

RAPORT

Z GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ

ZA 2020 ROK

SPIS TREŚCI:	strona
Wprowadzenie	3
ROZDZIAŁ I Diagnoza obszaru objętego programem	4
Dział I Wielkość oraz stan techniczny zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	4
Oddział I Wielkość zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń	4
Oddział II Prognoza dotycząca stanu technicznego	5
Oddział III Potrzeby mieszkaniowe	6
Dział II Działania remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali	12
Oddział I Potrzeby remontowe i przeprowadzone remonty	12
Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	13
ROZDZIAŁ II Cele i działania	14
Dział I Działania wpływające na liczbę lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i liczbę tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	14
Oddział I Pozyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń	14
Oddział II Planowana sprzedaż lokali	17
Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu	18
Oddział I Zasady ogólne	18
Oddział II Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali wchodzących w skład zasobu	21
II.1. Zasady ustalania i aktualizacji stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu i tymczasowych pomieszczeń wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń	21
II.2. Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki	22
Oddział III Zasady windykacji	22
Oddział IV Przywrócenia tytułu prawnego	24
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	25
Dział IV Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem i zasobem tymczasowych pomieszczeń	25
IV.1. Reprezentowanie Gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem	25
IV.2. Dysponowanie częścią zasobu wyodrębnioną ze względu na usytuowanie w centralnej części Miasta	27
IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m ²	28
ROZDZIAŁ III Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej	28
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	28

WPROWADZENIE

Raport z gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków (w dalszej części raportu zwany „zasobem”) oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń za rok 2020 obejmuje realizację w roku 2020 uchwały nr LXXIX/1932/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 lipca 2017 r. *w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2023*, zwaną w dalszej części raportu „uchwałą”.

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 2020 roku przedstawiała się następująco:

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

- położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków – **3 108**;
- pozostające w samoistnym posiadaniu Gminy Miejskiej Kraków – **243**;
- położone w budynkach stanowiących własność Miasta na prawach powiatu – **60**.

łącznie – 3 411 lokale

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

- położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków w zarządzie wspólnot mieszkaniowych – **11 595**;
- położone w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, w których Gminie Miejskiej Kraków przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego – **62**;
- zarządzane przez inne podmioty w stosunku do których Zarząd Budynków Komunalnych pełni rolę wynajmującego – **6**.

łącznie – 11 663

łącznie – 15 074 lokale

c) lokale mieszkalne w dyspozycji podmiotów, którym Gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

- pozostające w zarządzie jednostek oświatowych – **79**;
- pozostające w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego – **1**;
- pozostające w użytkowaniu podmiotów leczniczych, dla których Gmina Miejska Kraków jest podmiotem tworzącym (Szpitala Miejskiego Specjalistycznego im. G. Narutowicza w Krakowie, Szpitala Specjalistycznego im. S. Żeromskiego SPZOZ w Krakowie) – **27**;
- pozostające w dyspozycji żłobków samorządowych – **1**;
- pozostające w użytkowaniu jednoosobowych spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków – **46**.

łącznie – 154 lokale

RAZEM: 15 228 lokali (obejmuje **15 074** lokali w zasobie Gminy oraz **154** lokale w zarządzie placówek oświatowych, KSOS, placówek opiekuńczo-wychowawczych, szpitali miejskich, żłobka oraz spółek z udziałem Gminy)*

*z dniem 21 kwietnia 2019 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mocą której wprowadzono zmianę definicji mieszkaniowego zasobu gminy.

c) Lokale spełniające ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu:

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2020 roku liczba lokali przeznaczonych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wynosiła **3 713** lokali.

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku **217** lokali było przeznaczonych na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, w tym **194** lokale były wykorzystywane na pracownie służące twórcom do prowadzenia działalności, a **23** stanowiły pustostany.

e) Tymczasowe pomieszczenia:

W Gminie Miejskiej Kraków na koniec 2020 roku było **133** tymczasowych pomieszczeń.

W 2020 roku zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o **27** tymczasowych pomieszczeń w skutek wyłączenia ich z zasobu i włączenia do zasobu tymczasowych pomieszczeń, a jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło **9** 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 w Krakowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Własność	Ocena stanu technicznego zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	2,78 %	55,09 %	42,13 %

- 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 budynku;
- 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 2020 r. poz. 611 z późn. zm., zwaną w dalszej części Raportu „ustawą”), w 2020 roku pomoc mieszkaniowa była kierowana w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego oraz tymczasowego pomieszczenia na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

W 2020 roku tryb kwalifikowania osób do pomocy mieszkaniowej określała uchwała nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 6 grudnia 2019 r., poz. 9006 z późn. zm.).

Zgodnie z uchwałą, osoby starające się o pomoc mieszkaniową uprawnione są do ubiegania się o zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku braku tytułu prawnego do lokalu oraz udokumentowania faktu osiągnięcia niskich dochodów.

Osoby wnioskujące o pomoc mieszkaniową powinny również udokumentować fakt posiadania „centrum życiowego” w Krakowie, czyli faktyczne zamieszkiwanie na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

W 2020 roku zarejestrowano **182** wyroki eksmisyjne, z czego:

- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – 107,
w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób – **73**;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – **4**;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję z prawem do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – pozostałe – **30**;
- łączna liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – 75,
w tym:
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób – **62**;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – zasób Spółdzielni Mieszkaniowych i TBS – **1**;
 - liczba wyroków orzekających eksmisję bez prawa do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – pozostałe – **12**.

W 2020 roku wydano **509** skierowań do zawarcia umowy najmu, w tym:

- **469** skierowań - na rzecz osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na podstawie prawomocnego wyroku sądu;
- **40** skierowań - uprawniających do zawarcia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzekających o braku uprawnienia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu z zasobu Gminy.

Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2020 roku do zrealizowania przez Gminę Miejską Kraków pozostaje łącznie **1 386** wyroki narastająco, w tym:

- z zasobu prywatnego, uprawniających do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – **178** wyroków;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu – **377** wyroków;
- z zasobu Gminy Miejskiej Kraków, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – **538** wyroków;
- z zasobu prywatnego, uprawniających do przyznania tymczasowego pomieszczenia – **293** wyroków.

W ramach postępowań prowadzonych w sprawach roszczeń odszkodowawczych dla właścicieli nieruchomości z tytułu niedostarczenia lokalu spełniającego ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu 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 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku wypłacono odszkodowania na łączną kwotę **2 983 193,76 zł**.

W 2020 roku rozpatrzono **22** wnioski o lokal zamienny. Wydano **9** skierowań do zawarcia umowy najmu tego rodzaju lokali (w tym również umów najmu socjalnego lokalu w tym trybie) z następujących tytułów:

- **4** skierowania na mocy zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa wydanych w związku z wykwaterowaniami z powodu realizacji inwestycji lub nieopłacalności remontu;
- **1** skierowanie na mocy ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- **4** skierowania w związku z zagrożeniem związanym ze złym stanem technicznym nieruchomości (w tym **1** do lokalu socjalnego).

Według stanu na 31 grudnia 2020 roku, aby zrealizować obowiązek zapewnienia lokali zamiennych Gmina Miejska Kraków, na podstawie pozytywnie rozpatrzonych wniosków, powinna dostarczyć **17** lokali.

Powołana na wstępie uchwała przewiduje krąg osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu. Przysługuje ono w sytuacji, gdy wnioskodawca lub osoba objęta wnioskiem:

- 1) posiada znaczny stopień niepełnosprawności lub całkowitą niezdolność do pracy lub samodzielnej egzystencji;
- 2) jest ofiarą przemocy w rodzinie, potwierdzonej prawomocnym orzeczeniem sądowym;
- 3) jest osobą represjonowaną, posiadającą zaświadczenie Urzędu ds. Kombatantów i Osób Represjonowanych, legitymację osoby represjonowanej wydaną przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, stosowny dokument świadczący o represjach i prześladowaniach;
- 4) zamieszkuje z zamiarem stałego pobytu w lokalu o nadmiernym zaludnieniu położonym na terenie Gminy;
- 5) jest wychowankiem placówki opiekuńczo-wychowawczej znajdującej się na terenie Gminy lub prowadzonej przez Gminę oraz rodzin zastępczych, których miejsce zamieszkania znajduje się na terenie Gminy;
- 6) zamieszkuje w lokalu, który zgodnie z jego podstawową funkcją nie może służyć do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych;
- 7) jest osobą przebywającą w ośrodku interwencji kryzysowej, schronisku dla bezdomnych lub ofiar przemocy, mieszkaniu chronionym lub innej placówce świadczącej pomoc w czasowym zapewnieniu schronienia przez okres co najmniej 6 miesięcy.

Kryterium osiągnięcia niskiego dochodu – rozumiane jako średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego, który nie może przekroczyć:

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

Od 1 marca 2020 r. wysokość najniższej emerytury wynosiła 1 200, 00 zł. Dochód badany był z okresu pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.

W świetle obowiązującej uchwały, wnioski z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (brak tytułu prawnego do lokalu) oraz osiągnięcia niskich dochodów mogły być składane w okresie od 1 stycznia do 30 kwietnia 2020 roku. W ww. okresie przyjęto do rozpatrzenia **460** wniosków o przyznanie gminnego lokalu mieszkalnego, **20** wniosków o zmianę lokalu oraz **3** wnioski z tytułu zdarzeń losowych.

Liczbę 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 2020 roku.

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Liczba wniosków ogółem umotywowanych ¹ :	483
- niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi ² i niskimi dochodami	460
- potrzebą zamiany lokalu z urzędu	20
- zdarzeniem losowym	3

¹ tytuły na podstawie których można starać się o pomoc mieszkaniową z mieszkaniowego zasobu GMK zostały zmodyfikowane w stosunku do lat ubiegłych z uwagi na zapisy uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dz. Urz. Woj. Małop. z 6.12.2019 r., poz. 9006 z późn. zm.);

² brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego.

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 **140** wniosków, a **343** wniosków rozpatrzono negatywnie.

W 2020 roku z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów wydano **295** skierowań do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w tym:

- **290** skierowań do zawarcia umów najmu socjalnego lokalu na rzecz osób objętych listami mieszkaniowymi (z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, nieposiadania tytułu prawnego do lokalu i niskich dochodów);
- **5** skierowań do zawarcia umów najmu lokali na czas nieoznaczony w ramach Programu Pomocy Lokatorom, po zakończonym remoncie lokalu.

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, w 2020 roku **19** wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia nr 601/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznej listy osób zakwalifikowanych w 2019 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 **24** wnioskodawców.

Na podstawie zarządzenia nr 2725/2016 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 października 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa Społecznego w okresie od 1 października 2020 roku do 30 listopada 2020 roku dokonano naboru wniosków o najem lokalu z zasobu Towarzystw Budownictwa Społecznego,

pod kątem zasiedlenia lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności. W wymienionym okresie przyjęto do rozpatrzenia **62** wnioski.

W 2020 roku, z uwagi na obowiązujący na terenie kraju stan epidemii, nie odbyła się kolejna edycja Programu Pomocy Lokatorom.

W I kwartale 2020 r. zostały ustalone i ogłoszone listy mieszkaniowe na 2019 r., tj.:

- ostateczna lista mieszkaniowa z tytułu pierwszeństwa zawarcia umowy na rok 2019, którą objęto 8 wnioskodawców – zarządzenie nr 110/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 stycznia 2020 r.,
- ostateczne listy mieszkaniowe na rok 2019 z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamian z urzędu, którymi objęto łącznie 98 wnioskodawców (w tym 11 wnioskodawców listą z tytułu zamiany lokalu) – zarządzenie nr 187/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2020 r.,
- ostateczną listę osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego, którą objęto 24 wnioskodawców – zarządzenie nr 601/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 marca 2020 r.

Do weryfikacji pod kątem opracowania list mieszkaniowych na 2020 rok przyjęto łącznie **483** wnioski, w tym z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów, z tytułu zamiany z urzędu oraz z tytułu zdarzeń losowych.

W wyniku weryfikacji do projektów list mieszkaniowych zakwalifikowano łącznie **140** wnioskodawców, w tym z tytułu:

- niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów – **126**;
- zdarzenia losowego – **2**;
- zamian z urzędu – **12**.

W II półroczu 2020 roku ustalono i ogłoszono listy mieszkaniowe na 2020 rok, tj.:

- ostateczną listę mieszkaniową z tytułu zamiany lokalu, którą objęto 7 wnioskodawców – zarządzenie nr 2088/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 sierpnia 2019 r.,
- ostateczną listę mieszkaniową z tytułu pierwszeństwa zawarcia umowy, którą objęto 3 wnioskodawców – zarządzenie nr 2207/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 września 2020 r.,
- ostateczną listę mieszkaniową z tytułu zamieszkiwania w lokalu niemieszkalnym, zamieszkiwania w lokalu o nadmiernym zaludnieniu, usamodzielnienia wychowanka placówek opiekuńczo – wychowawczych lub rodzin zastępczych, względów społecznych, wypowiedzenia umowy najmu, którą objęto 73 wnioskodawców – zarządzenie nr 2354/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 września 2020 r.

Powyższe listy opracowane zostały w trybie uchwały nr XXI/340/15 Rady Miasta Krakowa z dnia 8 lipca 2015 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń i dotyczyły wniosków złożonych

do dnia 21 grudnia 2019 roku, tj. do dnia wejścia w życie uchwały nr XXX/794/2019 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Opracowano również i ogłoszono ostateczne listy mieszkaniowe w trybie uchwały nr XXX/794/2019, tj.:

- ostateczną listę mieszkaniową z tytułu zamiany lokalu, obejmującą 12 wnioskodawców – zarządzenie Nr 2343/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 22 września 2020 r.,
- ostateczną listę mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (brak tytułu prawnego do lokalu lub innej nieruchomości) i osiągania niskich dochodów, którą objęto 126 wnioskodawców – zarządzenie nr 2526/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 października 2020 r.,
- ostateczną listę mieszkaniową osób zakwalifikowanych do wykwaterowania z budynków o funkcji innej niż mieszkalna, która obejmowała 5 wnioskodawców – zarządzenie nr 1569/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2020 r.

Rozpatrzono również:

- **1 195** wniosków o przedłużenie umowy najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia;

W 2020 roku w ramach realizacji innych tytułów uprawniających do przyznania gminnego lokalu mieszkalnego, na podstawie przepisów uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali, wydano skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z następujących tytułów:

- **934** skierowania w sprawach przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu na dalszy okres;
- **36** skierowań w sprawach przedłużenia umowy najmu tymczasowego pomieszczenia na dalszy okres;
- **2** skierowania z tytułu zdarzeń losowych;
- **25** skierowań z tytułu realizacji listy zamian lokalu mieszkalnego z urzędu,
- **2** skierowania do lokalu zamiennego w związku z przeznaczeniem budynku na najem socjalny lokalu;
- **13** skierowań w trybie nabycia tytułu prawnego po śmierci lub wyprowadzeniu się poprzednich najemców, w tym **5** skierowań – ze względu na przekroczenie kryterium metrażowego – dotyczyło innego lokalu mieszkalnego;
- **3** skierowania dotyczące dodatkowej powierzchni, w tym **1** skierowanie przydzielające sąsiedni lokal;
- **7** skierowań do zawarcia umów najmu lokali zamiennych w związku z wykwaterowaniem z budynków o podstawowej funkcji innej niż mieszkalna,
- **1** skierowanie na rzecz osób repatriowanych z terenów byłego ZSRR, zaproszonych uchwałą Rady Miasta Krakowa.

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 2020 roku wydano 2 skierowania do pracowni twórczych.

Dział II Działania remontowe i modernizacyjne wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali

Oddział I Potrzeby remontowe i przeprowadzone remonty

W 2020 roku, 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 określone 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 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), wyniki ekspertyz, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie na realizację w 2020 roku bieżących prac remontowych w budynkach i lokalach w zasobie wydatkował środki w wysokości **12 340 142 zł** oraz środki w wysokości **1 081 689 zł** na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym.

Wydatki bieżące:

W 2020 roku w budynkach komunalnych przeprowadzono prace obejmujące: roboty ogólnobudowlane, w tym: remonty stopni klatek schodowych, naprawy schodów zewnętrznych, tynków wewnętrznych, remonty korytarzy, zabezpieczenie elewacji, roboty malarskie (w tym usuwanie napisów) i odgrzybieniowe.

Łącznie zrealizowano **60** remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, oświetleniowej i domofonowej oraz wewnętrznej instalacji gazowej (w tym usuwanie awarii), jak również przewodów kominowych (w tym wykonywanie zaleceń z przeglądów kominarskich).

Prowadzono również prace remontowe z zakresu remontów stolarsko-ślusarskich, obejmujących między innymi wymianę stolarki okiennej i drzwi balkonowych na częściach

wspólnych oraz wymianę bram wejściowych. Realizowano również prace z zakresu remontów/napraw dźwigów, a także naprawy dróg i chodników, a także roboty dekarские. Zlecono wykonanie 8 różnego rodzaju ekspertyz, opinii mikologicznych i kominiarskich. Opracowano także 9 projektów i programów konserwatorskich.

W ciągu 2020 roku, w 72 lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wymieniono łącznie 204 sztuki okien, a także w 95 lokalach zamontowano 134 sztuki wodomierzy.

Oprócz tego w 348 lokalach w zasobie, zrealizowano też remonty obejmujące: wymianę drzwi wejściowych, stolarki okiennej, naprawę tynków, roboty stolarsko-murarskie, naprawę/wymianę instalacji: wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej, polimerową renowację instalacji gazowej, kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z jej doszczelnieniem, usuwanie awarii, w tym usuwanie skutków zalań.

W 2020 roku zostało wyremontowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie 341 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia.

Wydatki inwestycyjne:

W roku 2020 roku w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków realizowano również prace o charakterze inwestycyjnym. Poniesiono z tego tytułu wydatki w wysokości 1 081 689 zł.

W ramach tych wydatków zrealizowano głównie prace z zakresu przyłączy do budynków oraz wewnętrznych sieci instalacji, termomodernizacji budynków komunalnych, przebudowy lokali komunalnych oraz zmiany sposobu ogrzewania na ekologiczne. Wykonano również prace polegające na montażu instalacji domofonowych, instalacji telewizyjnych oraz przebudowie, rozbudowie przewodów kominowych.

Oddział II Odzyskiwanie lokali i tymczasowych pomieszczeń

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2020 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 351 lokali mieszkalnych.

W 2020 roku zostało wyremontowanych 370 lokali mieszkalnych przeznaczonych do zasiedlenia, z czego:

- 341 mieszkań zostało wyremontowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie,
- 10 mieszkań zostało wyremontowanych przez właścicieli/wierzycieli na podstawie porozumień z Wydziałem Mieszkalnictwa,
- 19 mieszkań zostało wyremontowane przez najemców na podstawie przedwstępnych umów najmu.

W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2020 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 11 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, 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;
- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez zamianę nieruchomości.

Niektóre z powyższych działań są podejmowane odpowiednio w celu powiększania zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W roku 2020 zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków, według danych posiadanych przez ZBK, powiększył się o **356** lokali:

- **ul. Bieżanowska 78/37, 53** – akt notarialny Rep A nr 8091/2020 z 17 grudnia 2020 r.;
- **al. Krasińskiego 26/5** - z dniem 1 stycznia 2020 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przejął rolę wynajmującego dla lokalu mieszkalnego nr 5 usytuowanego w budynku położonym w Krakowie przy al. Zygmunta Krasińskiego 26 w Krakowie. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 9 maja 2017 r. (sygn.. akt. I Ns 2648/11/K) sprostowane i zmienione w części postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 18 kwietnia 2019 r. (sygn. akt. II Ca 1059/18) w sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 191, obręb 14 Krowodrza położonej w Krakowie przy ul. Krasińskiego 26, zgodnie z którym Gminie Miejskiej Kraków przyznano na wyłączną własność lokal mieszkalny oznaczony symbolem M5 i przynależne

do lokalu pomieszczenie piwniczne P.5 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,0888 cz. oraz protokół przekazania przejęcia spisany w dniu 2 stycznia 2020 r. w sprawie przejęcia ww. lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Kraków – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;

- **ul. Brogi 50 – 1 lokal mieszkalny** - nieruchomość przejęta przez ZBK z dniem 1 lutego 2020 r. na podstawie pisma znak GS.08.6822.1.27.2016.WB Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa z 12 listopada 2019 r. oraz protokołu spisanego w dniu 30 stycznia 2020 r. na okoliczność objęcia w zarząd ww. nieruchomości przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;

- **ul. Ułanów 46/69** - z dniem 1 czerwca 2020 r. nastąpiło przejęcie przez ZBK roli wynajmującego dla lokalu mieszkalnego nr 69 usytuowanego w budynku położonym w Krakowie przy ul. Ułanów 46. Powyższy wyodrębniony lokal mieszkalny stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z 7 października 2019 r. (sygn. akt I Ns 331/18/S). Protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony 22 maja 2020 r. na okoliczność przekazania-przejęcia ww. lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Kraków – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;

- **ul. Siodowa 48/6** – z dniem 1 lipca 2020 r. nastąpiło przejęcie roli wynajmującego dla ww. lokalu mieszkalnego. Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 12 lipca 2019 r. (sygn. akt. I Ns 351/16/P) oraz protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dniu 15 czerwca 2020 r. na okoliczność przekazania-przejęcia ww. lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Kraków – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;

- **Jagiellońskie 17/1 i 2** - z dniem 1 lipca 2020 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przejął rolę wynajmującego w odniesieniu do 2 lokali mieszkalnych położonych w Krakowie na os. Jagiellońskim 17. Podstawa przekazania: Statut Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stanowiący załącznik do uchwały nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. zarządzenie nr 1551/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 czerwca 2012 r. *w sprawie administrowania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków 64/100 częściami nieruchomości położonej w Krakowie na os. Jagiellońskim 17*. Pismo Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie znak DOB.220.3.2020 z 13 marca 2020 r. Protokół przekazania-przejęcia spisany 30 czerwca 2020 r. w sprawie przekazania w administrowanie dwóch lokali mieszkalnych nr 1 i 2 w budynku na os. Jagiellońskim 17 w Krakowie;

- **ul. Niebieska 1 – 1 lokal mieszkalny** - z dniem 1 lipca 2020 r. przejmuje w zarząd część nieruchomości o powierzchni 429 m², oznaczonej jako działka nr 340, obr. 60 – Podgórze, zabudowanej budynkiem przy ul. Niebieskiej 1 w Krakowie wraz z teren niezębnym do prawidłowego korzystania z ww. budynku. Podstawa przekazania: Statut Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stanowiący załącznik do uchwały nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r.. Pismo Miejskiego Centrum Obsługi Oświaty w Krakowie znak DOB.220.5.2020 z 4 czerwca 2020 r. Protokół przekazania-przejęcia z 1 lipca 2020 r. w sprawie przekazania Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie w zarząd budynku mieszkalne przy ul. Niebieskiej 1;

- **os. Kazimierzowskie 33/75** – przejęcie z dniem 2 listopada 2020 r. roli wynajmującego w odniesieniu do lokalu mieszkalnego nr 75 mieszczącego się w budynku na os. Kazimierzowskim 33 w Krakowie. Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 1 września 2019 r. sygn. Akt. I Ns 1601/16/N) oraz protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego 15 października 2020 r. na okoliczność przekazania przejęcia

ww. lokalu mieszkalnego przez Gminę Miejską Karków – Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie;

- **ul. Stachiewicza 40a/29** – przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, akt not. Nr 7938/2020 z 15.12.2020 r., pismo ML.04.7130.2.4.2021.MTW z 2 lutego 2021 r.;

- **ul. Na Błonie 11/128** - przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, akt not. 8069/2020 z 16.12.2020 r., pismo ML-04.7130.2.3.2021.MTW z 2 lutego 2021 r.;

- **os. Centrum E 16/38** - przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności, akt not. 8059/2020 z 16.12.2020 r., pismo ML-04.7130.2.5.2021.MTW z 2 lutego 2021 r.

- budowa zespołu budynków

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie.

W 2020 roku zakończono rozpoczęte w 2017 roku roboty budowlane II etapu inwestycji. W dniu 14 września 2020 roku odebrano i przekazano do użytkowania 178 lokali mieszkalnych, w tym 9 dla osób niepełnosprawnych.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2020 rok oraz środki wydatkowane na realizację zadania:

- środki finansowe przeznaczone w budżecie dla zadania: 5 357 198 zł;
- środki wydatkowane na realizację zadania brutto: 5 357 197, 34 zł.

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wańkowicza.

W 2020 roku zakończono rozpoczęte w 2018 roku roboty budowlane. W dniu 12 października 2020 roku odebrano i przekazano do użytkowania 165 lokali mieszkalnych, w tym 12 dla osób niepełnosprawnych.

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2020 rok oraz środki wydatkowane na realizację zadania:

- środki finansowe przeznaczone w budżecie dla zadania: 7 085 000 zł;
- środki wydatkowane na realizację zadania brutto: 6 699 151 zł.

Przygotowanie i realizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Fredry.

W sierpniu 2020 roku zostały rozpoczęte roboty budowlane (46 lokali mieszkalnych, w tym 5 dla osób niepełnosprawnych).

Środki finansowe przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa na 2020 rok oraz środki wydatkowane na realizację zadania:

- środki finansowe przeznaczone w budżecie dla zadania: 1 700 000 zł;
- środki wydatkowane na realizację zadania brutto: 1 688 210, 16 zł.

W 2020 roku w wyniku przeprowadzonego postępowania dotyczącego wynajmu lokalu mieszkalnego został wynajęty 1 lokal mieszkalny od Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

W 2020 roku zmniejszenie zasobu było spowodowane między innymi:

- sprzedażą lokali na rzecz najemców – 133 lokale;
- wyłączeniem lokali z zasobu w placówkach oświatowych w celu przeznaczenia na działalność statutową placówek oświatowych i opiekuńczo wychowawczych – 4 lokale: os. Strusia 8, ul. Danka 1, ul. Kobierzyńska 194, ul. Kamieńskiego 49a;
- z dniem 10 sierpnia 2020 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie przekazał Zarządowi Inwestycji Miejskich w Krakowie nieruchomość położoną w Krakowie przy ul. Fredry 4c na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nr 19/2020 z 10 sierpnia 2020 r. w sprawie przekazania ww. nieruchomości. Podstawa: Statut Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie stanowiącego załącznik do uchwały nr LXVII/1658/17 Rady Miasta Krakowa z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie utworzenia i zatwierdzenia statutu jednostki budżetowej Zarząd Inwestycji Miejskich oraz pismo znak ZIM.KR.4002.16.22.2017 z 24 lipca 2020 r. - ul. Fredry 4c – 4 lokale mieszkalne;
- w dniu 1 grudnia 2020 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy nr 30/2020 spisany na okoliczność przekazania w zarząd ww. nieruchomości pełnomocnikowi właściciela. Na podstawie pisma znak ML-03.7132.3.3.2020.AL z 27 października 2020 r. Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa - ul. Robotnicza 6 – 7 lokali mieszkalnych.

W 2020 roku zasób tymczasowych pomieszczeń został powiększony o **27** tymczasowych pomieszczeń wskutek wyłączenia ich z zasobu i włączenia do zasobu tymczasowych pomieszczeń. Jednocześnie status tymczasowego pomieszczenia utraciło **9** pomieszczeń. W wyniku naturalnego ruchu ludności w 2020 roku uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia **11** tymczasowych pomieszczeń.

Według stanu na 31 grudnia 2020 r. w gminnym zasobie mieszkaniowym zarządzanym przez ZBK oraz w stosunku do którego ZBK pełnił rolę wynajmującego wynajmowane jako pomieszczenia tymczasowe były **24** lokale.

Oddział II Planowana sprzedaż lokali

Zgodnie z założeniami Polityki, Gmina Miejska Kraków zaprzestała sprzedaży z bonifikatą lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz najemców odbywa się na podstawie wniosków złożonych przed upływem terminu (2016 rok) oraz na podstawie indywidualnej uchwały Rady Miasta Krakowa.

W 2020 roku zawarto **121** umów sprzedaży lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz ich najemców wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą ułamkowych części gruntu pod budynkami.

W 2020 roku w wyniku trybu przetargowego sprzedanych zostało **12** lokali mieszkalnych.

Dział II Zasady polityki czynszowej i warunki obniżania czynszu

Oddział I Zasady ogólne

Zgodnie z przepisami uchwały, należy dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu z tytułu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład zasobu nie była niższa niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

Wysokość stawki czynszu najmu będzie obliczana w oparciu o wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszonego przez Wojewodę Małopolskiego w półroczu poprzedzającym wydanie zarządzenia Prezydenta dotyczącego 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 m² powierzchni użytkowej lokalu spełniającego ustawowe wymogi do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu oraz tymczasowego pomieszczenia nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² 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 stosownej uchwały 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 we właściwym załączniku do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

W stosunku do lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu, stosuje się stawki czynszu zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednim zarządzeniu, jeżeli:

- stosunek najmu został nawiązany w szczególnym trybie najmu obowiązującym od dnia 12 listopada 1994 roku lub na podstawie skierowania przez Gminę lub przez orzeczenie 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.

Stawki czynszu w odniesieniu do pozostałych lokali mieszkalnych przejmowanych do zasobu ustala się w wysokości wynikającej z obowiązujących umów najmu tych lokali, jednak nie niższej od najwyższej stawki czynszu określonej we właściwym załączniku do zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa.

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 osiąganych 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, że stawka czynszu najmu po zastosowaniu obniżki i uwzględnieniu dodatku mieszkaniowego, w przypadku jego przyznania, nie jest niższa niż stawka czynszu za najem socjalny lokalu.

Obniżka czynszu udzielana jest na okres dwunastomiesięczny.

Obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę.

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

Obniżki nie znajdowały także zastosowania w stosunku do czynszu z tytułu najmu pracowni służącej twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

W 2020 roku progi dochodowe uprawniające do uzyskania obniżki czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu 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 2020 roku obniżki czynszu uregulowane były zarządzeniem Nr 442/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2018 r. w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z podziałem na gospodarstwa jedno i wieloosobowe.

W 2020 roku najemcy złożyli **912** wniosków o obniżenie czynszu.

W ciągu 2020 roku rozpatrzono **895** wniosków, z czego na **123** wnioski udzielono odpowiedzi negatywnej, zaś pozytywnie rozpatrzono **772** wnioski.

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.

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

Tabela nr 5. Zestawienie wysokości obniżek (w %) oraz liczby udzielonych obniżek.

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2020 roku
pow. 50% do 70%	342
pow. 35% do 50%	258
pow. 20% do 35%	122
do 25%	30
do 20%	20
łącznie	772

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

Tabela nr 6. Liczba i wysokość obniżek udzielonych w 2020 roku z podziałem na gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe.

Wysokość obniżki	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2020 roku dla gospodarstw jednoosobowych	Liczba udzielonych obniżek czynszu w 2020 roku dla gospodarstwa wieloosobowego
pow. 50% do 70%	181	161
pow. 35% do 50%	153	105
pow. 25% do 35%	-	56
pow. 20% do 35%	66	
do 25%	-	30
do 20%	20	-
łącznie	420	352

W 2020 roku udzielono obniżki czynszu na kwotę **2 482 817 zł**, w tym ze skutkiem finansowym na 2020 rok w wysokości **1 249 127 zł** oraz ze skutkiem finansowym na 2021 rok w wysokości **1 233 690 zł**.

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 obliuguje gminy do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu i ogólnego stanu technicznego budynku.

W 2020 roku wysokość stawek czynszu w większości lokali w zasobie była ustalona na podstawie zarządzenia nr 2864/2019 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 30 października 2019 r. w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz w tymczasowych pomieszczeniach wchodzących w skład zasobu tymczasowych pomieszczeń Gminy Miejskiej Kraków.

W 2020 roku stawki czynszu liczone na podstawie zarządzenia nr 2864/2019 dla umów najmu kształtują się na poziomie od **4,90 zł/m²** (minimalna) do **12,52 zł/m²** (maksymalna).

Stawka czynszu za najem socjalny lokalu wynosi **2,45 zł/m²**.

W 2020 roku stawka czynszu za tymczasowe pomieszczenie ustalona była w takiej samej wysokości jak za najem socjalny lokalu.

Dla całego gminnego zasobu mieszkaniowego, według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. stawki czynszu kształtowały się na poziomie od **2,45 zł/m²** do **42,40 zł/m²**.

W 2020 roku wysokość średniej stawki czynszu w zasobie liczonej wg przypisu dla całego gminnego zasobu mieszkaniowego wynosiła **6,25 zł/m²**.

W 2020 roku 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 m², kształtowały się następująco:

- stawka czynszu minimalna – **12,52 zł/m²**;
- stawka czynszu średnia – **13,16 zł/m²**;
- stawka czynszu maksymalna – **42,40 zł/m²**.

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 2020 roku określała uchwała.

W 2020 roku 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.) oraz zarządzenia nr 1744/2020 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 27 lipca 2020 r. *w sprawie ustalania wysokości czynszu i ustalania wysokości odszkodowania za zajmowane bez tytułu prawnego lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa* (z późn. zm.).

Od 1 czerwca 2008 roku stawka czynszu kształtowała się na poziomie od 4,81 zł/m² (minimalna) do 7,87 zł/m² (maksymalna).

W 2020 roku dokonano aktualizacji stawek czynszu z tytułu najmu rzeczonych lokali, jednak od 1 lipca 2020 r. do odwołania stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego w Polsce stawki czynszu brutto lub odszkodowania brutto za lokale przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki zostały obniżone do stawki 4,81 zł/m² brutto.

Oddział III Zasady windykacji

Rzeczywisty dochód (wpływy) z tytułu czynszu najmu i bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych zasobu gminnego w 2020 roku, wyniósł **45 150 678 zł**.

W mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków, wg stanu na 31 grudnia 2020 r. znajdowało się **2 325** lokali, w których użytkownicy posiadali zadłużenie przekraczające trzy pełne okresy płatności.

Zaległość główna najemców i użytkowników lokali mieszkalnych wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła **243 942 489 zł**.

Ściągalność opłat wnoszonych z tytułu czynszów, bezumownego korzystania z lokali i opłat niezależnych od właściciela w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład zasobu, za okres I-XII 2020 roku wyniosła **96,71%**.

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 mieszkań komunalnych.

Osoby, które posiadają zadłużenie z tytułu korzystania z mieszkań komunalnych, mogą wziąć udział w Programie Oddłużanie, w ramach którego mogą odpracować swoje zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków. Kandydaci spełniający kryteria uczestnictwa, po zakwalifikowaniu do udziału w Programie, są zatrudniani w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Krakowie. Dzięki temu spłacają oni na rzecz Gminy kwotę zadłużenia w wysokości nie mniejszej niż 50% wynagrodzenia oraz regulują na bieżąco opłaty za korzystanie z lokalu. Osoby te wykonują prace porządkowe i gospodarcze. Dodatkowo mogą one wykonywać prace społecznie użyteczne oraz korzystać ze wsparcia w Klubie Integracji Społecznej MOPS w formie grupowej oraz pracy socjalnej pracowników socjalnych, pomocy prawnika, psychologa lub doradcy zawodowego. Celem tych działań jest aktywizacja zawodowa na otwartym rynku pracy, co umożliwi kontynuację spłaty zadłużenia.

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.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie wspólnie z Zarządem Budynków Komunalnych w Krakowie organizuje cotygodniowe spotkania informacyjne w Klubie Integracji Społecznej, w których od marca 2013 r. do końca 2020 roku uczestniczyły już 1 038 osób (292 osoby w 2013 roku, 194 osoby w 2014 roku, 190 osób w 2015 roku, 127 osób w 2016 roku, 97 osób w 2017 roku, 73 osoby w 2018 roku oraz 51 osób w 2019 roku, 14 osób w 2020 roku). W okresie ogłoszenia stanu epidemicznego w kraju, a co za tym idzie wprowadzonych obostrzeń, nie organizowano spotkań informacyjnych w KIS.

W Programie Oddłużanie, w okresie od marca 2013 r. do końca grudnia 2020 r. swoje zobowiązania wobec Gminy Miejskiej Kraków odpracowywało łącznie **273** dłużników.

Na konta zadłużonych mieszkań wpływa, stosownie do możliwości każdego z dłużników, całość lub część uzyskiwanego wynagrodzenia. Od początku realizacji Programu Oddłużanie, do końca 2020 roku dłużnicy odpracowali zobowiązania względem Gminy Miejskiej Kraków w łącznej wysokości **784 204 zł**. Jednocześnie przed osobami zatrudnionymi otworzyła się realna perspektywa uregulowania wcześniej stale narastającego długu. Zatrudnione osoby wykazują dużą aktywność z nadzieją na przełamanie obecnej sytuacji bytowej, w jakiej się znajdują.

W oparciu o przepisy uchwały nr XCVIII/2557/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 marca 2018 r. *w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków lub jej jednostkom organizacyjnym, a także wskazanych organów do tego uprawnionych*, Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie prowadzi działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty.

W 2020 roku do osób korzystających z lokali mieszkalnych wysłano **9 648** wezwań do zapłaty.

W 2020 roku zawarto **149** porozumień ratalnych na kwotę **2 774 820 zł** obejmujących należność główną wraz z odsetkami i innymi kosztami, dokonano **86** umorzeń zaległości dotyczących gminnego zasobu mieszkaniowego na łączną kwotę **3 560 509 zł** (należność główna wraz z odsetkami i innymi kosztami) oraz udzielono **14** ulg polegających na odroczeniu terminu zapłaty na kwotę **685 418 zł**.

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 najmu socjalnego lokalu).

Oddział IV Przywrócenia tytułu prawnego

W 2020 roku rezultatem działań windykacyjnych, po uregulowaniu zadłużenia, było złożenie wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu zgodnie z § 23 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 grudnia 2019 r.

W 2020 roku złożono **75** wniosków o przywrócenie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, z czego **28** zostało rozpatrzonych pozytywnie poprzez wydanie:

- **19** skierowań do zawarcia umowy na czas nieoznaczony tego samego mieszkania;
- **4** skierowania do zawarcia umowy najmu tego samego mieszkania jako najmu socjalnego lokalu;
- **2** skierowania do zawarcia umowy najmu innego mieszkania jako najmu socjalnego lokalu;

- 3 skierowania do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony innego lokalu 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 roku w stosunku do lokali wchodzących w skład zasobu rolę wynajmującego pełni Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, który od dnia 31 marca 2003 roku 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 2020 roku Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie zarządzał 235 budynkami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków, w których znajdowały się lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, z czego 25 budynków pozostawało w samoistnym posiadaniu.

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 2020 r. Wydział Mieszkalnictwa przejął reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 3 budynków wspólnot mieszkaniowych.

W 2020 r. GMK/SP posiadała udział w około 1570 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Pełnomocnicy reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa we wspólnotach mieszkaniowych z ich udziałem postępowali zgodnie z wytycznymi określonymi zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.

Dnia 29 maja 2020 Prezydenta Miasta Krakowa podpisał nowe zarządzenie nr 1252/2020 *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*. Potrzeba stworzenia nowego zarządzenia wynikała ze zmiany przepisów i orzecznictwa oraz pojawienia się nowych problemów, które wymagają uregulowania. Zmianie uległa dotychczasowa rola Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, które w wielu budynkach w związku ze sprzedażą lokali utraciły pozycję większościowego udziałowca. Do obsługi wspólnot mieszkaniowych zaczęto używać Zintegrowanego Systemu Zarządzania Nieruchomościami Granit, który wymaga rozwiązań innych od dotychczas stosowanych.

Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa, jako członek wspólnot mieszkaniowych, powinny być w swoich działaniach przewidywalne, dlatego całościowe uregulowanie wyżej wymienionych zagadnień w nowym zarządzeniu w znacznym stopniu ułatwi współpracę zarówno z członkami wspólnot mieszkaniowych jak i z zarządcami nieruchomości.

W 2020 r. pracownicy Referatu Wspólnot Mieszkaniowych uczestniczyli w **112** zebraniach wspólnot reprezentując Gminę Miejską Kraków jako współwłaściciela budynków. Obecność przedstawicieli Miasta była niezbędna m.in. z uwagi na konieczność przyjęcia przez wspólnoty mieszkaniowe rocznego planu gospodarczego jak również ustalenia wysokości stawki zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i zaliczki na fundusz remontowy. Podczas spotkań wyjaśniano zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali. Sytuacja epidemiczna, jaka nastąpiła w roku 2020 spowodowała konieczność zmian w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych, ograniczona możliwość zwoływania zebrań wspólnot wpłynęła na zwiększenie ilości uchwał podejmowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów. Współpraca z zarządcami wspólnot mieszkaniowych w znacznym stopniu realizowana była z wykorzystaniem elektronicznych kanałów przesyłania informacji.

W 2020 r. przeanalizowanych zostało **6744** uchwał. Coraz częściej zdarzają się uchwały, które wymagają przed zajęciem stanowiska przez pełnomocnika GMK uzyskania dodatkowych informacji od innych Wydziałów UMK, jednostek miejskich, ministerstw, zarządców nieruchomości, zarządów wspólnot, itp. Wszystkie uchwały są analizowane i sprawdzane pod względem zgodności z interesem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, interesem społecznym, zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz mając na względzie obowiązujące przepisy prawa. Jeśli pełnomocnik GMK/SP ma zastrzeżenia co do treści uchwał, to zwraca się z prośbą o jej zmianę lub anulowanie uchwały. Jednocześnie jeśli wspólnota nie anuluje uchwały, a jej postanowienia naruszają przepisy prawa lub interes GMK, GMK zaskarża do sądu powszechnego przedmiotową uchwałę.

W 2020 r. **2** uchwały zostały przez Gminę Miejską Kraków zaskarżone do sądu.

W 2020 r. łączna kwota kosztów z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych wyniosła **67 871 610,67 zł** w tym: fundusz remontowy **14 163 343,81 zł**, fundusz eksploatacyjny **15 145 409,12 zł** oraz zaliczki za media **38 562 857,74 zł**.

Ponadto przedstawiciele Gminy uczestniczyli w **46** 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 zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdobywanie pieniędzy na remonty to jeden z największych problemów wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy ich brakuje Gmina 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 2020 r. w Wydziale zweryfikowano **1 610** rozliczeń wspólnot mieszkaniowych pozostających poza zarządem ZBK. 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 zarządcę oraz prawidłowość obciążenia tymi kosztami Gminy Miejskiej Kraków.

Rozpatrzono **89** spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków jest członkiem.

Dokonano analizy **30** uchwał zwykłych dot. adaptacji części wspólnych oraz **49** projektów i uchwał/umów notarialnych dotyczących spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części nieruchomości wspólnej. Przeanalizowano **10** operatów szacunkowych.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w **12** budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych. Wystąpiono o informację o stanie prawnym **23** nieruchomości.

Uczestniczono w **4** zebraniach wspólnot mieszkaniowych, dotyczących adaptacji części wspólnych, w tym 2 protokołowane notarialnie.

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

W Rozdziale II, Dziale IV, Oddziale II.3.1. uchwały w zasobie została wyodrębniona strefa ograniczona ulicami: od Ronda Matecznego, ul. Kamieńskiego do skrzyżowania z aleją Powstańców Śląskich, aleją Powstańców Śląskich, ul. Powstańców Wielkopolskich do skrzyżowania z ul. Klimeckiego, ul. Klimeckiego, ul. Herlinga-Grudzińskiego, ul. Kotlarską do Ronda Grzegórzeckiego, a następnie aleją Powstania Warszawskiego do Ronda Mogińskiego, aleją Pułkownika Beliny-Prażmowskiego, ul. Biskupa Prandoty do skrzyżowania ul. Biskupa Prandoty i aleją 29 Listopada, a następnie aleją 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. Generała Zieleńskiego, ul. Monte Cassino do Ronda Grunwaldzkiego, od Ronda Grunwaldzkiego, ul. Konopnickiej do Ronda Matecznego.

Lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej do 80 m² 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, przeznaczane były na wynajem wg zasad określonych w stosownej uchwale Rady

Miasta Krakowa regulującej zasady wynajmowanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń.

Zgodnie z § 19 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 roku *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń*, lokale o powierzchni przekraczającej 80 m² nie są już przeznaczone do wynajęcia w trybie przetargu.

IV.3. Gospodarowanie lokalami o powierzchni użytkowej powyżej 80 m²

Wynajem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wchodzących w skład zasobu, odbywa się w oparciu o § 19 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 roku *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (z późn. zm.).

Od 2019 roku, w celu wynajęcia lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80 m², nie przeprowadza się przetargu. Zgodnie z § 19 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 roku *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń* (z późn. zm.): lokale wchodzące w skład zasobu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być wykorzystywane jako mieszkania chronione, mieszkania wspierane, treningowe lub przeznaczone na placówki opiekuńczo – wychowawcze i przekazywane wyspecjalizowanym jednostkom gminy lub oddawane w najem albo użyczenie podmiotom zewnętrznym w celu realizacji zadań własnych Gminy wynikających z ustawy z dnia 12 marca 2004 roku *o pomocy społecznej* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 821 ze zm.).

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 2020 roku w ramach wydatków bieżących przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wyniósł **62 421 038 zł**, w tym:

- wydatki związane z kosztami sprawowania zarządu, administrowaniem i pełnieniem roli wynajmującego przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki – **19 105 537 zł**;
- wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu, tj. wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobu będącego w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie:

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 sopli), 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 – **3 413 157 zł**;

- wydatki związane z obsługą najemców, tj. druk książeczek czynszowych, ogłoszeń, ulotek i pism informacyjnych, koszty korespondencji z najemcami – **901 939 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 – **3 501 470 zł**;
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach eksploatacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – **11 999 542 zł**;
- udział Gminy Miejskiej Kraków w kosztach remontowych budynków wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – **11 159 251 zł**;
- remonty bieżące budynków i lokali mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków – **12 340 142 zł**.