

**RAPORT**

**Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM**

**GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW**

**ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ**

**ZA 2016 ROK**

**SPIS TREŚCI:****strona**

<b>Wprowadzenie</b>	<b>4</b>
<b>ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem</b>	<b>5</b>
<b>Dział I</b> Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	5
<b>Oddział I</b> Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	5
<b>Oddział II</b> Prognoza dotycząca stanu technicznego	6
<b>Oddział III</b> Potrzeby mieszkaniowe	6
<b>Dział II</b> Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali	12
<b>Oddział I</b> Analiza potrzeb i plan remontów	12
<b>Oddział II</b> Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	15
<b>ROZDZIAŁ II Cele i działania</b>	<b>16</b>
<b>Dział I</b> Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	16
<b>Oddział I</b> Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	16
<b>Oddział II</b> Planowana sprzedaż lokali	18
<b>Dział II</b> Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	18
<b>Oddział II</b> Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu	20
<b>II.1.</b> Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	20
<b>II.2.</b> Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	23
<b>Oddział III</b> Zasady windykacji	23
<b>Oddział IV</b> Przywrócenia	26
<b>Dział III</b> Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	26
<b>Dział IV</b> Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	27
<b>IV.1.</b> Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem	27
<b>IV.2.</b> Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta	28
<b>IV.3.</b> Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m <sup>2</sup>	29

**ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej** 29

**ROZDZIAŁ IV Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli** 29

## WPROWADZENIE

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2016 obejmuje realizację w roku 2016 uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017* zmienionej uchwałą nr XXII/364/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Wprowadzone w 2015 r. zmiany w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017 były spowodowane wycofaniem się Gminy Miejskiej Kraków z realizacji inwestycji mieszkaniowych we współpracy z partnerami prywatnymi oraz zmianami w uchwale nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie *zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 4508, 8384 i 4857).

## **ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem**

### **Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń**

#### **Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń**

Wielkość oraz struktura własności zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawiała się następująco:

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

- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – 2 652;
- Lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków – 249;
- Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu – 60.

**Łącznie – 2 961 lokali**

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

- Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie wspólnot mieszkaniowych, lokale położone w budynkach spółdzielni mieszkaniowych oraz lokale znajdujące się w zarządzie innych podmiotów, w których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego – 12 823;
- Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie jednostek oświatowych – 121;
- Lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego – 1;
- Lokale mieszkalne pozostające w użytkowaniu podmiotów leczniczych, dla których Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpitala Miejskiego Specjalistycznego im. Gabriela Narutowicza w Krakowie, Szpitala Specjalistycznego im. Stefana Żeromskiego SPZOZ w Krakowie) – 27;
- Lokale mieszkalne pozostające w dyspozycji żłobków samorządowych – 1;
- Lokale mieszkalne będące własnością jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – 51.

**Łącznie – 13 024 lokale**

**RAZEM: 15 985 lokali**

### c) Lokale socjalne

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2016 r. status lokali socjalnych posiadało 2 934 lokali.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. spośród lokali wskazanych w punkcie a) i b) 195 lokali było przeznaczonych na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, w tym 178 lokali było wykorzystywanych na pracownię służącą twórcom do prowadzenia działalności, a 17 stanowiło pustostany.

### e) Tymczasowe pomieszczenia

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2016 r. były 82 tymczasowe pomieszczenia.

W 2016 r. zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o 9 tymczasowych pomieszczeń, a jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło 15 pomieszczeń.

## Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego

Tabela nr 1.

Charakterystyka stanu technicznego budynków zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	21 %	53 %	26 %

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

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

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

## Oddział III Potrzeby mieszkaniowe

W świetle obowiązków nałożonych na Gminę Miejską Kraków przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 zwaną w dalszej części Raportu „ustawą”), w 2016 r. pomoc mieszkaniowa była kierowana w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

W 2016 r. podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej rodzinom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną stanowiły:

- uchwała nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 4508),
- uchwała nr XXXIV/559/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 grudnia 2015 r. zmieniająca uchwałę Nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 8384),
- rozstrzygnięcie nadzorcze nr WN-II.4131.1.27.2015 Wojewody Małopolskiego z dnia 11 sierpnia 2015 r. w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miasta Krakowa nr XXI/340/15 z dnia 8 lipca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, w części, tj. w zakresie pkt 44, rozdz. IV załącznika nr 3 przedmiotowej uchwały (Dz. U. Woj. Małop. z 2015 r. poz. 4857).

Zgodnie z uchwałą nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.), uprawnionymi do ubiegania się o pomoc mieszkaniową były osoby, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub zamiennego oraz osoby spełniające kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, po objęciu ostateczną listą mieszkaniową.

W roku 2016 zarejestrowano 375 wyroków eksmisyjnych, z czego:

- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – 219, w tym:
  - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób – 149;
  - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 10;
  - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do lokalu socjalnego – pozostałe – 60;
- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – 156, w tym:
  - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób – 101;
  - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – 21;
  - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego – pozostałe – 34.

W roku 2016 wydano 529 skierowań do zawarcia umowy najmu, w tym:

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

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2016 r. do zrealizowania przez Gminę Miejską Kraków pozostaje łącznie 3 523 wyroków narastająco, w tym:

- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego – 871 wyroków;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania lokalu socjalnego – 1 294 wyroki;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 788 wyroków;
- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – 570 wyroków.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego lub niewskazania tymczasowego pomieszczenia osobom, względem których została orzeczona eksmisja z lokalu mieszkalnego, w związku z art. 18 ust. 5 i art. 25e ustawy, w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wypłacono odszkodowania właścicielom lokali na łączną kwotę 2 739 092 zł.

W 2016 r. rozpatrzono 65 wniosków o lokal zamienny. Wydano 47 skierowań do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali (w tym również lokali socjalnych przyznawanych w tym trybie) z następujących tytułów:

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

Według stanu na 31 grudnia 2016 r., aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków, na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków, powinna dostarczyć 14 lokali.

Kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych spełniają następujące grupy wnioskodawców:

- są najemcami lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- zamieszkują z zamiarem pobytu stałego w lokalu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków, w którym powierzchnia mieszkalna w przeliczeniu na osobę jest mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>,
- są wychowankami placówek opiekuńczo-wychowawczych znajdujących się na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub prowadzonych przez Gminę Miejską Kraków oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkiwania znajduje się na terenie Gminy Miejskiej Kraków,

- posiadają prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające popełnienie przestępstwa, którego ofiarą jest wnioskodawca lub osoby objęte wnioskiem, pozbawiającego możliwości zamieszkiwania w lokalu położonym na terenie Gminy Miejskiej Kraków, w którym zamieszkiwały z zamiarem stałego pobytu,
- posiadają prawomocne orzeczenie eksmisji z lokalu, w którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego albo nie orzekł o istnieniu lub braku takiego uprawnienia lub ostateczną decyzję administracyjną o opróżnieniu lokalu mieszkalnego,
- zamieszkują w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- zamieszkują w lokalu lub jego części nie wchodzącym w skład zasobu, na podstawie umowy najmu, użyczenia lub innego tytułu prawnego umożliwiającego zamieszkiwanie pod warunkiem, że:
  - upłynął okres na jaki został zawarty lub utracono tytuł prawny wskutek wypowiedzenia,
  - kwota opłat za używanie lokalu, przekraczała w momencie upływu okresu wypowiedzenia lub okresu na jaki został zawarty tytuł prawny 50 % miesięcznych dochodów wnioskodawcy i osób objętych wnioskiem,
  - powierzchnia zajmowanego lokalu lub jego części nie przekracza normatywnej powierzchni użytkowej przyjętej na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku *o dodatkach mieszkaniowych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 poz. 966 z późn. zm.).
- są osobami bezdomnymi w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 930 z późn. zm.),
- utraciły tytuł prawny do lokalu wskutek wypowiedzenia umowy najmu dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy (wypowiedzenie w terminie trzyletnim) lub art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy (wypowiedzenie z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu),
- utraciły tytuł prawny do lokalu nie wchodzącego w skład zasobu wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego.

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

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

W 2016 r. rozpatrzono 675 wniosków o wynajem lokalu z zasobu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu.

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

Tabela nr 2.

Liczba wniosków o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, które wpłynęły w 2016 r.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Nadmierne zagęszczenie	105
Względy społeczne	423
Warunki niemieszkalne	15
Wychowankowie domów dziecka i rodzin zastępczych	39
Wypowiedzenia umowy najmu z budynku stanowiącego własność osób fizycznych <sup>1</sup>	46
Zamiany z urzędu	47
<b>Razem</b>	<b>675</b>

<sup>1</sup>Na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ze. zm.

Po dokonaniu weryfikacji powyższych wniosków pod kątem spełnienia przez wnioskodawców, wskazanych w powołanych uchwałach Rady Miasta Krakowa, kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z zasobu, przyjęto do realizacji 177 wniosków, a 498 wniosków rozpatrzono negatywnie.

W 2016 r. z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wydano skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych, w tym:

- 100 skierowań – na rzecz osób objętych ostatecznymi listami z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów,
- 34 skierowania do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony w ramach Programu Pomocy Lokatorom, po zakończonym remoncie lokalu.

Rozpatrzono również:

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

W 2016 r. wydano również skierowania do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych z następujących tytułów:

- 591 skierowań w sprawach przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres,
- 54 skierowania w sprawach przedłużenia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego na dalszy okres,
- 3 skierowania z tytułu zdarzeń losowych,
- 17 skierowań z tytułu zamiany lokalu mieszkalnego,

- 6 skierowań do lokali zamiennych w związku z przeznaczeniem budynku na lokale socjalne,
- 9 skierowań do lokali zamiennych z tytułu wykwaterowania z lokali położonych w budynkach o funkcji innej niż mieszkaniowa (z placówek oświatowych),
- 2 skierowania dotyczące przedłużenia umowy najmu lokalu w placówce oświatowej,
- 3 skierowania do lokali o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> (najemcy wyłonieni w drodze przetargu),
- 1 skierowanie do lokalu mieszkalnego na rzecz repatriantów zaproszonych w drodze uchwały Rady Miasta Krakowa,
- 20 skierowań w trybie nabycia tytułu prawnego po śmierci lub wyprowadzeniu się poprzednich najemców, w tym 4 skierowania – ze względu na przekroczenie kryterium metrażowego – dotyczyły innych lokali mieszkalnych,
- 8 skierowań dotyczących dodatkowej powierzchni, w tym 6 skierowań do nowych lokali,
- 9 skierowań w trybie dobrowolnych zamian lokali (w tym 7 zamian lokali zadłużonych). Z tytułu dokonania dobrowolnych zamian lokali zadłużonych na inny lokal za spłatę zadłużenia, Gmina Miejska Kraków odzyskała kwotę 86 722 zł.

Na podstawie zarządzenia nr 2406/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 września 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), 22 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia nr 1291/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 20 maja 2016 r. w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznej listy osób zakwalifikowanych w 2016 roku jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego, ustalono i podano do publicznej wiadomości ostateczną listę osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego. Listą objęto 19 wnioskodawców.

Na podstawie zarządzenia nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków przyjęto nowe zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków. W okresie od 1 października 2016 r. do 30 listopada 2016 r. dokonano naboru wniosków o wynajem lokalu z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego, pod kątem zasiedlenia lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności. W wymienionym okresie przyjęto do rozpatrzenia 43 wnioski.

W 2016 r. przeprowadzono VI edycję Programu Zamian, zgodnie z przepisami określonymi w § 21 ust. 3-5 uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.) i Regulaminem określonym w załączniku nr 5 do powołanej powyżej uchwały.

Zgodnie z powyższymi przepisami dopuszcza się możliwość dokonania zamiany lokali przez najemców posiadających umowy najmu samodzielnych lokali wchodzących w skład zasobu zawarte na czas nieoznaczony na lokale w nowo wybudowanych lub zmodernizowanych budynkach pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków.

VI edycja Programu Zamian umożliwiła zamianę zajmowanego lokalu mieszkalnego na nowy lokal znajdujący się w wybudowanym w 2016 r. budynku zlokalizowanym przy ul. Mały Płaszów 9 w Krakowie. W VI edycji Programu Zamian zaoferowano do wynajęcia 20 lokali mieszkalnych. Rozpatrzono 3 oferty (z czego 2 spełniało warunki regulaminu). Wynajęto 2 lokale, a średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 8,23 zł/m<sup>2</sup>.

Na podstawie Regulaminu określającego tryb wyłonienia najemców lokali w ramach Programu Pomocy Lokatorom, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.), rozstrzygnięto XII edycję konkursu ofert.

W XII edycji konkursu ofert zaoferowano do wynajęcia 20 lokali. Rozpatrzono 38 ofert (z czego 18 spełniało warunki regulaminu). Wynajęto 10 lokali, średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 10,22 zł/m<sup>2</sup>.

W XIII edycji konkursu ofert zaoferowano do wynajęcia 25 lokali. W tej edycji rozpatrzono 56 ofert (z czego 28 spełniało warunki regulaminu). Wynajęto 12 lokali, średnia stawka czynszu zaoferowanego wyniosła 13,58 zł/m<sup>2</sup>.

Ogłoszono XIV edycję Programu Pomocy Lokatorom, w której zaoferowano do wynajęcia 25 lokali. Na wynajem wyżej wymienionych lokali wpłynęło 37 ofert.

Na podstawie zarządzenia nr 414/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia list mieszkaniowych na rok 2016 (z późn. zm.) przystąpiono do sporządzenia list mieszkaniowych na rok 2016.

Do weryfikacji pod kątem opracowania list mieszkaniowych na 2016 r. zakwalifikowano (według stanu na 30 kwietnia 2016 r.) łącznie 466 wniosków.

Ostateczne listy mieszkaniowe na rok 2016 zostały ustalone i ogłoszone na podstawie zarządzenia nr 3387/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznych list mieszkaniowych na rok 2016.

Ostatecznymi listami objęto łącznie 286 wnioskodawców, w tym:

- z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów – 268,
- z tytułu pierwszeństwa zawarcia umowy najmu – 5,
- z tytułu zamian – 13.

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

W 2016 r. wydano 4 skierowania do pracowni twórczych.

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

### **Oddział I Analiza potrzeb i plan remontów**

W 2016 r. realizując zapisy 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 (z późn. zm.), Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie opracował na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków

budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – do realizacji w roku budżetowym.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określane są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie 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 2016, poz. 290 z późn. zm.), wyniki ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Środki finansowe, które na przełomie kilku lat pozwoliłyby na realizację niezbędnych kompleksowych prac remontowych, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w skład których wchodzi lokale mieszkalne (wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.) określono w wysokości ok. 42 100 000 zł.

Zarząd Budynków Komunalnych na realizację w 2016 r. bieżących prac remontowych w budynkach i lokalach w zasobie wydatkował środki w wysokości 10 163 240 zł oraz środki w wysokości 5 951 982 zł na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym.

Wydatki bieżące:

W 2016 r. w budynkach przeprowadzono prace obejmujące: roboty ogólnobudowlane, w tym: remonty balkonów i stopni klatek schodowych, naprawy schodów zewnętrznych, tynków wewnętrznych, remonty korytarzy, czyszczenie elewacji, roboty malarskie (w tym usuwanie napisów) i odgrzybieniuowe, naprawy daszków nad wejściem do budynków, rozbiórki.

W 6 budynkach mieszkalnych wykonano remonty przewodów kominowych.

Łącznie dokonano 67 remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, oświetleniowej i domofonowej oraz wewnętrznej instalacji gazowej (w tym usuwanie awarii instalacji gazowej).

Prowadzono również prace remontowe z zakresu remontów stolarsko ślusarskich obejmujących między innymi wymianę bram wejściowych oraz prace z zakresu remontów dźwigów, a także naprawy dróg i chodników.

Zlecono wykonanie 36 różnego rodzaju ekspertyz, opinii mykologicznych, kominiarskich.

Opracowano także między innymi projekty: rozbiórki budynku, remontu elewacji oraz programy konserwatorskie.

W ciągu roku 2016, w 221 lokalach mieszkalnych wymieniono łącznie 631 okien, a także w 248 lokalach zamontowano 352 wodomierze. Oprócz tego w zasobie zrealizowano też remonty obejmujące: wymianę drzwi wejściowych, wymianę stolarki okiennej, remonty odgrzybieniuowe lokali, naprawę tynków, roboty stolarsko-murarskie, naprawę/wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem, wykonanie

zaleceń kominiarskich, w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach łazienkowych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

Wydatki inwestycyjne:

- Likwidacja źródeł niskiej emisji – zmiana systemów ogrzewania w budynkach i lokalach będących w zasobach Zarządu Budynków Komunalnych – kwota 2 806 700 zł, (w tym kwota 1 989 315 zł stanowiąca dofinansowanie z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej)  
W ramach zadania zlikwidowano 299 pieców. Z tej ilości 171 źródeł niskiej emisji zostało zlikwidowanych poprzez podłączenie 12 budynków do miejskiej sieci ciepłej.
- Wykonanie przyłączy do budynków – 200 928 zł  
W ramach zadania utworzono 70 indywidualnych układów pomiarowych energii elektrycznej dla lokali w budynkach przy ul. Kantorowickiej 185 i 229. Wykonano przyłącze kanalizacyjne do budynku mieszkalnego przy ul. Zarzecze 21. Ponadto wykonano dokumentację techniczną podłączenia budynku przy ul. Siostrzanej 8 do kanalizacji sanitarnej i opadowej.
- Przebudowa lokali komunalnych – 2 540 227 zł  
W 2016 r., w ramach zadania pozyskano 21 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krzemienieckiej 63, przebudowano pracownię twórczą przy Rynku Głównym 29 na dwie pracownie, przebudowano sanitariaty w budynku mieszkalnym przy ul. Kapelanka 24a. Ponadto została wykonana dokumentacja techniczna połączenia dwóch lokali mieszkalnych przy ul. Nadbrzezie 6.
- Termomodernizacja budynków komunalnych – kwota 338 538 zł  
W ramach zadania wykonano pierwszy etap termomodernizacji w budynku na os. Na Skarpie 60 oraz ocieplono budynek przy ul. Ostroga 1. Ponadto opracowano dokumentację projektową docieplenia budynków przy ul. Siemiradzkiego 13 oraz przy ul. Kapelanka 24a i 24b.
- Wykonanie instalacji domofonowych w budynkach zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych – kwota 65 589 zł  
W ramach zadania wykonano instalacje domofonowe w 17 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie.

Ponadto w 2016 r. zostały przeprowadzone prace remontowe w budynkach pozostających w dyspozycji podmiotów leczniczych i spółek miejskich oraz w lokalach pozostających w dyspozycji jednostek oświatowych.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach oświatowych przeprowadzono prace remontowe i modernizacyjne: naprawę instalacji wodnej i centralnego ogrzewania, wymianę: drzwi wejściowych na klatkę schodową, okien, malowanie klatki schodowej.

W budynku mieszkalnym będącym własnością jednoosobowej spółki z udziałem Gminy Miejskiej Kraków wykonano remont dachu, tj. wymiany poszycia dachowego, podbicia dachowego, remontu kominów dymowych i ław kominiarskich, remontu chodnika i miejsc parkingowych przynależnych do budynku.

W budynku mieszkalnym pozostającym w użytkowaniu podmiotu leczniczego, dla którego Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpital Miejski Specjalistyczny im. G. Narutowicza w Krakowie) zostały przeprowadzone prace remontowe (m.in. naprawa drzwi i instalacji elektrycznej).

## **Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń**

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2016 r. uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 426 lokali mieszkalnych.

W 2016 r. ze środków gminnych zostało wyremontowanych 300 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia. Ponadto, w ramach realizacji porozumień zawartych pomiędzy wierzycielami wyroku eksmisyjnego a Gminą Miejską Kraków, wierzyciele wyroków eksmisyjnych na własny koszt wyremontowali 52 lokale mieszkalne, natomiast najemcy z własnych środków wyremontowali 74 lokale mieszkalne.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2016 r. uzyskano możliwości ponownego zasiedlenia 2 tymczasowych pomieszczeń.

## **ROZDZIAŁ II Cele i działania**

### **Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń**

#### **Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń**

Zgodnie z art. 4 ustawy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

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

Zgodnie z uchwałą nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.), w celu zwiększenia zasobu będą podejmowane następujące działania:

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy,
- pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów,
- pozyskiwanie na rynku wtórnym lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od właścicieli mieszkań lub spółdzielni mieszkaniowych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
- przejmowanie budynków od dłużników Gminy i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- pozyskiwanie własności lokali mieszkalnych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, w których Gmina posiada ułamkowe udziały we własności,
- podejmowanie czynności wyjaśniających, które umożliwią uregulowanie stanu prawnego nieruchomości o niejasnym statusie,
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Powyższe działania będą podejmowane odpowiednio w celu powiększania zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W 2016 r. zasób został powiększony poprzez:

#### **1) realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy**

W roku 2016 oddano do użytkowania 48 lokali mieszkalnych w inwestycji przy ul. Mały Płaszów.

Podpisano również umowę z firmą Mostostal Warszawa S.A w konsorcjum z firmą Acciona Infraestructuras S.A. na realizację około 350 lokali mieszkalnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie w Krakowie.

Jednocześnie, od 2014 r. realizowana jest inwestycja polegająca na budowie około 170 lokali mieszkalnych przy ul. Wańkowicza.

## 2) pozyskiwanie na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów

W 2016 r. zostało zakupionych 18 lokali mieszkalnych, tj.:

- 12 położonych w budynku przy ul. Bartła 19G;
- 6 położonych w budynku przy ul. Bułgarskiej 15.

Łączny koszt zakupu 18 lokali mieszkalnych wyniósł 4 611 922 zł.

## 3) przebudowę lokali

W 2016 r. w wyniku przebudowy budynku przy ul. Krzemienieckiej 63 pozyskano 21 lokali mieszkalnych.

## 4) spadek na rzecz Gminy Miejskiej Kraków

W wyniku spadkobrania Gmina Miejska Kraków pozyskała w 2016 r. 2 lokale mieszkalne: 1 w budynku przy ul. Olszańskiej 12 oraz 1 na os. Kazimierzowskim 19.

## 5) pozyskanie do zasobu m.in. w wyniku zamiany

W 2016 r. do zasobu zostało pozyskanych 36 lokali (następujące lokale: ul. św. Sebastiana 7 – 23 lokale, ul. Krasickiego 18 – 3 lokale, ul. Twardowskiego 51 – 8 lokali, ul. Rakuś 62b – 1 lokal, ul. Morawiańskiego 25 – 1 lokal).

W 2016 r. w wyniku przeprowadzonego postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

W 2016 r. zmniejszenie zasobu było spowodowane między innymi:

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

W 2016 r. zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o 9 tymczasowych pomieszczeń.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2016 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa UMK przeznaczono środki w wysokości 4 870 048 zł, z czego wydatkowano 4 781 734 zł, tj. 98 % w następujący sposób:

- zakup 18 lokali mieszkalnych – 4 611 922 zł,
- zakup udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego – 169 812 zł.

W budżecie Miasta Krakowa na rok 2016 na realizację zadań z zakresu mieszkalnictwa do dyspozycji Wydziału Inwestycji UMK przeznaczono środki w wysokości 4 926 770 zł, z czego wydatkowano 4 825 065 zł, tj. 98 % w następujący sposób:

- inwestycja przy ul. Mały Płaszów – 3 268 303 zł,
- inwestycja przy ul. Przyzby i ul. Zalesie – 1 556 762 zł.

## **Oddział II Planowana sprzedaż lokali**

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

W 2016 r. zawarto 554 umowy sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowych części gruntu pod budynkami.

W 2016 r. w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedanych zostało 30 lokali mieszkalnych.

Ponadto, w 2016 r. w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego sprzedano 6 strychów do adaptacji o pow. 616,77 m<sup>2</sup> za cenę – 1 260 772 zł.

Jednocześnie w 2016 r. zostało sprzedanych 8 nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi do remontu o powierzchni 2 186,02 m<sup>2</sup> za cenę netto 14 431 152 zł.

## **Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu**

Zgodnie z zapisami uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.), należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczana w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta Miasta dotyczące aktualizacji stawek czynszu najmu.

Każdorazowo Prezydent Miasta Krakowa informuje Radę Miasta Krakowa w przedmiocie aktualizacji stawek czynszu do 14 dni przed planowanym terminem podpisania zarządzenia, dotyczącego aktualizacji stawek czynszu najmu.

Stawka czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobie.

Stawki czynszu w lokalach, wchodzących w skład zasobu, w których najemcy zostali wyłonieni w wyniku postępowań, w których regulamin został określony załącznikami do

stosownych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta, nie mogą być niższe od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, co do których w związku z przejściem Gmina Miejska Kraków wstępuje w prawa i obowiązki wynajmującego, stosuje się odpowiednio zasady ustalania stawki czynszu i ich aktualizacji oraz zasady stosowania obniżek obowiązujących w zasobie, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy najmu, której pierwotną podstawą był tytuł prawny wydany przez odpowiedni organ w związku z okolicznością, która miała miejsce przed dniem 12 listopada 1994 r. lub na podstawie skierowania wydanego przez Gminę Miejską Kraków oraz orzeczenia sądu,
- lokale mieszkalne znajdują się w zakładowym budynku mieszkalnym przekazanym Gminie Miejskiej Kraków przez przedsiębiorstwo państwowe,
- lokale są położone w budynku hotelowym, pod warunkiem, iż są one zajmowane zgodnie z wolą poprzedniego wynajmującego przez okres co najmniej dwóch lat.

W odniesieniu do pozostałych lokali przejmowanych do zasobu stawki czynszu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej zgodnie ze stosownym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa regulującym wysokość stawek czynszu z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład zasobu.

Od ustalonej stawki czynszu najmu lokalu mogą być stosowane obniżki, których kwota będzie zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu przypadającego na członka gospodarstw domowego w celu kształtowania wysokości czynszu w sposób adekwatny do dochodów osiągniętych przez najemców, a tym samym do możliwości finansowych gospodarstwa domowego.

Dopuszczalne jest stosowanie obniżki czynszu w lokalach wchodzących w skład zasobu pod następującymi warunkami:

- złożenia przez najemcę stosownego wniosku oraz deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego,
- nieprzekroczenia progów dochodowych określonych w stosownej uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń,
- braku zaległości w opłatach za używanie lokalu (czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela) oraz realizowania zgodnie z określonymi warunkami ewentualnego porozumienia w sprawie spłaty zaległości w ratach zawartego z podmiotem pełniącym rolę wynajmującego,
- ustalenia, iż stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu lokalu socjalnego.

Obniżki czynszu są udzielane na okresy dwunastomiesięczne.

Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom.

Obniżki nie znajdują zastosowania w stosunku do czynszu ustalonego dla lokali wynajętych w wyniku postępowań, których regulamin został określony załącznikami do stosownych uchwał w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń lub zarządzeniami Prezydenta, oraz lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Obniżki nie znajdują także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, o której mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy.

## **Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu**

### **II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń**

Przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne ustawa obliguje gminy do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu, ogólnego stanu technicznego budynku.

W 2016 r. wysokość czynszu w zasobie w większości lokali była ustalana na podstawie zarządzenia nr 2515/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. *w sprawie ustalenia wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowego pomieszczenia wchodzącego w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków* (z późn. zm.).

Od dnia 1 czerwca 2008 r. w zasobie stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 3,08 zł/m<sup>2</sup> (minimalna) do 7,87 zł/m<sup>2</sup> (maksymalna).

W 2016 r. stawki czynszu nie uległy zmianie w stosunku do stawek obowiązujących od dnia 1 czerwca 2008 r.

Stawka czynszu za lokal socjalny od dnia 1 czerwca 2008 r. wynosiła 1,54 zł/m<sup>2</sup>.

W 2016 r. stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalona była w takiej samej wysokości jak za lokal socjalny.

W 2016 r. wysokość średniej stawki czynszu w zasobie wg przypisu wynosiła 5,62 zł/m<sup>2</sup>.

W 2016 r. w zasobie, w którym stawki czynszowe nie były ustalane w oparciu o ww. zarządzenie, w szczególności w Programie Pomocy Lokatorom, Programie Zamian, w lokalach mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, kształtowały się następująco:

- stawka czynszu minimalna – 7,90 zł/m<sup>2</sup>;
- stawka czynszu średnia – 12,75 zł/m<sup>2</sup>;
- stawka maksymalna – 34,94 zł/m<sup>2</sup>.

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

W 2016 r. obowiązywały zgodnie z uchwałą nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.) progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu, które przedstawiają tabele nr 3 i 4.

Tabela nr 3.

Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu dla gospodarstwa domowego wieloosobowego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym wieloosobowym	Wysokość obniżki
do 100% najniższej emerytury	do 70%
powyżej 100% do 125% najniższej emerytury	do 50%
powyżej 125% do 150% najniższej emerytury	do 35%
Powyżej 150% do 175% najniższej emerytury	do 25%

Tabela nr 4.

Progi dochodowe uprawniające do obniżki czynszu dla gospodarstwa domowego jednoosobowego.

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym jednoosobowym	Wysokość obniżki
do 125 % najniższej emerytury	do 70%
powyżej 125 % do 175 % najniższej emerytury	do 50%
powyżej 175 % do 225 % najniższej emerytury	do 35%
powyżej 225 % do 250 % najniższej emerytury	do 20%

W 2016 r. obniżki czynszu uregulowane były zarządzeniem nr 3660/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 grudnia 2015 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

W 2016 r. najemcy złożyli 1 042 wnioski o obniżenie czynszu.

W ciągu 2016 r. rozpatrzono 1 059 wniosków (17 wniosków złożonych w 2015 r.), z czego na 75 wniosków udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś 984 wnioski zostały załatwione pozytywnie.

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

Wśród 75 wniosków rozpatrzonych negatywnie, 6 wnioskodawcom odmówiono przyznania obniżki czynszu z uwagi na przekroczenie progu dochodowego uprawniającego do udzielenia obniżki czynszu, zaś 8 wnioskodawców otrzymało odmowną odpowiedź z uwagi na zadłużenie.

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

Tabela nr 5.

Zestawienie wysokości obniżek (w %) oraz liczby udzielonych obniżek.

<b>Wysokość obniżki</b>	<b>Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2016 r.</b>
do 70%	351
do 50%	335
do 35%	223
do 25%	54
do 20%	21
<b>Łącznie</b>	<b>984</b>

W ramach wszystkich pozytywnie rozpatrzonych wniosków najwięcej obniżek przyznanych zostało w wysokości do 70%.

Tabela nr 6.

Liczba i wysokość obniżek udzielonych w 2016 r. z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

<b>Wysokość obniżki</b>	<b>Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2016 r. dla gospodarstw jednoosobowych</b>	<b>Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2016 r. dla gospodarstwa wieloosobowego</b>
do 70%	129	222
do 50%	160	175
do 35%	101	122
do 25%	-	54
do 20%	21	-
<b>Łącznie</b>	<b>411</b>	<b>573</b>

W 2016 r. udzielono obniżki czynszu na kwotę 1 920 653 zł, w tym ze skutkiem finansowym na 2016 r. w wysokości 1 048 023 zł oraz ze skutkiem finansowym na 2017 r. w wysokości 872 630 zł.

## **II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki**

Zasady aktualizacji stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki w 2016 r. określała uchwała nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.).

W 2016 r. wysokość czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki była ustalana na podstawie zarządzenia nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)

Od dnia 1 czerwca 2008 r. stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 4,81 zł/m<sup>2</sup> (minimalna) do 7,87 zł/m<sup>2</sup> (maksymalna).

Podobnie, jak w przypadku lokali mieszkalnych, w 2016 r. nie dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali.

### **Oddział III Zasady windykacji**

Zaległości w należnościach z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawia tabela nr 7.

Tabela nr 7.

Zaległości z tytułu korzystania z lokali wchodzących w skład zasobu, w stosunku do którego Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego, wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.

	<b>Zaległość główna</b>	<b>Odsetki / koszty sądowe / koszty upomnień / koszty postępowań egzekucyjnych</b>	<b>Razem</b>
Lokale mieszkalne	232 542 808 zł	154 311 187 zł	386 853 995 zł

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela, na lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, za okres I-XII 2016 r. wyniosła 92 %.

Mając na celu przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia mieszkaniowego, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wspólnie z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie oraz Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie, realizuje działania mające na celu reintegrację społeczną i zawodową osób posiadających zadłużenie z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych.

W ramach tych działań w dniu 6 lutego 2013 r. pomiędzy wyżej wymienionymi jednostkami zawarte zostało Porozumienie o współpracy umożliwiającej realizację alternatywnej formy pomocy osobom zadłużonym.

Realizowany Program jest nastawiony zarówno na wynik finansowy, jak również na osiągnięcie wyznaczonych celów w zakresie polityki społecznej prowadzonej przez Miasto, zakładającej aktywizację zawodową dłużników, co w dalszej perspektywie może pozwolić na

uzyskanie zatrudnienia na rynku pracy i będzie mieć odzwierciedlenie w regulowaniu opłat za użytkowanie mieszkania.

Osoby bezrobotne, emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z lokali mieszkalnych, mogą wziąć udział w Programie Oddłużenie, w ramach którego mogą odpracować swoje zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków.

Kandydaci spełniający kryteria uczestnictwa, po zakwalifikowaniu do udziału w Programie (rekrutację przeprowadza Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie), są zatrudniani w ramach robót publicznych w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie. Dzięki temu, spłacają oni na rzecz Gminy kwotę zadłużenia w wysokości: bezrobotni - nie mniejszej niż 50 %, pozostali (emeryci, renciści, osoby pracujące w niepełnym wymiarze czasu pracy: np. umowy zlecenia, umowy o dzieło) min. 80 % wynagrodzenia oraz regulują na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu.

Zatrudnieni wykonują prace porządkowe, gospodarcze, remontowe. Dodatkowo mogą korzystać ze wsparcia w Klubie Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, w formie grupowej oraz pracy socjalnej pracowników socjalnych, pomocy prawnika, psychologa lub doradcy zawodowego.

W sytuacji aktualnego braku miejsc pracy, dłużnicy chętni do udziału w Programie Oddłużenie mogą starać się o uczestnictwo w Klubie Integracji Społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, poprzez udział w projekcie „*Pora na aktywność*”. W okresie oczekiwania na rekrutację do robót publicznych mogą ubiegać się o realizację prac społecznie użytecznych. Warunkiem jest złożenie deklaracji o zgodzie na spłatę minimum 50 % świadczenia za wykonywane prace na rzecz zadłużenia.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie wspólnie z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie organizuje cotygodniowe spotkania informacyjne w Klubie Integracji Społecznej (KIS), w których do końca 2016 r. uczestniczyły już 803 osoby (w 2013 r. – 292 osoby, 194 osoby w 2014 r., 190 osób w roku 2015, a w roku 2016 – 127 osób).

W Programie Oddłużenie brało udział 225 osób (116 osób zatrudnionych w 2013 r., 47 nowych osób zatrudnionych w 2014 r., 32 nowe osoby zatrudnione w roku 2015 oraz 30 nowych osób zatrudnionych w roku 2016).

Na konta zadłużonych mieszkań wpływa, stosownie do możliwości każdego z dłużników, całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia, zaś koszty realizacji programu nie obciążają budżetu Gminy Miejskiej Kraków. Od początku realizacji Programu, do końca 2016 r. dłużnicy odpracowali zobowiązania względem Gminy w łącznej wysokości 590 430 zł. Jednocześnie przed osobami zatrudnionymi otworzyła się realna perspektywa uregulowania wcześniej stale narastającego długu. Zatrudnione osoby (głównie przy pracach porządkowych oraz drobnych pracach remontowo-budowlanych) wykazują dużą aktywność z nadzieją na przełamanie obecnej sytuacji bytowej, w jakiej się znajdują.

W 2016 r. w oparciu o zapisy uchwały nr CIX/1649/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2014 r. *w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków, a także wskazania organów do tego uprawnionych*, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadził działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

W 2016 r. do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano 7 935 wezwań do zapłaty.

Udzielono ulg 357 dłużnikom na łączną kwotę obejmującą należność główną wraz z odsetkami w wysokości 8 216 781 zł, przy czym kwotę 4 501 974 zł rozłożono na raty na mocy 280 porozumień, a na pozostałą kwotę zaległości, tj. 3 714 807 zł dokonano 77 umorzeń. W 2016 r. nie udzielono żadnej ulgi polegającej na odroczeniu terminu zapłaty.

Powyższy system windykacji stanowi spójny zespół elementów, które mają na celu minimalizowanie zaległości osób korzystających z lokali z zasobu. W przypadku, gdy działania z zakresu wstępnej windykacji nie przynoszą oczekiwanych efektów, sprawy kierowane są na drogę postępowań sądowych. Jednocześnie w sytuacji, gdy po upływie okresu wypowiedzenia lokal nie zostanie dobrowolnie oddany, kierowany jest pozew do sądu o eksmisję (przy czym sądowe sprawy o eksmisję z lokalu z zasobu często kończą się przyznaniem prawa do lokalu socjalnego).

## **Oddział IV Przywrócenia**

W 2016 r. rezultatem działań windykacyjnych, po uregulowaniu zadłużenia, było złożenie wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu zgodnie z § 16 uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.). Najważniejszą zmianą w porównaniu do poprzednio obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa nr LVIII/795/12 z 10 października 2012 r. (z późn. zm.), było dopuszczenie możliwości zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez osoby, które w wyroku sądowym nie uzyskały takiego uprawnienia oraz wprowadzenie wymogu spłaty należności głównej (do tej pory przepisy posługiwały się pojęciem uregulowania zaległości, co obejmowało również przypadki ich umorzenia).

W 2016 r. złożono 143 wnioski o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z czego 66 zostało rozpatrzonych pozytywnie poprzez wydanie:

- 50 skierowań do zawarcia umowy na czas nieoznaczony tego samego mieszkania,
- 9 skierowań do zawarcia umowy najmu tego samego mieszkania jako lokalu socjalnego,
- 6 skierowań do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony innego lokalu w związku z przekroczeniem normy metrażowej przysługującej wnioskodawcy i jego rodzinie,
- 1 skierowanie do zawarcia umowy najmu innego lokalu socjalnego w związku z przekroczeniem normy metrażowej przysługującej wnioskodawcy i jego rodzinie.

## **Dział III Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu i tymczasowymi pomieszczeniami wchodzącymi w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz zmiany w zakresie zarządzania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń**

Od 1995 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 w Krakowie nadanego na mocy uchwały nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. *w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie* (z późn. zm.), przedmiotem jego działania jest również zarządzanie budynkami wraz z terenem niezbędnym dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych budynków oraz urządzeń, stanowiącymi między innymi własność Gminy Miejskiej Kraków.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzał 226 budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajdowały się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków oraz 29 budynkami nie stanowiącymi własności Gminy Miejskiej Kraków w których znajdowały się lokale mieszkalne pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków.

W ciągu 2016 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzał przejściowo, do momentu odebrania zarządu przez wspólnotę 6 budynkami, w których zostały wykupione lokale a Gmina Miejska Kraków posiadała swój udział.

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

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

W 2016 r. przejęto z Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 5 budynków wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto, w wyniku zakupu 6 lokali mieszkalnych od „WAKO” sp. z o.o. oraz 12 lokali mieszkalnych od Willa Baltica sp. z o.o. Spółka Komandytowa, Gmina Miejska Kraków pozyskała 6 lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Bułgarskiej 15 oraz 12 lokali mieszkalnych w budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Bartła 19G.

Poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie na dzień 31 grudnia 2016 r. znajdowało się 1 505 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których lokale wchodziły w skład zasobu.

W roku 2016, podobnie jak w latach poprzednich, pełnomocnicy reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem postępowali zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi zarządzeniem nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 r. *w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa* (z późn. zm.).

Zgodnie z § 15 oraz § 16 załącznika do ww. zarządzenia w głosowaniach nad uchwałami wspólnot pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków co do zasady opowiadał się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych. Głosami pełnomocnika Gminy nie były rozstrzygane sprawy sporne pomiędzy członkami wspólnoty mieszkaniowej. Wszystkie uchwały były szczegółowo analizowane i sprawdzane pod względem zgodności z prawem.

W przypadku znalezienia w nich błędów, przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków prosili o zmianę treści uchwały lub jej anulowanie. Jednocześnie, jeśli wspólnota nie anulowała uchwały, a jej postanowienia naruszały interes Gminy, Gmina Miejska Kraków zaskarżała ją do sądu powszechnego. W 2016 r. przeanalizowane zostały 3 533 uchwały. 6 uchwał zostało przez Gminę Miejską Kraków zaskarżonych do sądu.

Stosownie do przepisu art. 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), Gmina Miejska Kraków płaciła miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tak aby przekazywane wspólnocie środki nie przekraczały rzeczywiście poniesionych kosztów.

W 2016 r. łączna kwota poniesionych przez Gminę Miejską Kraków kosztów z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych wyniosła 64 770 830 zł.

Od wejścia w życie zmiany ww. zarządzenia nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 r., tj. od dnia 20 kwietnia 2009 r. na przedstawicielach Gminy Miejskiej Kraków ciąży obowiązek uczestniczenia przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

W 2016 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 115 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Ponadto, przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków uczestniczyli w 147 wizjach lokalnych przeprowadzonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Najczęściej wizje lokalne przeprowadzane były w związku z planami remontowymi wspólnot mieszkaniowych. Wizje miały na celu m.in. ustalenie czy kolejność planowanych remontów przy uwzględnieniu możliwości finansowych wspólnoty jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu

nieruchomością wspólną. Zdobyć pieniądze na remonty to jeden z największych problemów wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy ich brakuje Gmina Miejska Kraków popiera w pierwszej kolejności te prace remontowe, które są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa starają się przekonać członków wspólnot mieszkaniowych, że najważniejsze jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem poprawa ich estetyki.

W 2016 r. zweryfikowano 1 504 rozliczenia wspólnot mieszkaniowych pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. Rozliczono koszty eksploatacji, remontów i mediów: woda, ścieki, śmieci, centralne ogrzewanie. Porównano z przekazanymi zaliczkami na zarząd nieruchomością wspólną, ustalając niedopłaty lub nadpłaty.

Analizowano koszty związane z utrzymaniem budynków przedstawione przez zarządę oraz prawidłowość obciążenia tymi kosztami Gminę Miejską Kraków.

Rozpatrzono 66 spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.

Dokonano analizy 33 uchwał intencyjnych oraz 59 projektów aktów notarialnych dotyczących spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części nieruchomości wspólnej. Wypracowane zostało stanowisko Gminy Miejskiej Kraków odnośnie cen sprzedaży części wspólnych dotyczące 20 nieruchomości.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w 24 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych lub adaptacją lokali stanowiących odrębny przedmiot własności. Wystąpiono o informację o stanie prawnym 42 nieruchomości.

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

W Rozdziale II, Dziale IV, Oddziale II.3.1. uchwały nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r. (z późn. zm.) w zasobie została wyodrębniona strefa ograniczona ulicami: od Ronda Matecznego, ul. Kamińskiego do skrzyżowania z al. Powstańców Śląskich, al. Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Klimeckiego, ul. Klimeckiego, ul. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie al. Powstania Warszawskiego do Ronda Mogilskiego, al. płk Beliny-Prażmowskiego, ul. Biskupa Prandoty do skrzyżowania ul. Biskupa 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. Czyżewskiego, ul. Głowackiego, ul. Piastowską do skrzyżowania ul. Piastowskiej i ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Jadwigi od skrzyżowania ul. Królowej Jadwigi i ul. Księcia Józefa, ul. Księcia Józefa do Mostu Zwierzynieckiego, a następnie ul. gen. Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Konopnickiej do Ronda Matecznego.

Lokale wchodzące w skład zasobu, położone w strefie określonej powyżej, odzyskane w wyniku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu oraz pozyskiwane w innej formie, położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, przeznacza się na wynajem wg zasad określonych w uchwale nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. (z późn. zm.).

W 2016 r. w ramach XII i XIII edycji Programu Pomocy Lokatorom zostały wynajęte 22 lokale.

### **IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>**

Wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup> wchodzących w skład zasobu, odbywa się w oparciu o następujące regulacje:

- załącznik nr 6 do uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r. *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (z późn. zm.),*
- zarządzenie nr 138/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2015 r. *w sprawie organizacji przetargu oraz powołania komisji ds. wyłonienia najemców lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego (wraz z załącznikami),*
- zarządzenie nr 115/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 stycznia 2016 r. *w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 138/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie organizacji przetargu oraz powołania komisji ds. wyłonienia najemców lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>, wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego (wraz z załącznikami).*

W 2016 r., w celu wynajęcia lokali mieszkalnych powyżej 80 m<sup>2</sup>, w oparciu o uchwałę XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 r (z późn. zm.), został przeprowadzony jeden przetarg. W wyniku rozstrzygnięcia tego przetargu wynajętych zostało 7 lokali.

### **ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej**

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

### **ROZDZIAŁ IV Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli**

Roczny koszt utrzymania zasobu w 2016 r. w ramach wydatków bieżących przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wyniósł – 56 339 073 zł, w tym:

- wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki – 14 016 830 zł,
- wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu, tj. wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych: utrzymanie czystości w budynkach i na terenach bezpośrednio przyległych do budynków, bieżąca konserwacja budynków i pogotowie techniczne, obowiązkowe przeglądy

budynków, dozór mienia Gminy Miejskiej Kraków, utrzymanie zimowe (usuwanie śniegu z dachów i sople), dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja w budynkach, wywóz nieczystości nietypowych z nieruchomości, ubezpieczenie budynków, podatek od nieruchomości, inwentaryzacja budynków i lokali, zabezpieczenie pustostanów, plombowanie i odczyt liczników, opłaty za korzystanie ze środowiska, pozostałe wydatki eksploatacyjne – 3 373 457 zł,

- wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami – 562 888 zł,
- wydatki związane z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi przez Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, tj. obsługą prawną prowadzoną przez kancelarie zewnętrzne, kosztami i opłatami sądowymi oraz kosztami komorniczymi – 4 434 810 zł,
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie zasobu – 12 143 161 zł,
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach remontowych budynków wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie zasobu – 11 644 687 zł,
- remonty budynków i lokali z zasobu – 10 163 240 zł.