe najemców w budynkach prywatnych w związku z możliwością wypowiedzenia najmu z trzyletnim okresem wypowiedzenia, w trybie art. 11 ust.5 ww. ustawy. Osoby te nie posiadają uprawnień do lokalu zamiennego, natomiast mają możliwość ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego na podstawie uchwały Nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa.

Na koniec 2002 roku wypowiedzenia najmu zgłosiło 416 najemców, w tym:

- 70 najemców złożyło wnioski o wynajem z zasobów TBS,
- 346 najemców złożyło wnioski o pomoc mieszkaniową

3. Punkty informacyjne dla mieszkańców.

Zgodnie z wnioskiem zawartym w „Programie” w IV kwartale 2002 r. w siedzibie Wydziału Mieszkalnictwa uruchomione zostały punkty informacyjne dla mieszkańców Krakowa, udzielające porad w sprawach mieszkaniowych, dotyczących:

- prawidłowości naliczania czynszów,
- tytułów i procedur wypowiedzenia umów najmu,
- ofert gminy w zakresie udzielania pomocy mieszkaniowej.

Ponadto w marcu 2003 r. utworzony został Referat Informacji Prawnej w Kancelarii Prezydenta.

Do zakresu działania Referatu Informacji Prawnej należy między innymi:

- informowanie w sposób przystępny i zrozumiały o treści przepisów prawnych,
- informowanie w sposób przystępny i zrozumiały o sytuacji prawnej strony i przysługujących środkach prawnych,
- pomoc przy redagowaniu wniosków i pism urzędowych, odwołań i skarg oraz w zakresie potrzebnych wyjaśnień,
- udzielanie bezpośredniej pomocy przy załatwianiu spraw osób, które z powodu upośledzenia, czy wieku nie są w stanie zająć się tymi sprawami

4. Roszczenia odszkodowawcze od gminy w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądowym.

Zgodnie z art. 18 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów (...) w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądowym, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy. Na dzień 31 grudnia 2002 r. uprawnionych do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego z tytułu niedostarczenia przez Miasto lokalu socjalnego było 145 właścicieli lokali, z których 48 wystąpiło do gminy z wnioskiem o wypłatę odszkodowań w łącznej wysokości 360 592 zł, z czego 14 złożyło pozwy do sądu.

W związku z tym, że Miasto poza zapłatą wartości odszkodowania musi ponosić dodatkowe koszty, tj. opinii biegłego, wpis, wynagrodzenie adwokata, opracowana została procedura

dotycząca roszczeń odszkodowawczych. Zgodnie z procedurą możliwe jest zawieranie ugód w drodze negocjacji między właścicielami lokali a Miastem w kwestii wypłaty odszkodowania - pozwoli to zaoszczędzić ok. 1/4 wartości roszczeń odszkodowawczych. W projekcie budżetu na rok 2003 zabezpieczono na ten cel 180 000 zł.

5. Środki finansowe na lokale socjalne i zamienne.

Zgodnie z przyjętym w „Programie” założeniem, w budżecie Miasta począwszy od 2002 roku kumulowane są środki finansowe na lokale socjalne i zamienne.

Zgodnie z rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczone na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nieoznaczony. Jedynym zatem dopuszczalnym kryterium zakwalifikowania lokalu jako lokalu socjalnego może być oferowana przez Miasto powierzchnia pokoi w stosunku do ilości osób w kierowanej do tego lokalu rodzinie.

V. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Założono, że w 2002 roku sprzedane zostanie 2 000 mieszkań - sprzedano 1 655 mieszkań na kwotę 17.180.860 zł.

W celu ochrony zasobu niezbędnego do wykonywania zadań własnych Miasta w „Programie” przyjęto wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100 % własności Miasta. Wyjątek stanowią budynki, co do których wydano pozwolenie na adaptację powierzchni na lokale mieszkalne, przed wejściem w życie uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobie Miasta Krakowa.

Obecnie obowiązujące przepisy dotyczące zbywania lokali mieszkalnych oraz wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa wymagają ujednolicenia. Zgodnie z § 1 ust.2 uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa zmienionej uchwałami Nr LXXXIII/724/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2001 r., Nr CXVIII/1091/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2001 r. oraz Nr XVI/116/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 maja 2003 r., Prezydent Miasta Krakowa upoważniony został do odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta. Koniecznym wydaje się opracowanie takiej polityki mieszkaniowej, która sprzyjać będzie prywatyzacji zasobów mieszkaniowych zapewniając równocześnie możliwość wypełnienia zadań własnych Miasta.

W „Programie” przyjęto działania polegające na wyprowadzaniu własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwalające na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta. W związku z tym opracowano procedurę, która została wprowadzona poleceniem służbowym Nr 8/2/2003 Dyrektora Magistratu z dnia 12.03.03.

Zgodnie z procedurą do końca września każdego roku, Wydział Mieszkalnictwa będzie przekazywał do Wydziału Skarbu Miasta wykaz budynków, w których Miasto jest zainteresowane zbyciem udziałów. Wydział Skarbu Miasta powiadomi lokatorów o możliwości wykupu mieszkań - odmowa wykupu może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem zaoferowania lokalu zamiennego.

Zwolnione lokale będą zbywane w drodze przetargu.

W 2002 roku pojawił się problem wypłat kaucji wpłaconych przez najemców przed 12 listopada 1994 r. Zgodnie z art. 36 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), kaucja wpłacona przed wyżej wspomnianą datą podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę.

Na podstawie uchwały Sądu Najwyższego z 2002 r. - N III CZP 58/02 - przepis art. 36 ust.1 ww. ustawy nie wyłącza możliwości stosowania art. 358¹ § 3 k.c. w zakresie waloryzacji wierzytelności o zwrot kaucji wpłaconej przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r.

Art. 358¹ § 3 k.c. stanowi : „, W razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie”.

W 2002 r. wpłynęło 6 spraw sądowych, złożonych przez osoby domagające się wypłaty zwaloryzowanej kaucji. Do 30 kwietnia 2003 roku takich spraw wpłynęło 6.

VI. Zasady polityki czynszowej.

Zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętej w „Programie” stawki czynszu ustalane w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego podwyższane miały być zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)

Trybunał Konstytucyjny w dniu 2 października 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 168 poz.1383) orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 9 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), który ustanawiał maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku, uzależniając wysokość podwyżki od wskaźnika inflacji za poprzedni rok. W świetle ww. zapisu w 2002 r. dopuszczalna była podwyżka czynszu o 6,88 %.

W związku z Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego do 31 grudnia 2004 r., stawki czynszu mogą być ustalane na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Założone w „Programie” zasady polityki czynszowej uwzględniające podwyżki stawek czynszu w oparciu o inflację - art. 9 ust. 3 ww. ustawy, powinny zostać zmienione.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 394/2003 z dnia 25.03.2003 r. przyjęte zostały stawki czynszu za lokale mieszkalne na dotychczasowym poziomie.

Aktualnie maksymalna stawka czynszu w zasobach komunalnych kształtuje się na poziomie 1,96 % wartości odtworzeniowej.

Podwyżki czynszu powinny być na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi.

Powinny także uwzględniać wymogi określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz.734) - czynsz w wysokości co najmniej 2% wartości odtworzeniowej w roku 2003, co najmniej 2,5% od roku 2005, których spełnienie umożliwi uzyskanie od Wojewody dotacji w maksymalnej wysokości, przeznaczonej na wypłatę dodatków mieszkaniowych.

Realizacja powyższego wymagać będzie szybkiego podniesienia czynszów do poziomu 2 % wartości odtworzeniowej rocznie, następnie dalszego stopniowego podnoszenia czynszów umożliwiających gromadzenie środków na remonty nieruchomości. Z uwagi na obecne ograniczenia w skali remontów i wieloletnie zaległości remontowe, w ciągu najbliższych lat wskazana jest konieczność dofinansowania remontów z wpływów z lokali użytkowych lub budżetu Miasta.

Kolejne niezbędne zmiany zasad polityki czynszowej zawarte są we wnioskach - pkt XI.

VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa oraz przewidywane w tym zakresie zmiany.

W dniu 12 marca 2003 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr VIII/72/03 w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie ul. Wielopole 17a w jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych. Zgodnie z ww. uchwałą w terminie do końca marca 2004 r. Zarząd Budynków Komunalnych podejmie działania zmierzające do rozwiązania umów o zarządzanie nieruchomościami zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi. Ponadto Zarząd Budynków Komunalnych zleci zarządzanie zasobem Miasta, Skarbu Państwa i budynkami prywatnymi podmiotom licencjonowanym w trybie ustawy o zamówieniach publicznych. Harmonogram zlecenia zarządzania został wymuszony terminami wygasania poszczególnych umów o administrowanie. Zakończenie tego procesu nastąpi nie później niż do końca 2004 r.

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

Realizując ww. wniosek przyjęty w „Programie”, Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 478 z dnia 10.04.2003 r., powołany został Zespół Zadaniowy ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów. Zadaniem Zespołu będzie również opracowanie obowiązujących na przyszłość zasad adaptacji strychów i sposobu zachowania się pełnomocników Miasta Krakowa przy podejmowaniu stosownych uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta w częściach wspólnych nieruchomości.

2. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu.

Wydział Mieszkalnictwa wystąpił do Zarządu Budynków Komunalnych o zintensyfikowanie działań zmierzających do ustalenia właścicieli nieruchomości, którymi Miasto zarządza prowadząc cudzą sprawę bez zlecenia. Po ustaleniu adresów właścicieli - są oni wzywani do odbioru zarządu swoimi nieruchomościami. Ponadto Wydział Mieszkalnictwa opracowuje szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu. Zasady zawierać będą w szczególności tryb postępowania w stosunku do pustych lokali mieszkalnych (najem, wysokość czynszu).

3. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności.

Miasto Kraków współpracuje z zarządcami nieruchomości, w których Skarb Państwa lub Miasto Kraków posiada ułamkowe udziały we własności. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2002 r. współpraca dotyczy 70 nieruchomości z ułamkowymi udziałami Miasta i 35 nieruchomości z ułamkowymi udziałami Skarbu Państwa. Aktualnie trwają prace zmierzające do przygotowania umów z zarządcami zabezpieczających właścicielskie interesy Miasta i Skarbu Państwa.

4. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z wnioskiem Wydziału Mieszkalnictwa UMK z dnia 28.03.03, Zarząd Budynków Komunalnych przygotowuje przetarg nieograniczony na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

5. Rozszerzenie systemu wsparcia finansowego Miasta w zakresie pożyczek i innych form, dla wspólnot mieszkaniowych i właścicieli budynków.

Realizując ww. wniosek przygotowany został projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie regulaminu dotyczącego udzielania pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych. Proponowane zmiany umożliwią wspólnotom mieszkaniowym zaciągnąć pożyczkę w kwocie nie wyższej niż 50 % wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, będących własnością członków wspólnoty (dotychczas 10%) oraz kwota udzielonej pożyczki będzie mogła obejmować 70 % wartości kosztorysu (dotychczas 50 %).

VIII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w roku 2002 były:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- czynsze z lokali użytkowych.

Założona w „Programie” stawka kosztów eksploatacyjnych w odniesieniu do całkowitej powierzchni eksploatacyjnej na 2002 rok w wysokości 3,31 zł/m² faktycznie wyniosła 3,28 zł/m².

Z osiągniętych wpływów z lokali mieszkalnych w wysokości 48 356 tys. zł pokryto koszty eksploatacji tych lokali w wysokości 45 839 tys. zł oraz remonty w wysokości 2 517 tys. zł.

Na 2002 rok potrzeby remontowe ustalone zostały na kwotę 33 597 tys. zł.

Ogółem środki, które zostały przeznaczone na remonty zasobu gminnego wyniosły 8 069 tys. zł, w tym :

- 5 552 tys. zł stanowiły wpływy z lokali użytkowych,
- 2 517 tys. zł wpływy z lokali mieszkalnych.

Przy aktualnej wysokości stawki czynszu, część wpływów może być przeznaczana na remonty, jednak wieloletnie zaległości remontowe i ograniczone środki budżetu wskazują na konieczność sukcesywnego podnoszenia stawki czynszu - do wysokości 3% wartości odtworzeniowej.

IX. Wydatki inwestycyjne.

W 2002 roku w ramach „Programu pozyskiwanie mieszkań” planowane środki wynosiły ogółem 20 191 tys. zł, w tym:

- 11 341 tys. zł - na pozyskiwanie lokali w budynkach integracyjnych,
- 8 850 tys. zł - na pozyskiwanie lokali czynszowych (TBS).

Na realizację ww. zadań wydatkowano:

- 8 483 tys. zł - na pozyskiwanie lokali w budynkach integracyjnych,
- 721,4 tys. zł - na pozyskiwanie lokali czynszowych (TBS),
- 10 411 tys. zł - pozostało do realizacji jako środki niewygasające z upływem 2002 r.

Kwotę 10 411 tys. zł pozostawiono jako środki niewygasające z upływem 2002 r. ze względu na toczące się procedury przetargowe (adaptacja budynku przy os. Kościuszkowskim 1, zakup mieszkań przy ul. Kuźnicy Kołłątajowskiej, umowy z Towarzystwami Budownictwa Społecznego na partycypację w kosztach budowy mieszkań).

Na 2003 rok w budżecie Miasta Krakowa zaplanowano ogółem 32 600 tys. zł, w tym:

- 23 900 tys. zł - na pozyskiwanie lokali-zakup budynków i mieszkań,
- 8 000 tys. zł - na pozyskiwanie lokali czynszowych (TBS),
- 700 tys. zł - na realizację budynków mieszkalnych na terenach Miasta

Ponadto do realizacji jest kwota 10 411 tys. zł - jako środki niewygasające z 2002 r.

Równocześnie na realizację zadań w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych w budżecie Miasta Krakowa zaplanowano środki w wysokości 14 888 tys. zł, w tym 13 553 tys. zł to środki własne Miasta - wydatki na dzień 31 grudnia 2002 r. wyniosły 11 683,6 tys. zł, w tym środki własne Miasta 10 068 tys. zł.

X. Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego.

Miasto również pozyskuje lokale mieszkalne w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego poprzez partycypację w kosztach ich budowy.

W 2002 roku w ten sposób pozyskano 78 lokali, natomiast w 2003 roku planowane jest pozyskać 230 lokali.

Aktualnie oczekuje na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego 475 wnioskodawców.

XI. Wnioski:

1. Nakłady na remonty - dla prowadzenia racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym konieczne jest zwiększenie nakładów na remonty budynków.
2. Należy szukać nowych możliwości pozyskiwania mieszkań. W opracowanych tezach do polityki mieszkaniowej Miasta przyjęto nowe kierunki:
 - przejmowanie budynków zarówno od dłużników Miasta jak i od podmiotów dla których są one zbędne, a następnie ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - inwentaryzacja budynków Miasta pod względem możliwości adaptacji na cele mieszkalne wolnych powierzchni,
 - wypracowanie form współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi w zakresie pozyskiwania lokali,
 - poszukiwanie możliwości pozyskiwania lokali socjalnych w drodze zamian lokali w ramach zasobu mieszkaniowego gminy,
 - opracowanie zasad kategoryzacji lokali przeznaczonych do zasiedlenia w aspekcie ich standardu oraz lokalizacji, przy uwzględnieniu sytuacji ekonomiczno-społecznej i rodzinnej przyszłych najemców.
3. Zmiana uchwały Nr 355/2002 Zarządu Miasta Krakowa z dnia 4 marca 2002 r. w sprawie zasad kwalifikowania kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale Miasta Krakowa.

Wymagana jest zmiana ww. uchwały w kierunku umożliwiającym kwalifikowanie najemców z trzyletnim okresem wypowiedzenia do zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego w trakcie okresu wypowiedzenia.

4. Ujednolicenie zasad sprzedaży mieszkań.

Obowiązująca uchwała Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa (z późniejszymi zmianami) oraz wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa wymagają ujednolicenia.

5 Aktualizacja programu w zakresie polityki czynszowej wymaga :

- dostosowania możliwości podwyższania czynszu do uregulowań ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów(...), podwyżki czynszu powinny być na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Powinny także uwzględniać wymogi określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (czynsz w wysokości co najmniej 2% wartości odtworzeniowej w roku 2003, co najmniej 2,5% od roku 2005), których spełnienie umożliwi uzyskanie od Wojewody dotacji w maksymalnej wysokości, przeznaczonej na wypłatę dodatków mieszkaniowych.
- określenia wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego - dotychczas zasady te nie zostały określone w „Programie”,
- ustalenia zasad polityki czynszowej dotyczącej lokali będących pracownią twórczą. Obowiązujące zasady ustalania wysokości stawek czynszu w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego nie uwzględniały rozróżnienia pomiędzy lokalem będącym pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki a lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Na wysokość czynszu za pracownię twórcy nie powinny wpływać identyczne czynniki jak za lokal mieszkalny, takie jak np.: brak kuchni, łazienki,
- ustalenia podwyższania czynszu za lokale w stosunku do których ustawa o ochronie praw lokatorów (...) wprowadziła możliwość regulacji tytułu prawnego osobie, która zajmowała go przez okres nie krótszy niż 10 lat. W dniu nawiązania umowy najmu, czynsz najmu takich lokali jest naliczany w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej. Uregulowania wymaga ustalenie zasad polityki czynszowej w stosunku do najemców takich lokali.