

## UCHWAŁA NR CXVIII/1088/02

Rady Miasta Krakowa

z dnia 10 lipca 2002 r.

w sprawie wieloletniego programu  
gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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/ oraz art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz.220, i Nr 62 poz. 558/ - Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

### § 1.

Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

### § 2.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do ustalenia stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Krakowa, zgodnie z przyjętymi zasadami polityki czynszowej.

### § 3.

1. Uchwała Nr LXI/301/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie wysokości czynszu regulowanego opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego zmieniona uchwałą Nr LXVIII/568/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 grudnia 2000 r. traci moc po wejściu w życie uchwały Zarządu Miasta Krakowa w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Uchwała Nr XIX/205/95 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 maja 1995 r. w sprawie określenia wysokości czynszu za lokale socjalne zmieniona uchwałą Nr XII/98/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 marca 1999 r. i uchwałą Nr LXVI/548/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2000 r. traci moc po wejściu w życie uchwały Zarządu Miasta Krakowa w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Traci moc uchwała Nr XIV/111/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie pozyskiwania mieszkań.
4. Traci moc uchwała Nr XXI/147/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 1999 r. w sprawie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego zmieniona uchwałą Nr LXXVII/668/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 9 maja 2001 r.

### § 4.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa.

### § 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Stanisław HANDZLIK

Załącznik do uchwały Nr CXVIII/1088/02  
Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r.

**Program**  
**gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa**  
**w latach 2002-2006**

Spis treści:

I. Wstęp.	str. 3
1. Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa, jego wielkość oraz struktura własności według stanu na dzień 31.12.2001 r.	str. 3
2. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych,	str. 4
II. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.	str. 5
III. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Krakowa w poszczególnych latach z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.	str. 7
IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.	str. 11
V. Zasady polityki czynszowej.	str. 12
VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa oraz przewidywane w tym zakresie zmiany.	str. 15
VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Krakowa.	str. 17
VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa, koszty zarządu a także wydatki inwestycyjne.	str. 18
IX. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.	str. 21
X. Kierunki działań Miasta Krakowa w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.	str. 22
XI. Podsumowanie.	str. 22

## I. Wstęp

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220) oraz 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) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób np: poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z Towarzystwami Budownictwa Społecznego, współpracę z gminami ościennymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa zawiera prognozy działań Miasta w latach 2002-2006 zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu oraz działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego.

Program obejmuje również kierunki działań Miasta podejmowane w zakresie tworzenia warunków zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty przy wykorzystaniu innego zasobu.

### **1. Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa, jego wielkość oraz struktura własności według stanu na dzień 31.12.2001 r.**

Stosownie do przepisu art. 20 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów w skład zasobu mieszkaniowego wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność Miasta oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta i innych podmiotów tj. osób fizycznych, osób prawnych i Skarbu Państwa.

W poniższych tabelach przedstawiono stan zasobu mieszkaniowego Miasta Krakowa na dzień 31.12.2001 r.

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

Ilość budynków	471
Ilość lokali mieszkalnych	2117

**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
Ilość budynków	1 535	6	92
Ilość lokali mieszkalnych	26 009	54	948

Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa tworzy **28 126** lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących 100 % własności Miasta oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W zarządzie ZBK pozostaje 1770 budynków - 22 734 mieszkań ,  
poza zarządem ZBK pozostaje 334 budynków - 5 392 mieszkań.

Ponadto Miasto posiada ułamkowe udziały w budynkach stanowiących przedmiot współwłasności. Ilość lokali mieszkalnych Miasta w tych budynkach nie może być podana ponieważ ułamkowe udziały we własności nie pozwalają na określenie liczby lokali przypadających stosownie do każdego udziału. Gospodarowanie powyższymi lokalami mieszkalnymi regulują przepisy Kodeksu cywilnego.

## **2. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych.**

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

Własność	Ogółem	Ocena stanu technicznego		
	<b>Budynki</b>	zły*	średni**	dobry***
100 % Miasta Krakowa	471	17 %	55 %	28%
Wspólnot Mieszkaniowych	1.535	1 %	59 %	40%
Miasta Krakowa i Skarbu Państwa	6	-	-	100%
Miasta Krakowa, Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych	92	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.

Potrzeby remontowe ustalone zostały przez Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie stanu technicznego budynków pozostających w zarządzie miejskim w oparciu o wyniki przeglądów technicznych dokonywanych przez Spółki administrujące budynkami.

Niezbędne nakłady na remonty przedstawiono w układzie branżowym, z uwzględnieniem priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności:

- wymiana, remonty i doszczelnienia wewnętrznych instalacji gazowych	15 593 100 zł
- dobudowy, przebudowy i remonty przewodów kominowych spalinowych i wentylacyjnych	23 398 400 zł
- naprawy dachów i uszkodzonych elementów konstrukcji	26 948 300 zł
- roboty elektryczne odgromowe i dźwigowe	25 336 000 zł
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	17 586 550 zł
- malowanie klatek schodowych i korytarzy	10 071 450 zł
- remonty elewacji	14 779 000 zł
- ocieplenia i docieplenia budynków	57 930 490 zł
- chodniki i drogi osiedlowe	4 068 900 zł
- indywidualne opomiarowanie zużycia ciepła w lokalach z c.o.	24 646 760 zł
ogółem nakłady remontowe	230 358 950 zł

Wykazane wyżej potrzeby finansowe na remonty obciążają Miasto i pozostałych właścicieli budynków. Kwota obciążająca Miasto kształtuje się w granicach 146 000 000 zł co stanowi 63 % całości kosztów remontowych.

## **II. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali , z podziałem na kolejne lata.**

Jedynym źródłem środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Miasta i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Środki te stanowią dochody Miasta i tylko w części przeznaczone są na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków. Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczniejsze działania ZBK i zaangażowanie najemców egzekwujących działanie Spółek w zakresie bieżącej konserwacji zasobu. Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych jednostki zarządzające nieruchomościami kierują się priorytetami wynikającymi z okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych.

Głównym celem polityki remontowej jest maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych i prywatnych w mieście Krakowie.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta, a także stworzenie ram działalności dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych.

**Tabela 4. Szacunkowa wysokość wydatków na remonty budynków w zasobie mieszkaniowym Miasta Krakowa w latach 2002-2006, wynikających ze stanu technicznego na dzień 30.06.2001r.**

Rok	Stan własności	Pow. Zasobów Miasta - m <sup>2</sup>	Nakłady w (zł) na:			Nakłady łączne w (zł)
			Remonty i modernizacje budynków	Remonty lokali mieszkalnych w tym pustostostany		
2002	100% Miasto Kraków	1 050 000	<u>15 738 700</u>	29 738 700	3 858 700	33 597 400
	bud. wspólnot (udział miasta)		14 000 000			
2003	Miasto Kraków	930 300	<u>15 325 800</u>	27 729 800	3 525 100	31 254 900
	bud. wspólnot (udział miasta)		12 404 000			
2004	Miasto Kraków	846 570	<u>15 034 100</u>	26 024 000	3 050 600	29 074 600
	bud. wspólnot (udział miasta)		10 989 900			
2005	Miasto Kraków	750 065	<u>14 470 100</u>	24 207 200	2 750 200	26 957 400
	bud. wspólnot (udział miasta)		9 737 100			
2006	Miasto Kraków	671 300	<u>13 853 000</u>	22 480 100	2 560 500	25 040 600
	bud. wspólnot (udział miasta)		8 627 100			

Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków realizowane będą w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa.

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane przez administratorów zasobu nie są wystarczające do określenia aktualnego standardu budynku mieszkalnego, gdyż polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynku. Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

1. Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności.
2. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne co 3 lata.
3. Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń.
4. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
5. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
6. Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrolne co rok.
7. Malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat.

8. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
9. Sprawne dźwigi osobowe.
10. Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

1. Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła.
2. Sprawna wentylacja w kuchni i w łazience.
3. Sprawna stolarka okienna i drzwiowa.
4. Sprawne instalacje gazowe i elektryczne.
5. Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (w.c. łazienka).

**III. Prognoza dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Krakowa w poszczególnych latach z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych.**

Lokale mieszkalne w zasobie Miasta Krakowa w zasadzie w 100% wynajmowane są na czas nie oznaczony, jedynie 0,5% tego zasobu wykorzystywana jest jako lokale socjalne, których najem został zawarty na czas oznaczony.

Miasto pozyskuje lokale mieszkalne w wyniku naturalnego ruchu ludności, a także podejmuje działania zmierzające do odzyskania mieszkań. W celu odzyskania mieszkań, po opuszczeniu lokalu przez najemcę, Miasto nie będzie zawierać umów najmu z osobami bliskimi zajmującymi lokal o powierzchni przewyższającej dwukrotnie normatywną powierzchnię lokalu, przyjętą w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr. 71 poz. 734)

Coroczne pozyskiwanie lokali mieszkalnych z ruchu ludności wynosi ok. 200 jednostek mieszkaniowych. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali mieszkalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego nie zabezpiecza zapotrzebowania Miasta na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Prawdopodobieństwo odzyskania i ponownie wykorzystanie lokali mieszkalnych, których umowy najmu zawarte są na czas nie oznaczony, przy obowiązujących rozwiązaniach prawnych, jest niewielkie.

W odniesieniu do lokali mieszkalnych wynajętych na czas nie oznaczony, postanawia się kontynuować proces prywatyzacji umożliwiając najemcom nabywanie zajmowanych przez nich lokali na własność, pomniejszając tym samym ponoszone przez Miasto koszty utrzymania tej części zasobu mieszkaniowego.

**tabela nr 5. Prognoza dotycząca wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa w latach 2002-2006.**

Wyszczególnienie	lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba lokali w mieszkaniowym zasobie Miasta Krakowa	26.331	25.452	25.073	24.694	24.315



Powyższa tabela przedstawia wielkość zasobu mieszkaniowego uwzględniając jego prywatyzację i pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych.

W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasto nie wydzieliło dotychczas odrębnego zasobu lokali socjalnych. W budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, według stanu na dzień 31.12.2001 r., **wykorzystanych jest 208 lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na cele socjalne.**

Miasto pozyskiwało lokale socjalne w obrębie posiadanego zasobu mieszkaniowego z naturalnego ruchu ludności.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych obowiązująca do 9 lipca 2001 r. oraz przepisy gminne tj. uchwała Nr LVI/529/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lipca 1996 r. w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Miasta Krakowa oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności (jednolity tekst: Gazeta Urzędowa Miasta Krakowa z dnia 10 stycznia 2001 r., Nr 2, poz. 2), dopuszczały możliwość po upływie terminu oznaczonego w umowie, zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego na czas nie oznaczony. Warunkiem uzasadniającym zawarcie takiej umowy było osiągnięcie dochodów, przyjętych uchwałą Rady Miasta Krakowa, na poziomie uprawniającym do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nie oznaczony. Wielu najemców dotychczasowych lokali socjalnych korzystało z powyższych rozwiązań prawnych.

Obowiązująca od dnia 10 lipca 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów dopuszcza możliwość przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego wyłącznie wówczas, jeżeli poziom dochodów tego gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu osiąganych dochodów określonych w uchwale rady gminy uprawniających do uzyskania lokalu socjalnego.

W tej sytuacji prawnej istnieje możliwość wyodrębnienia z zasobu, lokali socjalnych bowiem lokal mieszkalny zakwalifikowany ze względu na standard na lokal socjalny, będzie mógł być przeznaczony wyłącznie na ten cel i trwale zasili pulę lokali socjalnych w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Kontynuacja procesu prywatyzacyjnego ze szczególnym wskazaniem na budynki wspólnot mieszkaniowych, powinna skutkować dążeniem Miasta do opróżniania lokali socjalnych w tych budynkach, oczywiście po upływie terminu określonego w umowie, oraz nie zasiedlaniem tych lokali ponownie na cele socjalne. Lokale te nie będą ewidencjonowane jako socjalne.

Obowiązujące regulacje prawne w zakresie zarządzania budynkami osób nieznanych z miejsca pobytu na zasadzie prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia nie pozwalają na wykorzystywanie lokali mieszkalnych w tych budynkach jako lokali socjalnych. Nie można bowiem przyjąć, że ustalona przez Miasto stawka czynszu za lokal socjalny przysporzy korzyści właścicielowi i została zastosowana zgodnie z jego prawdopodobną wolą, do realizacji której Miasto zobligowane jest przepisem Kodeksu cywilnego.

Na podstawie złożonych do realizacji dokumentów wynika, że obecnie Miasto zobowiązane jest do dostarczenia 331 lokali socjalnych z następujących tytułów:

- wyroków eksmisyjnych wydanych i nie wykonanych przed dniem 12 listopada 1994 r. zobowiązujących do opróżnienia lokali dotychczas zajmowanych – 196 lokali socjalnych,
- wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - 111 lokali socjalnych,

- niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego – 24 lokale socjalne.

W latach 2002-2006 zapotrzebowanie na lokale socjalne wynikać będzie z tytułu wydawanych w poszczególnych latach orzeczeń sądowych o uprawnieniu do lokalu socjalnego średnio 120 rocznie, z tytułu wystąpienia klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru - średnio 10 rocznie, a także z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów - średnio 25 rocznie.

Przewiduje się znaczny wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne w latach 2005-2006 ze 120 na 420 lokali rocznie. Wynika to z prognozowanego zwiększenia liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego orzeczonych wobec osób, którym na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciele mogą wypowiedzieć na trzy lata naprzód stosunek najmu, jeżeli zamierzają zamieszkać w tym lokalu i nie dostarczają tym osobom lokalu zamiennego. Na przewidywany wzrost wyroków nakazujących opróżnienie dotychczas zajmowanych lokali niewątpliwie będzie miał wpływ poszerzony krąg osób uprawnionych do uzyskania lokalu socjalnego.

Do zapewnienia lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, zobowiązana jest gmina. W cytowanym artykule wymieniono:

- kobiety w ciąży,
- małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64 poz. 414, Nr 106 poz. 668, Nr 117 poz. 756, Nr 162 poz. 1118 i poz. 1126, z 1999 r. Nr 20 poz. 170, Nr 79 poz. 885 i Nr 90 poz. 1101 oraz z 2000 r. Nr 19 poz. 238, Nr 12 poz. 136 i Nr 19 poz. 238/ lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- obłożnie chorych,
- emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
- bezrobotnych,
- osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały – chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

W przypadku nie wywiązywania się przez Miasto z obowiązków zapewnienia lokali socjalnych nałożonych przez ustawodawcę, Miasto narażone zostanie na roszczenia odszkodowawcze. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, właścicielom przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi, jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, nadal zamieszkującego w lokalu właściciela. Na podstawie zgromadzonych dotychczas dokumentów można przewidzieć, że z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko Miastu wystąpi 198 właścicieli, wobec których Miasto nie wywiązało się z obowiązku zrealizowania orzeczeń eksmisyjnych poprzez dostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego.

W polityce gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym Miasto musi również uwzględniać konieczność wykorzystania jego części na lokale zamienne a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych mających nie zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i osiągających dochody na poziomie uniemożliwiającym rozwiązanie problemu mieszkaniowego we własnym zakresie.

Obowiązek dostarczenia lokali zamiennych wynika zarówno z zapisów ustawowych jak również z przyjętych uchwałą Rady Miasta Krakowa rozwiązań prawnych. Obecnie zapotrzebowanie Miasta w tym przedmiocie kształtuje się na poziomie 135 lokali.

Największe jednak oczekiwania społeczne w przedmiocie pomocy Miasta w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych dotyczą rodzin nie posiadających własnego mieszkania i osiągających tak niskie dochody, że uzyskanie mieszkania bez pomocy Miasta jest dla nich niemożliwe. Aktualnie pomocy Miasta z tych powodów oczekuje 1175 wnioskodawców. Dochody tej grupy wnioskodawców uniemożliwiają zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych innym niż gminnym zasobem.

W oczekiwaniu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gminnym lokalem mieszkalnym, osoby te mogą podnająć lokal na wolnym rynku i z tego tytułu skorzystać z dofinansowania Miasta do opłat mieszkaniowych w formie zasiłku celowego. Zasady przyznawania zasiłków celowych w tym zakresie określa uchwała Nr LVII/454/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 12 lipca 2000 r. w sprawie lokalnego programu pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych.

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, Miasto przewiduje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego. W tym celu postanawia się przyjęcie następujących kierunków działań :

- nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
- pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych.

Z pozyskanych do zasobu mieszkaniowego lokali mieszkalnych przewiduje się trwałe wydzielenie puli lokali socjalnych. Zaznaczyć należy, że wskazane kierunki działania w zakresie powiększania zasobu w istocie są kontynuacją działań podjętych przez Miasto w latach ubiegłych. W latach 2000 - 2001 Miasto zakupiło do adaptacji na cele mieszkalne dwa budynki przy os. Złotej Jesieni 11a i 11b, pozyskując w ten sposób do swojego zasobu 65 lokali mieszkalnych.

Miasto decydując się na realizację budownictwa mieszkaniowego musi uwzględniać normy obowiązujące i przyjęte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 140 z późn. zm.). Zgodnie bowiem z tymi rozwiązaniami prawnymi, mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi, niezależnie czy będzie przeznaczane na lokal socjalny czy też wynajmowane na czas nie oznaczony. 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. Następstwem powyższych rozwiązań prawnych powinna być kumulacja środków finansowych przeznaczanych w Budżecie Miasta na realizację inwestycji mieszkaniowych bez podziału, tak jak miało to dotychczas miejsce, na lokale socjalne i na lokale zamienne.

Zasiedlanie budynków zarówno rodzinami uprawnionymi do lokali socjalnych jak również do lokali, których najem nawiązywany jest na czas nie oznaczony, ma społeczne uzasadnienie. Doświadczenia bowiem wskazują, że uprawnionymi do lokali socjalnych są osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej, mające niski status socjalny, często funkcjonujące patologicznie. Polityka mieszkaniowa Miasta powinna zatem zmierzać do rozpraszania lokali socjalnych stwarzając tym osobom szanse życiowe na poprawę swojego statusu i umożliwić im integrację społeczną.

Rozproszenie lokali socjalnych wśród innych lokali komunalnych zapewni najemcom lokali socjalnych uczestniczenie w normalnym życiu społecznym.

Tworzenie osiedli budownictwa socjalnego skutkuje protestami właścicieli lub mieszkańców sąsiednich nieruchomości, często uniemożliwiając albo znacznie spowalniając procedury uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

#### **IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa jest:

- racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa,
- szeroka prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Obowiązujące obecnie przepisy gminne umożliwiają najemcy lokalu nabycie własności zajmowanego przez siebie lokalu po preferencyjnej cenie. W uchwale Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa zmienionej uchwałą Nr LXXXIII/724/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 lipca 2001 r., Zarząd Miasta Krakowa upoważniony został do wyłączenia ze sprzedaży:

- 1/ pojedynczych lokali w budynkach przeznaczonych do:
  - a/ remontu ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
  - b/ wyburzenia,
  - c/ w których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenie wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2/ lokali wynajętych za czynsz socjalny,
- 3/ lokali wynajętych za czynsz wolny,
- 4/ pracowni twórczych,
- 5/ lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, socjalnych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- 6/ lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub zmodernizowanych za środki Miasta Krakowa od 1 stycznia 1990 roku,
- 7/ lokali zakupionych za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990 roku.

W celu ochrony zasobu niezbędnego do wykonywania zadań własnych Miasta, Zarząd Miasta upoważniony jest do odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta Krakowa.

Budynek, z lokalami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności tworzy wspólnotę mieszkaniową. Zasady zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych określają właściciele lokali.

Praktyka wykazała, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu. Podejmowanie działań polegających na wyprowadzaniu własności Miasta z budynków wspólnot mieszkaniowych pozwoli między innymi na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta. Ograniczanie ilości wspólnot z udziałem Miasta Krakowa jest uzasadnione faktem, że gospodarowanie (ustalanie priorytetów remontowych, wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej, uchwalanie planów gospodarczych) gminnymi udziałami w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta. W większości przypadków bez względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej Miasto ma jeden głos w podejmowaniu uchwał przez właścicieli.

Ograniczanie ilości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta można osiągnąć wykorzystując rozwiązanie prawne zawarte w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl powołanego przepisu gmina może złożyć ofertę najemcy nabycia na własność zajmowanego przez niego lokalu. W przypadku gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, Miasto może wypowiedzieć najem z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu, oferując jednocześnie najemcy dostarczenie lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny. Miasto powinno uwzględnić powyższe rozwiązanie prawne przy określaniu zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta w zakresie umożliwiającym dostarczenie lokali zamiennych najemcom zajmującym lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych w przypadku nie skorzystania przez nich z oferty wykupienia lokalu na własność. Analiza dotychczasowej polityki zbywania przez Miasto lokali mieszkalnych, wykazująca tendencje spadkowe w zainteresowaniu najemców nabyciem lokalu na własność, tym bardziej uzasadnia konieczność wprowadzenia i realizowania ustawowych rozwiązań prawnych.

Zwolnione w trybie art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów lokale, postanawia się zbywać w drodze przetargu.

Polityka prywatyzacyjna Miasta nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej.

Uwzględniając powyżej przedstawione rozwiązania prawne i zaproponowany kierunek działania, zakłada się sprzedaż około 2000 lokali mieszkalnych w roku 2002. Przyjmując za podstawę 46 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego ze zbywanych lokali mieszkalnych, sprzedaż mieszkań w roku 2002 spowoduje zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o 92 000 m<sup>2</sup>. W 2003 roku planuje się sprzedaż 1000 lokali, w latach 2004 do 2006 po 500 lokali rocznie.

## **V. Zasady polityki czynszowej.**

Obowiązująca w latach 1994 - 2001 ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nałożyła na gminy obowiązek ustalania stawek czynszu regulowanego.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej.

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu (do 3% wartości odtworzeniowej) i nie ograniczała podwyżek czynszu w skali roku. Z uwagi na ograniczone możliwości najemców dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej, zostało rozłożone w czasie. Pomimo, że mocą dawnej ustawy o najmie Miasto mogło znacznie podwyższyć stawki czynszu regulowanego, to wprowadzane przez Miasto podwyżki odbiegały od dopuszczalnych ustawowo.

**Tabela nr 6. Zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Miasta Krakowa, w latach od 1995 - 2001.**

Rok	Średnia stawka (zł/m <sup>2</sup> )	% wzrostu	Stawka dopuszczalna ustawowo (zł/m <sup>2</sup> )
1995	0,67	-	2,38
1996	0,83	24%	2,49
1997	1,11	34%	3,08
1998	1,46	16%	3,73
1999	2,02	38%	5,44
2000	2,80	39%	6,99
2001	3,50	25%	7,03

Proces dochodzenia do stawek równych 3 % wartości odtworzeniowej, głównie z uwagi na ograniczone możliwości finansowe najemców został rozłożony w czasie.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów stanowi, że do 2004 roku czynsz nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej. Równocześnie ustawa znacznie ograniczyła możliwość podwyższania czynszu w poszczególnych latach. Dochodzenie zatem do pułapu 3% wartości odtworzeniowej może trwać kilkadziesiąt lat.

**Tabela nr 7. Zmiany średniej stawki czynszu w zasobach Miasta Krakowa w latach od 2002 - 2006:**

Rok	Przewidywana Średnia stawka (zł/m <sup>2</sup> )	% wzrostu	Stawka dopuszczalna ustawowo (zł/m <sup>2</sup> )
2002	3,74	6,8 %	3,74
2003	3,95	5,6 %	3,95
2004	4,15	5,0 %	4,15
2005	4,31	3,7 %	4,31
2006	4,47	3,7 %	4,47

Nalożone ustawowe ograniczenia podwyższania czynszów spowolnią proces pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne obliguje Miasto do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności :

- położenie budynku,
- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu,
- ogólny stan techniczny budynku.

W kolejnych uchwałach Rady Miasta Krakowa w sprawie wysokości czynszu za lokale mieszkalne, podejmowanych od 1995 r. uwzględniano powyższe czynniki.

Dążąc do efektywnego i dobrze funkcjonującego systemu czynszowego wprowadzono w lutym 1998 r. system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego. Celem systemu było wprowadzenie optymalnego szacowania wartości użytkowej lokali mieszkalnych.

Roczne doświadczenia stosowania systemu wykazały konieczność dokonania jego korekt. Zrezygnowano z "cech", które w praktyce okazały się nieużyteczne lub konfliktowe przy ocenie wartości użytkowej mieszkania. Nowelizacja systemu uwzględniła uwagi zarówno lokatorów jak i właścicieli budynków.

Funkcjonujący system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego obejmuje wszystkie czynniki podwyższające lub obniżające jego wartość, wskazane w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów.

#### **1. Przyjmuje się następujące zasady ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa:**

1. Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania.
2. Czynsz ustalany będzie w oparciu o opracowany przez Zarząd Miasta Krakowa system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy:

##### **a) lokalizacji budynku**

- Położenie budynku w strefie
- Uciążliwość lokalizacji
- Dostępność do przystanków komunikacji miejskiej

##### **b) lokalizacji mieszkania**

- Usytuowanie w budynku
- Wejście do mieszkania
- Położenie na kondygnacji
- Komunikacja wewnątrz budynku
- Uciążliwość wewnątrz budynku

##### **c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania**

- Samodzielność mieszkania
- Wyposażenie mieszkania
- Dodatkowe pomieszczenia
- Wysokość mieszkania
- Wyposażenie w media
- Ogrzewanie mieszkania
- Utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne
- Stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy
- Stan techniczny budynku

4. Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

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

Zmiany regulacji prawnych w sferze zarządzania gospodarką mieszkaniową wywołały konieczność zmian w strukturach zarządzania.

W 1994 r. w miejsce Przedsiębiorstw Gospodarki Mieszkaniowej utworzony został Zarząd Budynków Komunalnych, jako zakład budżetowy gminy w celu sprawowania zarządu zwykłego nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, współwłasność Miasta, osób fizycznych i prawnych oraz nieruchomościami prywatnymi.

Sprawowanie przez ZBK zarządu budynkami realizowane jest we współpracy z 12 spółkami prawa handlowego (podmiotami prywatnymi wyłonionymi w drodze przetargu), którym Zarząd Budynków Komunalnych zlecił wykonywanie zadań w zakresie administracji, eksploatacji i konserwacji budynków.

Takie rozwiązanie pozwoliło na rozdzielenie funkcji zarządcy i administratora budynków. Usługi w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta świadczą Spółki utworzone poza strukturami Urzędu. Miasto natomiast sprawuje nadzór nad ich jakością, nie zajmując się bezpośrednim świadczeniem tych usług.

Zarząd Budynków Komunalnych podlega Zarządowi Miasta Krakowa a nadzór merytoryczny nad jego działalnością sprawuje Wydział Architektury, Geodezji i Budownictwa Urzędu Miasta Krakowa.

Podstawą finansowania działalności Zarządu Budynków Komunalnych są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe.

Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają nadal w kompetencji Zarządu Miasta Krakowa.

Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi Zarząd Budynków Komunalnych zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych.

Stosunkowo niedługi okres funkcjonowania ZBK jako zakładu budżetowego wykazał, że struktura ta nie jest doskonała. Zmieniające się przepisy prawne w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami wymagają zróżnicowanego profesjonalnego zachowania w zarządzaniu w stosunku do różnych form własności nieruchomości.

Analiza form własności budynków zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych wykazała, że z ogółu zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych niewiele ponad 10 % stanowi własność Miasta Krakowa i Skarbu Państwa.

Tylko w stosunku do tej niewielkiej grupy nieruchomości Miasto może w pełni realizować swoją wolę w gospodarowaniu nieruchomościami.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.



Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zachowania w zarządzaniu poszczególnymi formami własności.

### **1. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych**

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903) w art. 20 obliguje wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali jest większa niż 7, do wyboru zarządu wskazując jednocześnie, że członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 1997 r. Nr 9 poz. 43, z późn. zm.) w art. 7 wskazuje, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego. Wynika z tego, że zakłady budżetowe nie mogą zarządzać budynkami wspólnot mieszkaniowych, gdyż usługa polegająca na wykonywaniu czynności w zakresie zarządzania tymi budynkami wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

Tymi zapisami gmina jako osoba prawna, bez względu na posiadany udział we wspólnocie, pozbawiona została prawa wykonywania zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych przez Zarząd Budynków Komunalnych.

### **2. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność osób nieznaną z miejsca pobytu.**

Miasto zarządza budynkami czynszowymi stanowiącymi własność osób nieznaną z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Miasto może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

### **3. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi przedmiot współwłasności.**

Zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we własności, opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.

### **4. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa**

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543) określa ramy gospodarowania zasobem Skarbu Państwa i zobowiązuje do wyboru zarządcy nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 1994 r. Nr 76 poz. 344 z późn. zm.).

Miasto nie ma swobody w zarządzaniu i wykorzystywaniu tego zasobu.

Przytoczone wyżej regulacje prawne wymagają profesjonalnej wiedzy i odpowiedniej struktury organizacyjnej w zarządzaniu nieruchomościami. Zarząd Budynków Komunalnych jako zakład budżetowy nie posiada kompetencji do zarządzania nieruchomościami o tak różnorodnych stanach prawnych.

W związku z powyższym niezbędna jest reorganizacja i dostosowanie struktur zarządzania tj. Zarządu Budynków Komunalnych do wymogów przepisów prawa i standardów rynkowych.

Przekazanie innym podmiotom zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, następować będzie sukcesywnie począwszy od zebrań sprawozdawczych w 2002 roku do wyboru zarządów na zebraniach w miesiącach lutym-kwiecień 2003 roku.

Miasto może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Prywatyzacja zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Miasta w zarządzaniu przez obce podmioty budynkami wspólnot mieszkaniowych z Jego udziałem. Miasto zobowiązane jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we wspólnotach mieszkaniowych.

Miasto podejmie działania mające na celu ustalenie właścicieli prywatnych budynków czynszowych i przekazywanie im zarządu zwalniając się z obowiązku prowadzenia cudzej sprawy. Należy opracować szczegółowe zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu.

Miasto ma podejmować również działania dotyczące regulacji stanu prawnego budynków poprzez prowadzenie postępowań sądowych o przejęcie w drodze spadkobrania nieruchomości przez Skarb Państwa oraz prowadzenie postępowań komunalizacyjnych.

## VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2002 – 2006 będą:

- czynsze z lokali mieszkalnych,
- środki finansowe z budżetu Miasta.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów w art. 9 określa maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku. Obecnie stawki czynszu w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa w 82 % mieszkań kształtują się na poziomie co najmniej średniej stawki czynszu (aktualnie 3,50 zł/m<sup>2</sup> tj. w przedziale 1 – 2 % wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu). Zgodnie z wyżej wymienionymi przepisami, gdy w danym roku wysokość czynszu jest wyższa niż 1% i nie przekracza 2% wartości odtworzeniowej to podwyżka stawki czynszu nie może przekroczyć średniego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż o 25%.

Prognozuje się zmiany stawek czynszu w poszczególnych latach, zakładając inflację na poziomie roku poprzedniego :

- w roku 2002 - 5,5 %,
- w roku 2003 - 4,5%,
- w roku 2004 - 4 %,
- w roku 2005 - 3 %,
- w roku 2006 - 3 %.

**Tabela nr 8. Zakładane wysokości stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym Miasta Krakowa :**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Stawki czynszu(zł/m<sup>2</sup>)</b>	3,74	3,95	4,15	4,31	4,47

**Tabela nr 9. Prognozowane wysokości wpływów z czynszów za lokale mieszkalne (uwzględniające prywatyzację, pozyskiwanie zasobu oraz maksymalne podwyżki stawek czynszowych).**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Wpływy (zł)</b>	47.380.530	49.598.974	51.175.958	52.256.596	53.134.545

Uwaga: wpływy przyjęto przy uwzględnieniu ściągłości na poziomie 95%

Przewidywane w latach 2002-2006 wpływy z czynszów za lokale mieszkalne możliwe będą do osiągnięcia w związku z corocznym ustawowo dopuszczalnym wzrostem stawek czynszowych oraz z wpływów czynszów za pozyskane lokale mieszkalne pomimo przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych.

**VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów, koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa, a także wydatki inwestycyjne.**

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalanie niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje niemożnością pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł.

Sukcesywne podnoszenie przez Miasto stawek czynszowych w ostatnich latach spowodowało, że koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów są pokrywane z wpływów czynszowych.

Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogarszaniem ich stanu technicznego, wymagają dużych nakładów finansowych. Niedobory środków finansowych przeznaczanych na remonty budynków mieszkalnych w poprzednich latach pokrywane były z wpływów czynszów za lokale użytkowe.

**Tabela nr 10. Przewidywane średnie koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Miasta.**

Rodzaje kosztów	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Koszty eksploatacji mieszkaniowego zasobu w zł/m <sup>2</sup>	3.16	3.30	3.43	3.52	3.61
Koszty utrzymania jednostki zarządzającej mieszkaniowym zasobem w zł/m <sup>2</sup>	0.15	0.16	0.17	0.18	0.19
<b>Ogółem</b>	<b>3.31</b>	<b>3.46</b>	<b>3.60</b>	<b>3.70</b>	<b>3.80</b>

Koszty eksploatacji budynków oraz koszty utrzymania jednostki zarządzającej określono w skali jednego miesiąca, w oparciu o analizę finansową przewidywanych w 2001 r. kosztów stanowiącą podstawę do założeń planu finansowego Zarządu Budynków Komunalnych.

Koszty działalności eksploatacyjnej obejmują:

1/ koszty zarządu nieruchomościami

w tym:

- a/ konserwacja,
- b/ kontrole stanu technicznego,
- c/ utrzymanie czystości,
- d/ koszty utrzymania jednostki administrującej,
- e/ koszty obsługi lokali wynajmowanych,
- f/ koszty zarządu terenami,
- g/ podatek od nieruchomości,
- h/ dozór mienia,
- i/ akcja zima,
- j/ opłaty sądowe i komornicze,

2/ przypadający na gminę udział w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

3/ koszty utrzymania jednostki zarządzającej tj. koszty osobowe oraz koszty utrzymania biura (w obecnej strukturze zarządzania są to koszty ZBK).

Obliczeń kosztów wykazanych w latach 2002 - 2006 dokonano na podstawie przewidywanej stopy inflacji w wysokości:

2002 r. – 5,5 %;                      2003 r. – 4,5 %;                      2004 r. – 4 %;  
2005 r. – 3 %;                      2006 r. – 3 %.

**Tabela nr 11. Prognozowana w latach 2002 - 2006 powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych.**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Powierzchnia w m <sup>2</sup> :	1.173.062	1.132.112	1.114.162	1.096.212	1.078.262

Prognozowana w latach 2002 - 2006 powierzchnia mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa stanowi podstawę obliczenia wydatków wykazanych w tabeli Nr 12.

**Tabela 12. Wpływy i wydatki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.**

Wyszczególnienie	Lata				
	2002	2003	2004	2005	2006
Wpływy z lokali mieszkalnych w (zł)*	47.380.530	49.598.974	51.175.958	52.256.596	53.134.545
Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych w (zł)	46.594.020	47.005.290	48.131.798	48.671.812	49.168.747
Środki z lokali mieszkalnych przeznaczone na remonty i modernizacje w (zł)	786.510	2.593.684	3.044.160	3.584.784	3.965.798
Środki z budżetu Miasta przeznaczone na remonty modernizacje w (zł)	7.419.030**	10.000.000	12.000.000	15.000.000	20.000.000
Ogółem środki na remonty i modernizacje w (zł)	8.205.540	12.593.684	15.044.160	18.584.784	23.965.798
Potrzeby remontowe wg tab. nr 4 w (zł)	33.597.400	31.254.900	29.074.600	26.957.400	25.040.600

\* wpływy czynszowe za lokale mieszkalne uwzględniają ściągalność na poziomie 95%,

\*\* środki z lokali użytkowych.

W związku z ograniczonymi środkami potrzeby finansowe na remonty budynków określone na podstawie aktualnego stanu technicznego na kwotę około 146 mln zł będą pokryte w latach 2002-2006 w granicach 78 mln zł, co stanowi 53% potrzeb.

### Wydatki inwestycyjne.

**Tabela nr 13. Planowane w założeniach budżetu Miasta na lata 2002 – 2006 środki finansowe niezbędne do pozyskania zakładanej w programie ilości lokali do mieszkaniowego zasobu Miasta.**

Nazwa zadania	Ogółem wydatki w latach 2002-2006 w (tys. zł)	Wydatki na finansowanie inwestycji w latach w (tys. zł)				
		2002	2003	2004	2005	2006
Pozyskiwanie lokali w budynkach integracyjnych	33 332	13 332	5 000	5 000	5 000	5 000
Środki na nowe zadania wprowadzane do programu	122 547	-	30 600	30 600	30 600	30 747
Środki niewygasające z 2001 roku	4 121	4 121				

Realizacja inwestycji w ramach środków zabezpieczonych w Budżecie Miasta na mieszkalnictwo nastąpi w trybie ustawy z dnia 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 1998 r. Nr 119 poz. 773 z późn. zm.).

## **IX. Działania w zakresie poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.**

Zadaniem podstawowym gminy, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów jest pozyskiwanie do mieszkaniowego zasobu Miasta lokali socjalnych. Zasadne jest przygotowanie i wdrożenie programu pozyskiwania lokali socjalnych. Miasto podejmie działania umożliwiające:

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu z uwzględnieniem kolejności:
  - 1/ nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
  - 2/ nabywanie budynków mieszkalnych - wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
  - 3/ przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
  - 4/ pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez przystępowanie gminy do spółdzielni mieszkaniowych i nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych,
  - 5/ nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
  - 6/ rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Krakowa,
  - 7/ kumulację środków finansowych w Budżecie Miasta na zadanie „mieszkalnictwo” bez podziału na lokale socjalne i na lokale zamienne,
  - 8/ pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.
  - 1/ opracowanie i bieżąca aktualizacja informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie stanowiącym własność Miasta Krakowa,
  - 2/ podjęcia działań zmierzających do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż,
    - a/ lokali mieszkalnych ich najemcom a w przypadku odmowy nabycia lokalu, wykwaterowanie i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu,
    - b/ sprzedaż w drodze przetargu ułamekowych udziałów we własności,
  - 3/ dostosowanie struktur zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta do obowiązujących uregulowań prawnych,
  - 4/ wyłączenie ze sprzedaży z mieszkaniowego zasobu Miasta lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta, z wyjątkiem budynków, co do których wydano pozwolenie na adaptację powierzchni na lokale mieszkalne, przed wejściem w życie niniejszej uchwały,
  - 5/ monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedzeniami najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
  - 6/ zorganizowanie dla mieszkańców bezpłatnych punktów doradczych obsługujących w szczególności mieszkańców z wypowiedzeniami lokali mieszkalnych.

## **X. Kierunki działań Miasta Krakowa w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.**

### **Przyjmuje się następujące kierunki działań w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych:**

- przeznaczenie środków z budżetu Miasta na pozyskiwanie prawa do kierowania osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego w zamian za partycypacje Miasta w kosztach ich budowy,
- przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i inne podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
- tworzenie warunków umożliwiających skierowanie najemców lokali w budynkach prywatnych (opłacających czynsz wolny za lokale, za które przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów opłacany był czynsz regulowany) jako kandydatów do zawarcia umów najmu lokalu w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego,
- współpraca z gminami ościennymi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego,
- wspieranie realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych,
- wspieranie inwestycji realizowanych przez podmioty działające w formule non-profit,
- podjęcie działań w ramach zmiany planu zagospodarowania przestrzennego lub dokonywanie scaleń terenów zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- wynajmowanie przez Miasto Kraków lokali mieszkalnych na wolnym rynku,
- rozszerzenie systemu wsparcia finansowego w zakresie pożyczek i innych form, dla wspólnot mieszkaniowych i właścicieli budynków.

## **XI. Podsumowanie.**

Należy opracowywać roczne raporty z gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Zarząd Miasta będzie corocznie przedstawiał zaktualizowany raport w terminie do 30 maja każdego roku.

Celem opracowania raportu będzie uzyskanie informacji o stopniu realizacji założeń wieloletniego programu.

Raport powinien wykazać efekty wdrożenia programu, umożliwić jego modyfikację pozwalającą na zaktualizowanie kierunków działania. Potwierdzić lub wskazać celowość zmian przyjętych założeń. Niniejszy program jest podstawą do opracowania szczegółowego, kroczącego, 3-letniego harmonogramu realizacji. Pierwszy harmonogram zostanie przedstawiony przez Zarząd do 30.09.2002.

Uwaga:

W programie wykorzystano materiały Wydziału Architektury, Geodezji i Budownictwa oraz materiały Zarządu Budynków Komunalnych.