

I. Działania w zakresie usprawniania zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków

Ad 1) Inwentaryzacja zasobu Gminy w zakresie budynków i lokali

W myśl przyjętej zasady, iż racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem wymaga zinwentaryzowania tego zasobu, w lipcu 2003 r. rozpoczęto ewidencjonowanie danych dotyczących budynków i lokali przy wykorzystaniu podsystemu LOK_M. Zadanie to, w zakresie wprowadzenia szczegółowych informacji dot. budynków stanowiących w 100% własność Gminy i współwłasność Gminy o funkcji mieszkalnej, użytkowej, w tym przychodni lekarskich, zostało zakończone w grudniu 2003 r., natomiast proces drukowania z nośników elektronicznych kart lokali w celu utworzenia bazy danych o lokalach w formie papierowej został zakończony w 2004 r.

W 2005 r. trwał proces wprowadzania do podsystemu LOK_M szczegółowych danych o lokalach komunalnych, którego zakończenie przewiduje się na dzień 30 kwietnia 2006 r. W związku ze skomplikowanym stanem prawnym i koniecznością uzupełnień, należy liczyć się, że niewielki procent lokali będzie wprowadzany w sposób ciągły poza tym terminem.

Według stanu na dzień 31.03.2006 r. do tego systemu wprowadzono szczegółowe dane dla 2 745 budynków i 26 400 lokali o funkcji mieszkalnej lub użytkowej. Sporządzono informację dot. 198 pracowni twórczych wynajmowanych przez Gminę w celu późniejszej kontroli prawidłowości ich wykorzystania oraz dokonano przeglądu dokumentów dot. pracowni twórczych o dużej powierzchni od 100 m² do 400 m², celem ewentualnego wykorzystania ich na cele mieszkalne. Ponadto, w styczniu 2005 r. zinwentaryzowano 229 strychów w budynkach stanowiących w 100 % własność Gminy Kraków pod kątem ewentualnej ich adaptacji na cele mieszkaniowe.

W 2005 r. w podsystemie LOK-M zinwentaryzowano również 303 lokale mieszkalne położone w 220 budynkach placówek oświatowych oraz 48 budynków placówek służby zdrowia.

Proces aktualizacji danych o budynkach i lokalach jest kontynuowany w sposób ciągły z uwagi na zmieniający się stan własności lokali, wynikający m.in. z wykupu lokali od gminy przez najemców lub z regulacji tytułów prawnych do lokali, np. po zgonie lub wyprowadzeniu się najemcy.

Rozpoczęto także kontrolę tytułów prawnych osób zajmujących lokale mieszkalne administrowane przez Spółki pod względem zasadności ich wydania.

W związku z pracami nad Zintegrowanym Systemem Zarządzania Nieruchomościami ujednolicono dane dot. budynków w bazach Wydziału Mieszkalnictwa UMK i Zarządu Budynków Komunalnych.

Inwentaryzacją nie zostały objęte lokale mieszkalne, pozostające w zarządzie spółek utworzonych z udziałem Gminy, gdyż w sprawie ich przynależności do zasobu mieszkaniowego Gminy istnieją rozbieżne opinie prawne.

Ad.2) Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowymi i przekazywanie im zarządu

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym Gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Gmina może prowadzić działalność gospodarczą, co do zasady tylko w zakresie usług o charakterze użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej. Zgodnie z tymi zapisami Gmina jako osoba prawna, bez względu na posiadany

udział we wspólnocie, pozbawiona została prawa wykonywania zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych przez jednostkę samorządu terytorialnego.

Na koniec 2003 r. Wydział Mieszkalnictwa reprezentował Gminę Miejską Kraków w 953 budynkach wspólnot mieszkaniowych. W 2004 r. wypowiedziane zostały wspólnotom mieszkaniowym umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu na dzień 31.12.2005 r. w zarządzie ZBK pozostało 21 budynków wspólnot mieszkaniowych, natomiast w obcym zarządzie znajdują się 1604 budynki. Tak więc, **obecnie Miasto jest członkiem 1625 wspólnot mieszkaniowych.**

Od 2003 r. Wydział Mieszkalnictwa zmienił sposób współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, wprowadzając nowe zasady, ograniczające funkcje Gminy do działań jako jednego ze współwłaścicieli nieruchomości. Przyjęto regułę, że pełnomocnik Gminy opowiadać się będzie za wolą większości właścicieli lokali wyodrębnionych pod warunkiem, że treść uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie będzie naruszać przepisów prawa oraz interesów Gminy Miejskiej Kraków.

Udział Gminy Miejskiej Kraków we współwłasności oraz we wspólnotach mieszkaniowych spowodował konieczność ujednolicenia i doprecyzowania polityki uczestniczenia Gminy we współzarządzaniu.

W związku z powyższym opracowano:

- 1) zasady głosowania nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych, a także zasady postępowania w sprawie dokonywania korekty powierzchni lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków,
- 2) bazę danych budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- 3) sposób rozliczania obciążenia Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej,
- 4) procedury przekazywania osobom prywatnym zarządu zabudowanymi nieruchomościami,
- 5) ujednolicono formę sprawozdań z gospodarowania nieruchomością wspólną składanych przez zarządców tych budynków (wypracowano i przekazano zarządom wzór tabelaryczny sprawozdania), co daje możliwość egzekwowania należnych pożytków z nieruchomości, w których Gmina Miasta Krakowa i Skarb Państwa posiadają udziały we własności.

Ze względu na liczne postulaty wspólnot mieszkaniowych i wprowadzony przez Gminę jednolity system współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi, zaplanowano udział przedstawicieli Gminy w zebraniach wspólnot mieszkaniowych na lata 2005 – 2007. Plan ten będzie modyfikowany w zależności od potrzeb. W 2005 r. pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa uczestniczyli w 443 zebraniach reprezentując Gminę Miejską Kraków jako współwłaściciela nieruchomości.

Począwszy od II półrocza 2004 r. Wydział Mieszkalnictwa rozpoczął organizowanie szkoleń z zakresu zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych. W ww. szkoleniach biorą udział członkowie wspólnot mieszkaniowych oraz zarządcy budynków. Dotychczas odbyło się 7 szkoleń, których tematyka dotyczyła m.in. finansowych i prawnych aspektów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, finansowania prac remontowych przeprowadzanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz zasad dokonywania rocznych rozliczeń finansowych przez wspólnoty mieszkaniowe.

Wydział Mieszkalnictwa korzysta z przygotowanej i prowadzonej we własnym zakresie elektronicznej bazy danych obejmującej budynki wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział we współwłasności.

Do bazy wprowadzane są szczegółowe dane o lokalach gminnych we wspólnotach zawierające:

- dane o powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych Gminy oraz lokali mieszkalnych, pozostających w gestii prywatnych właścicieli,
- wysokość stawek na fundusz eksploatacyjny, remontowy oraz stawek za uciążliwość lokali użytkowych,
- ilość osób zamieszkujących w lokalach gminnych i wykupionych,
- szczegółowe informacje dotyczące kosztów mediów.

W bazie przewidziano też umieszczenie informacji w sprawie innych opłat wnoszonych przez Gminę, a wymaganych zgodnie z przepisem art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

Baza przedstawia w układzie miesięcznym zobowiązania płatnicze Gminy wobec wspólnot mieszkaniowych oraz jest pomocna do weryfikacji rocznych rozliczeń poszczególnych wspólnot w części dotyczącej udziału Gminy Miejskiej Kraków we współwłasności.

W roku 2003 Wydział Mieszkalnictwa przygotował stosowne projekty zmian w obowiązujących przepisach prawnych normujących zasady udzielania pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Ich istotą było dostosowanie treści przepisów gminnych do obowiązującej praktyki i zmian zaistniałych w zakresie zarządzania nieruchomościami po 1996 r. Jednocześnie obniżeniu uległa wysokość opłaty manipulacyjnej obowiązującej od kwoty udzielonej pożyczki, co miało wpływ na zmniejszenie kosztów jej uzyskania. Ponadto zdecydowano się na podniesienie górnej granicy pożyczki.

Powyższe projekty zmian zostały przyjęte Uchwałą Nr XLII/400/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody przez Gminę Miejską Kraków na udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych. Zasady i kryteria obowiązujące przy udzielaniu pożyczek oraz wzór umowy pożyczki określono natomiast w Zarządzeniu Nr 1033/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 czerwca 2004 r.

W latach 2003-2005 Wydział Mieszkalnictwa przygotował 3 projekty Zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie udzielenia pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Ostatecznie udzielono dwóch pożyczek remontowych.

Zarządzeniem Nr 1064/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16 czerwca 2005 r. zmieniono Zarządzenie nr 529/2004 z dnia 7 kwietnia 2004 r. wprowadzające nowe zasady postępowania Gminy Miejskiej Kraków w sprawie adaptacji części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Jednocześnie wprowadzono Zarządzenie Nr 1074/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 czerwca 2005 r. w sprawie sposobu postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Skarbu Państwa dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

W 2005 r. Gmina Miejska Kraków wyraziła zgodę na adaptację przestrzeni strychowych w 13 budynkach.

Ad. 3) Uporządkowanie spraw związanych z zarządzaniem budynkami osób fizycznych i prawnych

Gmina Miejska Kraków zarządzając tymi nieruchomościami prowadzi działania zmierzające do ustalenia właścicieli przedmiotowych nieruchomości oraz ich spadkobierców i przekazania im zarządu. W I kwartale 2004 r. zostały skierowane **wzewwania do przejęcia zarządu do wszystkich właścicieli znanych z miejsca pobytu.**

W 2005 r. wpłynęły 24 wnioski o zwrot zarządu budynkami stanowiącymi w całości własność prywatną, z czego 6 wniosków załatwiono pozytywnie, 1 - odmownie, 17 - znajduje się w toku.

Obecnie na bieżąco kierowanie są do właścicieli pisma w sprawie przejęcia przez nich zarządu.

Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator

W zarządzie Gminy Miejskiej Kraków pozostaje aktualnie 109 budynków stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu.

W związku z tym, że w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) brak jest przepisów dotyczących zarządzania przez gminy nieruchomościami przejętymi na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, niezbędnym stało się przyjęcie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w powyżej wymienionych budynkach.

Zasady gospodarowania tymi nieruchomościami zostały określone w zarządzeniu nr 1201/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator (ze zm. zarządzeniem nr 2375/2005 r. Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14 grudnia 2005 r.). Wykaz tychże nieruchomości stanowi załącznik do w/w zarządzenia i jest na bieżąco aktualizowany.

Z uwagi na fakt, że w zarządzaniu tymi nieruchomościami należy stosować wyłącznie przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, ustalone zasady uwzględniają treść art. 752 - 757 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.). Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia jednoznacznie nakładają na prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia obowiązek działania z korzyścią i w interesie osoby zastępowanej, której sprawę prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą. Działanie w inny sposób, mogłoby narazić w przyszłości gminę na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

Elementem umożliwiającym prawidłowe zarządzanie „bez zlecenia” budynkami prywatnymi jest posiadanie środków finansowych na realizację niezbędnych remontów.

Jednym ze sposobów podniesienia rentowności tych budynków jest podniesienie w wyżej wymienionym zasobie czynszów za najem lokali mieszkalnych. Wynajmowanie lokali w tych budynkach na zasadzie czynszu obowiązującego w zasobie Gminy Miejskiej Kraków może być uznane przez właściciela lub jego następcę prawnego jako działanie niekorzystne w sytuacji uwolnienia czynszów z dniem 31.12.2004 r.

Mając powyższe na uwadze dokonano zmian w obecnej polityce czynszowej Miasta i przyjęto odrębny sposób określania wysokości czynszu dla wyżej wymienionego zasobu.

Przyjęte zasady uwzględniają ochronę praw lokatorów mieszkających w tych nieruchomościach na podstawie tytułu prawnego wydanego w okresie obowiązywania szczególnego trybu najmu.

Dla najemców zajmujących lokale w budynkach, opłacających w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) czynsz regulowany, stawki czynszu za lokale mieszkalne ustala się w oparciu o obowiązujący w zasobie komunalnym system oceny wartości użytkowej lokali mieszkalnych z zastosowaniem stawki maksymalnej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. W stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego podejmuje się działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym wszczęciem postępowań odszkodowawczych za bezumowne korzystanie z lokali. Podstawę do określenia wysokości odszkodowania stanowią czynsze funkcjonujące na wolnym rynku dla lokali o podobnym standardzie i lokalizacji.

Wolne lokale mieszkalne wynajmuje się w drodze aukcji lub przetargu z zachowaniem następujących zasad:

- 1) cena wywoławcza za najem 1 m² lokalu nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obowiązującej w ostatnim dniu składania ofert,
- 2) osoba, której oferta została wybrana zobowiązuje się do wyremontowania lokalu we własnym zakresie, zgodnie z zakresem prac remontowych niezbędnych do zasiedlenia lokalu, który będzie podlegał rozliczeniu w czynszu oraz z zakresem prac remontowych do wykonania na własny koszt - określonym przez zarządcę nieruchomości,
- 3) wykonanie remontu w zakresie ustalonym przez zarządcę nieruchomości jest podstawą do rozliczenia w czynszu nakładów poniesionych przez najemcę,
- 4) warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest dokonanie przez przyszłego najemcę wpłaty kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w wysokości 6-krotności ustalonego miesięcznego czynszu najmu za dany lokal,
- 5) ulepszenie lokalu podnoszące jego standard wymaga zgody wynajmującego w formie umowy, określającej wzajemne rozliczenia z tytułu dokonanych ulepszeń lokalu.

Przyjęte zarządzeniem nr 1201/2004 Prezydenta zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach prywatnych umożliwiły podjęcie działań zmierzających do należytego zabezpieczenia interesów właścicieli, jak również rozwiązanie problemu nie zasiedlonych mieszkań w tych budynkach, zwłaszcza w sytuacji niedoboru w Krakowie lokali mieszkalnych na wynajem.

Działając w ramach statutowych kompetencji Zarząd Budynków Komunalnych kieruje do sądów powszechnych **wnioski o uznanie za zmarłych, stwierdzenie zgonu, (...) ustanowienie kuratorów dla nieobecnych i nieznanych z miejsca pobytu właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, kuratorów dla spadków nieobjętych po zmarłych właścicielach w/w nieruchomości, kuratora osoby prawnej (...).**

Powodem występowania z powyższymi wnioskami jest konieczność przeprowadzenia w budynkach o niewyjaśnionej sytuacji prawnej prac remontowych, nakazanych decyzjami nadzoru budowlanego, na których wykonanie brak jest środków finansowych na saldzie nieruchomości. Ustanowienie kuratora reprezentującego osobę właściciela lub współwłaściciela posesji stwarza możliwość dochodzenia przez Gminę kwot wydatkowanych na realizację prac remontowych nieruchomości. Złożenie wniosku do sądu o ustanowienie kuratora poprzedza procedura kompletowania dokumentacji

poświadczającej dane osobowe i losy nieobecnych lub zmarłych właścicieli. Na kandydatów na kuratorów wskazywane są osoby posiadające licencję zarządcy nieruchomości, rekomendowani przez Stowarzyszenie Zarządców i Administratorów Nieruchomości w Krakowie. Obecnie w zarządzie ZBK znajduje się 60 nieruchomości właścicieli lub współwłaścicieli, dla których zostali ustanowieni kuratorzy.

W przygotowaniu bądź wyjaśnieniu pozostaje 40 spraw.

Zarządzanie budynkami, których Gmina lub Skarb Państwa posiada ułamkowy udział we własności. odbywa się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego (art. 195 – 221 K.c.).

W celu zabezpieczenia właścicielskich interesów Gminy Miasta Krakowa i Skarbu Państwa oraz zapewnienia prawidłowego wykonywania zarządu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, w których zarząd jest sprawowany przez pozostałych współwłaścicieli zaproponowano zawieranie umów o zarządzanie. Opracowane projekty umów określają zasady zarządzania rzeczą wspólną oraz zakres uprawnień i obowiązków zarządców przedmiotowych budynków.

W 2005 r. zawarto 11 takich umów.

Wydział Mieszkalnictwa chcąc aktywnie uczestniczyć w zarządzie przedmiotowymi budynkami, obliguje zarządzających właścicieli lub firmy zarządzające do składania rachunków z zarządu co pół roku kalendarzowego. Sprawozdania z zarządu pozwalają nie tylko kontrolować wysokość ponoszonych wydatków ale również określić sposób korzystania z nieruchomości.

W celu uregulowania sposobu korzystania z tych nieruchomości Wydział Mieszkalnictwa wzywa współwłaścicieli korzystających z nieruchomości ponad przysługujący im udział do uiszczania opłat w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej budynku.

Ponadto Wydział Mieszkalnictwa aktywnie uczestniczył w postępowaniach o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez współpracę z Wydziałem Skarbu Miasta w tym zakresie. Współpraca ta obejmowała zarówno informacje nt. pożytków uzyskiwanych z nieruchomości przez Gminę jak i wnioski o podejmowanie działań umożliwiających wyodrębnienie na rzecz Gminy lokali, które aktualnie zajmowane są przez lokatorów.

W przypadku nieruchomości, których współwłaściciele są nieznani z miejsca pobytu lub zmarli a ich spadkobiercy są nieznani, na wniosek Gminy zostali ustanowieni kuratorzy dla osoby nieobecnej oraz kuratorzy spadku, w sposób analogiczny jak do budynków prywatnych będących własnością osób fizycznych oraz prawnych.

W celu racjonalizacji gospodarowania majątkiem GMK i SP Wydział Mieszkalnictwa opracował w 2005 r. projekt zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. Zostały one wprowadzone zarządzeniem nr 248/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9.02.2006 r.

Zasady te obejmują w szczególności:

- 1) politykę czynszową,
- 2) zasady gospodarowania lokalami,
- 3) politykę remontową.

W zarządzie Gminy Miejskiej Kraków pozostaje następująca ilość budynków we wskazanym poniżej procentowym udziale:

- poniżej 50% - 39
- powyżej 50% - 17

- równe 50% - 26.

Poza zarządem ZBK z udziałami GMK lub SP pozostaje następująca ilość budynków we wskazanym poniżej procentowym udziale:

- poniżej 50% - 88
- powyżej 50% - 16
- równe 50% - 34.

Ponadto – w oparciu o uchwałę nr XXVIII/242.03 RMK z dnia 22 października 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pożyczek przez Gminę Miejską Kraków na remonty budynków stanowiących własność, współwłasność osób fizycznych i osób prawnych, nie będących w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych oraz zarządzenie Nr 615/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 15 kwietnia 2004 r. określające regulamin udzielania pożyczek – realizowane jest zadanie dot. **wspomagania utrzymania zasobów prywatnych poprzez udzielanie pożyczek na remonty budynków**. Pożyczki te udzielane są na remonty budynków mieszkalnych z lokalami zamieszkałymi przez najemców, których najem został nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem publicznej gospodarki lokalami, albo szczególnego trybu najmu, wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu oraz cywilno prawnej umowy z gminą. Warunkiem ubiegania się o udzielenie pożyczki jest zobowiązanie się właścicieli, że w okresie spłaty pożyczki nie skorzystają z ustawowego uprawnienia do 3-letniego wypowiedzenia umowy najmu najemcom, którzy uzyskali tytuł prawny do lokalu w okresie obowiązywania szczególnego trybu najmu.

W ramach środków zabezpieczonych w rozchodach budżetu Miasta w latach 2004 – 2005 udzielono 6 pożyczek w wysokości 191 760 zł.

Na bieżąco udzielane są informacje o możliwości skorzystania z tej formy pomocy.

Ad.4) utrzymywanie zasobu mieszkaniowego zgodnie z potrzebami remontowymi

W celu zmniejszenia kosztów eksploatacji podjęto działania zmierzające do przekazania niektórych zadań nie należących do zarządu budynków a mianowicie:

- 1) nawiązano rozmowy z ZGK w sprawie przejęcia przez tę jednostkę zadania z zakresu eksploatacji terenów zielonych Gminy – jednostka odmówiła przejęcia zadania,
- 2) nawiązano rozmowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w sprawie przejęcia obiektów hydroforni osiedlowych aportem do MPWiK.

Zarząd Budynków Komunalnych przygotował wzór umowy na wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami oraz pełnieniem roli wynajmującego w stosunku do lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych albo własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przysługującego Gminie w budynkach spółdzielni mieszkaniowych.

Zasób zarządzany oraz zasób, w którym pełniona jest rola wynajmującego został podzielony na 21 części.

W 2005 r. przeprowadzono przetargi w wyniku których wyłoniono nowe podmioty dla 6 rejonów. Z wybranymi wykonawcami zostały zawarte umowy na okres 3 lat.

Pozostałymi 15 rejonami zarządza nadal ZBK. Do końca 2006 r. planuje się przeprowadzenie przetargu na zarządzanie tymi rejonami.

Do końca 2005 r. zostały uregulowane wszystkie zaległości wobec wspólnot mieszkaniowych. Obecnie na bieżąco są wypłacane wszystkie zaliczki dla wspólnot zgodnie z obowiązującym terminem.

Zakres prac remontowych realizowanych przez ZBK wynika z wielkości środków jakie w danym roku budżetowym Miasto przeznacza na ten cel. W 2005 r. remonty w budynkach gminnych, Skarbu Państwa, i prywatnych zostały zrealizowane na kwotę 11,2 mln. zł, co w stosunku do założeń niezbędnego zakresu do zrealizowania stanowi 60 %.

Ad. 5) Polityka czynszowa

Zgodnie z art. 8 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) wysokość stawek czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków została określona przez Prezydenta Miasta Krakowa w oparciu o zasady zawarte w uchwale nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10.07.2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XLVIII/462/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2004 r. (nowy wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków został przyjęty uchwałą nr CV/1061/06 RMK z dnia 29.03.2006 r.

Powołana powyżej ustawa w art. 7 obliguje gminę, aby przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne zostały uwzględnione czynniki podwyższające i obniżające ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

W związku z powyższym pozostawiono, wprowadzony uchwałą RMK z dnia 17 grudnia 1997 r., sposób ustalania stawek czynszu w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego zróżnicowaną w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Uzyskana liczba punktów określa kategorię danego lokalu od 1 do 18. W kolejnych latach funkcjonowania systemu oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego dokonywano jego korekty dostosowując go do zróżnicowanego zasobu mieszkaniowego, np. zweryfikowano wykaz ciągów komunikacyjnych o silnym natężeniu ruchu ulicznego w oparciu o aktualne badania przeprowadzone przez Zarząd Dróg i Komunikacji w 2003 r.

Aktualnie obowiązuje zarządzenie nr 394/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25.03.2003 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, ze zm. zarządzeniem nr 731/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28.04.2005 r.

Na podstawie powyższego zarządzenia nr 731/2005 od 1 lipca 2005 r. wprowadzono w mieszkaniowym zasobie Gminy podwyżkę stawki czynszu o 10 % przy zastosowaniu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia (poprzednia podwyżka czynszu miała miejsce 1 kwietnia 2001 r.). Górną granicę stawki ustalono na poziomie 2,1 % wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, tj. w wysokości 4,42 zł/1 m² p. u. lokalu (18 kategoria) mieszkania), a dolną granicę na poziomie 0,54 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 1,16 zł/1 m² p. u. lokalu (1 kategoria mieszkania).

Podwyżka w takiej wysokości nie wymagała od wynajmującego przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, jak również nie dawała najemcy prawa zakwestionowania podwyżki poprzez wniesienie pozwu do sądu o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.

Stawkę za lokal socjalny ustalono na poziomie 0,27 % wartości odtworzeniowej, tj. w wysokości 0,58 zł/1 m² p. u. lokalu. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

W uchwale nr XLVIII/462/04 RMK z dnia 26 maja 2004 r. w sprawie zmiany uchwały nr CXVIII/1088/02 RMK z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa przyjęto zasadę, że wysokość czynszu w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:

- 1) zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych na dany rok przez wspólnoty, w których znajdują się lokale Gminy,
- 2) kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
- 3) stawki podatku od nieruchomości,
- 4) kosztów remontów mieszkań i pustostanów.

W związku z przyjętą zasadą wysokość czynszu została określona w wyniku analizy wielkości wymienionych powyżej.

Mimo że ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, wprowadzono możliwość przyjęcia stawki czynszu na wysokości 3% wartości odtworzeniowej, przyjęte od 1994 r. stawki czynszu kształtują się dużo poniżej tej granicy.

Powołana wcześniej ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) dopuszcza znaczny wzrost stawek czynszu, co pozwoliłoby zmniejszyć zaległości remontowe, jednak możliwość wprowadzenia podwyżki ogranicza sytuacja finansowa najemców.

Obowiązujący od 1 lipca 2005 r. czynsz został ustalony na poziomie pozwalającym pokryć koszty eksploatacji mieszkań komunalnych i koszty zaliczek, które gmina musi zapłacić za swoje lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Przyjęty czynsz nie pozwala na prowadzenie robót budowlanych w stopniu wystarczającym na zaspokojenie najpilniejszych potrzeb remontowych.

Niski czynsz jest również utrzymywany w nowych mieszkaniach kupionych przez Gminę a zatem nie zapewnia zwrotu kapitału wydatkowanego na inwestycje, jak również gromadzenia środków na remonty. Gmina, w przeciwieństwie do prywatnych właścicieli, nie uwzględnia w czynszu zysku.

Konkludując, każdy mieszkający w budynku komunalnym otrzymuje dotację.

Na podstawie powołanej powyżej uchwały nr XLVIII/462/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2004 r. przyjęto zasady naliczania odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, wysokości czynszu najmu nawiązanego na podstawie art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) oraz pobierania kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

I tak:

- Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz wysokość czynszu najmu nawiązanego na podstawie art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustala się w wysokości 3 % wartości odtworzeniowej lokalu i aktualizuje od 1 lipca danego roku w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej obowiązującej w drugim kwartale danego roku,

- Kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu ustala się w wysokości czterokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu; do wpłacenia kaucji są zobowiązane

osoby przed zawarciem umowy najmu, z wyjątkiem lokalu zamiennego, socjalnego, lokalu uzyskanego w drodze zamiany lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkalne.

Ad. 6) Przyznawanie dodatków mieszkaniowych

Przyznawanie dodatków mieszkaniowych następuje na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., nr 71 poz. 734),
- 2) ustawy z dnia 8 października 2004 r. o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2004 r., nr 240 poz. 2406),
- 3) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 156 poz. 1817 z późn. zm.),
- 4) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie sposobu przeprowadzania wywiadu środowiskowego, wzoru kwestionariusza wywiadu oraz oświadczenia o stanie majątkowym wnioskodawcy i innych członków gospodarstwa domowego, a także wzoru legitymacji pracownika uprawnionego do przeprowadzenia wywiadu (Dz. U. z 2001 r. nr 156 poz. 1828)

Gmina Miejska Kraków przyznaje dodatki mieszkaniowe na rzecz osób, które nie są w stanie pokryć kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Jest to zadanie własne gminy, które do końca 2003 r. było dofinansowywane przez Wojewodę Małopolskiego w formie dotacji celowej. Od 1 stycznia 2004 r., tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r., nr 203 poz. 1966) gminy nie otrzymują już dotacji celowej i całość kosztów realizacji zadania obciąża gminy.

Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest na podstawie kilku kryteriów, m.in.: powierzchni mieszkania, wysokości wydatków ponoszonych na utrzymanie mieszkania i średniego miesięcznego dochodu na osobę.

W 2004 r. powyższe zadanie realizował Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, natomiast od dnia 1 stycznia 2005 r. - Wydział Świadczeń Socjalnych Urzędu Miasta Krakowa.

Koszty poniesione na dodatki mieszkaniowe w latach 2004-2005 obrazuje poniższe zestawienie:

	2004 r.	2005 r.
Ilość wypłaconych dodatków	164 661 szt.	154 380 szt.
Łączna kwota wypłaconych dodatków	25 151 062,92 zł	22 749 999, 98 zł
Średnia wartość dodatku	153 zł	147 zł

Źródło: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej – dane za rok 2004, UMK – dane za 2005 r.

W latach 2004-2005 z dodatku mieszkaniowego skorzystało ok. 13 300 gospodarstw domowych.

W związku z wycofaniem rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych nie weszły w życie przepisy skutkujące ograniczeniem kręgu osób uprawnionych do pobierania dodatku mieszkaniowego. Niemniej jednak ilość i kwota wypłaconych dodatków zmniejszyła się w stosunku do dokonanych założeń. Wynikało to m.in. z poniżej przedstawionych czynników:

1) Zmiana w obowiązujących przepisach:

od 1 stycznia 2005 r. weszły w życie art. 3 ust.1 i art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, zgodnie z którymi z jednej strony zostały podwyższone progi dochodowe uprawniające do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, z drugiej strony wzrósł udział w wydatkach mieszkaniowych, obliczany procentowo od dochodów, jaki powinna ponosić osoba otrzymująca dodatek. Skutkowało to zmianą sposobu obliczania wysokości dodatku mieszkaniowego na niekorzyść strony i wzrostem wydanych decyzji odmawiających przyznania świadczenia.

2) Utrzymywanie stawek czynszu obowiązujących w mieszkaniowym zasobie gminy na względnie stałym poziomie (podwyżka czynszu nastąpiła od dnia 1 lipca 2005 r. wyłącznie o 10%).

3) Wejście w życie ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (z dniem 1 maja 2004 r.) oraz ustawy z dnia 22 kwietnia 2005 r. o postępowaniu wobec dłużników alimentacyjnych oraz zaliczce alimentacyjnej (z dniem 1 czerwca 2005 r.).

Z uwagi na brak nowelizacji ustawy o dodatkach mieszkaniowych, w zakresie przepisów definiujących dochód, świadczenia wypłacane na podstawie ww. ustaw (za wyjątkiem zasiłku pielęgnacyjnego) wliczane są do dochodu gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

AD. 7) Sprzedaż lokali mieszkalnych

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków odbywa się na podstawie uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 lipca 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa (z późn zm.).

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków jest:

- a) racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków,
- b) prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
- c) pozyskiwanie środków na rzecz mieszkalnictwa.

Pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych od Gminy Miejskiej Kraków mają najemcy zajmujący lokale na podstawie stosunku najmu nawiązanego na czas nieoznaczony.

Prezydent Miasta Krakowa upoważniony jest do sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców z wyjątkiem:

- a) pojedynczych lokali w budynkach:
 - przeznaczonych do remontu ze względu na zagrożenia potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
 - przeznaczonych do wyburzenia,
 - w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,

- b) lokali wynajętych za czynsz wolny,
- c) samodzielnych pracowni twórczych (dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne wraz z pracownią, jeśli łącznie stanowią samodzielny lokal mieszkalny objęty jedną umową najmu),
- d) lokali mieszkalnych położonych w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo-wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- e) lokali położonych w budynkach wybudowanych, nabytych lub, w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku, ze środków Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określone uchwałą nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. (z późn. zm.),
- f) lokali zakupionych za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990 r.

W latach 2002-2005 liczba sprzedanych mieszkań utrzymywała się na poziomie ok. 1000-1500 rocznie. W kolejnych latach 2006-2010 przewiduje się sprzedaż 1000-1200 lokali mieszkalnych rocznie.

Z uwagi na fakt, że znaczne rozproszenie udziałów Miasta we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu, Gmina, wykorzystując rozwiązanie prawne zawarte w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) dąży do ograniczenia ilości wspólnot z udziałem Miasta. W myśl powołanego przepisu Gmina proponuje najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu.

W oparciu o Zarządzenie nr 305/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 lutego 2004 r. w sprawie zasad i zakresu wynajmowania lokali zamiennych najemcom, którzy nie wyrazili woli wykupienia zajmowanego lokalu, kontynuowane są działania polegające na wyprowadzaniu własności Gminy Miejskiej Kraków z budynków wspólnot mieszkaniowych. W przypadku gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, Miasto oferuje najemcy dostarczenie lokalu spełniającego wymagania co najmniej takie same jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Zwolnione lokale Gmina zbywa w drodze przetargu.

Ad. 8) Gospodarowanie lokalami użytkowymi

Uregulowano również w sposób całościowy kwestię najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, jak również lokali położonych w innym zasobie, zarządzanym przez Zarząd Budynków Komunalnych i innych jednostek miejskich a także spółek z udziałem Gminy Miejskiej Kraków.

Zarządzenie nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, w stosunku do dotychczas obowiązujących przepisów zawartych w kilkakrotnie zmienianych czterech uchwałach Zarządu Miasta Krakowa z roku 1997, poza zmianami w nazewnictwie, zawiera szereg nowelizacji, wśród których można wymienić:

- zgodę na ponowne zawarcie przez zarządcę umowy najmu lokalu użytkowego w terminie do trzech miesięcy od daty jej rozwiązania, jeżeli przyczyną rozwiązania umowy było zadłużenie najemcy, a użytkownik zajmując lokal bez tytułu prawnego

splacił w całości zaległe wierzytelności wraz z odsetkami w terminie do trzech miesięcy licząc od dnia rozwiązania umowy o najem lokalu użytkowego,

- obniżenie stawki czynszowej z tytułu podnajmu w odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku aukcji oraz aukcji celowej do wysokości 150 % stawki czynszowej najmu netto za 1 m² wymienionej w aktualnym załączniku Nr 1 do regulaminu przetargu, natomiast w odniesieniu do najemców, którzy uzyskali lokal użytkowy w wyniku przetargu, stawka czynszowa netto dla podnajemcy została zwiększona o 50 % wysokości stawki netto obowiązującej najemcę niezależnie od rodzaju działalności podnajemcy,
- wprowadzenie zapisu ograniczającego podwyższenie stawki czynszu najmu w przypadku zmiany branży przez najemcę lokalu wynajętego w przetargu do 50 % stawki czynszu netto obowiązującej najemcę niezależnie od rodzaju działalności,
- podwyższenie kwoty kaucji do 300 % miesięcznego czynszu netto,
- ograniczenie do jednego przypadku w ciągu roku kalendarzowego możliwości zaliczenia kaucji w poczet zadłużenia,
- wprowadzenie zapisu o poddaniu się najemcy dobrowolnej egzekucji w trybie art. 777 pkt. 5 k.p.c., zapis ten pozwoli na kierowanie sprawy odzyskania zaległych wierzytelności bezpośrednio do egzekucji komorniczej, bez kierowania jej na drogę postępowania sądowego,
- zmianę zapisu w regulaminie aukcji, w taki sposób, iż stawka wyjściowa do aukcji jest określana przez organizatora przetargu, wyłącznie na podstawie obowiązujących stawek ujętych w tabeli stanowiącej załącznik do regulaminu aukcji. W ten sposób wyeliminowano możliwość sztucznego zawyżania stawki netto wyjściowej do aukcji.
- zwrot pełnej kwoty wpłaconego wadium oferentowi, który nie wygrał aukcji lub przetargu,
- ograniczenie do 7 dni kalendarzowych przed datą aukcji i przetargu, możliwości odstąpienia od przeprowadzenia aukcji i przetargu w całości lub w części na poszczególne lokale,
- brak możliwości zastosowania bezprzetargowego trybu najmu lokalu użytkowego dla działalności związkowej prowadzonej na podstawie ustawy o związkach zawodowych,
- z trybu bezprzetargowego wyłączono lokale użytkowe znajdujące się w strefach Extra i A.

Przy stosowaniu Zarządzenia Nr 570/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych, Zarząd Budynków Komunalnych - jako organizator aukcji i przetargów, zgłosił pojawienie się trudności związanych m.in. z tzw. "zablokowaniem" przeprowadzania aukcji przez oferentów. Problemy te wyniknęły m.in. z rozbieżności interpretacyjnych zapisu zawartego w tym zarządzeniu dot. ustalenia wysokości stawki wyjściowej do rozpoczęcia aukcji. W związku z powyższym Wydział Mieszkalnictwa, w celu uniknięcia powstających problemów, przygotował projekt nowelizacji przedmiotowego zarządzenia, w którym uregulowano te kwestie w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości. Opracowany projekt, nowelizujący obowiązujące zasady najmu lokali użytkowych, znajduje się aktualnie na etapie procedowania.

Nowym elementem w polityce gospodarowania lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków, jest wprowadzenie, uchwałą nr XXXVIII/351/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 r., możliwości sprzedaży lokali użytkowych najemcom, którzy przez okres co najmniej 48 miesięcy prowadzą w tym

lokalu stałą działalność gospodarczą. Prywatyzacja lokali użytkowych miała stanowić pomoc drobnym przedsiębiorcom w rozwoju ich firm i osiągnięciu stabilizacji.

W dniu 7 lutego 2006 r. wojewódzki sąd administracyjny unieważnił przedmiotową uchwałę, wskazując w uzasadnieniu, iż uprzywilejowanie w uchwale określonej grupy osób ogranicza mieszkańcom możliwość ubiegania się o zakup lokalu użytkowego.

Jeśli wyrok ten stanie się ostateczny, uprawnionymi do ubiegania się o wykup lokalu użytkowego będą wszyscy zainteresowani mieszkańcy a nie wyłącznie najemcy tych lokali.

II. Zwiększenie stopnia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionych do pomocy mieszkaniowej

Pomoc mieszkaniowa Gminy jest działaniem wielowątkowym, wynikającym zarówno z zadań narzuconych przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jak i regulacji prawnych przyjętych przez Radę Miasta Krakowa na podstawie delegacji wynikających z powyższej ustawy.

Do pierwszej grupy zalicza się dostarczanie lokali socjalnych i zamiennych na podstawie wyroków sądowym przyznających takie prawo.

Natomiast druga grupa zadań to zadania fakultatywne, kształtowane w zależności od możliwości danej gminy i obejmujące przede wszystkim pomoc mieszkaniową osobom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i niskich dochodach, uniemożliwiających wynajmowanie lokali na wolnym rynku.

Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Krakowa zostały uregulowane w uchwale nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Osoby ubiegające się o pomoc mieszkaniową w tym trybie uzyskują uprawnienia do otrzymania lokalu komunalnego po umieszczeniu na liście ostatecznej osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu.

Aktualnie są realizowane listy mieszkaniowe z 2004 r. Poziom realizacji poszczególnych list jest uzależniony przede wszystkim od liczebności rodzin a także od poziomu dochodów uzyskiwanych przez gospodarstwa domowe umieszczone na poszczególnych listach.

Listy mieszkaniowe (wg. stanu na dzień 1.02.2006 r.) są zrealizowane w następującym zakresie:

- 1) Lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu zamieszkiwania w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – objęła 100 osób. Do realizacji pozostało 15 wniosków – 15 % (w tym 5 wnioskodawców nie spełnia aktualnie kryteriów dochodowych i skierowanie do zawarcia umowy najmu nie może zostać wydane).

- 2) Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu zamieszkiwania w lokalu o nadmiernym zaludnieniu – objęła 189 osób. Do realizacji pozostało 21 wniosków – 11 %
- 3) Lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu ze względów społecznych – objęła 165 osób. Do realizacji pozostały 52 wnioski – 31,6 %.
- 4) Lista wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych – objęła 50 osób. Do realizacji pozostało 30%.
- 5) Lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na dwa mniejsze lokale – objęła 28 osób. Do realizacji pozostały 22 wnioski – 78,6 %.
- 6) Lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na lokal o większej powierzchni pokoi - ze względu na nadmierne zaludnienie – objęła 27 osób. Do realizacji pozostało 7 wniosków – 26%.
- 7) Lista najemców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z tytułu zamiany dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal - ze względu na wiek i stan zdrowia – objęła 26 osób. Do realizacji pozostało 15 wniosków – 57,7 %.

W trakcie realizacji powyższych list i zasiedlania lokali komunalnych, w tym przede wszystkim lokali w nowych budynkach kupionych przez Gminę (ul. Marczyńskiego) pojawiły się problemy, które stały się podstawą szerokiej dyskusji. Efektem tej dyskusji jest przewartościowanie priorytetów, którymi powinna kierować się gmina prowadząc politykę mieszkaniową.

Doświadczenia wskazują, że wiele osób, które starają się o pomoc mieszkaniową nie chce dostosować się do zasad regulujących sposób korzystania z otrzymanego mieszkania. Zakłócanie porządku, które w wielu przypadkach stało się poprzednio powodem utraty przez nich mieszkania i starania się o mieszkanie komunalne, powtarza się w nowym miejscu zamieszkania. Na dodatek osoby te nie potrafią przekazać właściwych wzorów zachowania swoim dzieciom, stąd głównym problemem po zasiedleniu mieszkań jest zachowanie i zniszczenia dokonywane przez nastoletnie dzieci najemców mieszkań.

Zespół zadaniowy, powołany zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 17 maja 2005 r., przygotował regulacje, które powinny w znacznym stopniu ograniczyć możliwość popełniania błędów związanych z zasiedlaniem mieszkań komunalnych. Należy przy tym zwrócić uwagę, że skuteczne zasiedlanie osób znajdujących się na listach mieszkaniowych, jak również osób objętych wyrokami eksmisyjnymi z prawem do lokalu socjalnego, może mieć miejsce jedynie w przypadku posiadania lokali o różnorodnym standardzie. Tylko w takim przypadku można będzie różnicować przyszłych lokatorów, biorąc pod uwagę ich dochody i dotychczasowe zachowanie w miejscu zamieszkania. Najważniejsze jest przy tym posiadanie lokali o niższym standardzie, ponieważ większość osób objętych listami mieszkaniowymi to osoby o dochodach kwalifikujących do wynajęcia lokalu socjalnego, a zgodnie z nowelizacją uchwały XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003 r. nie będą one mogły wynajmować lokali o wysokim standardzie, w tym przede wszystkim lokali nowo pozyskanych przez gminę. Założenie takie znacznie ogranicza potrzebę nabywania przez Gminę nowych budynków, czy też pojedynczych lokali.

Wydział Mieszkalnictwa UMK przygotowuje się do rozpoczęcia kolejnej weryfikacji wniosków osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Ocenie punktowej będą podlegać wnioski złożone do dnia 30 czerwca 2005 r.

Z poszczególnych tytułów ocenie zostanie poddana następująca ilość wniosków:

Tytuł do ubiegania się o mieszkanie	Dzielnica				Razem
	I-III, była dz. Śródmieście	IV-VII, była dz. Krowodrza	VIII-XIII, była dz. Podgórze	XIV-XVIII była dz. Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	134	71	150	243	598
Względy społeczne	203	102	143	256	704
Warunki niemieszkalne	54	15	22	1	92
Razem	391	188	315	500	1394

Dodatkowo o pomoc mieszkaniową ubiega się 51 wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych.

Złożone zostało również 50 wniosków o dokonanie z urzędu zamiany dotychczas zajmowanych lokali, w tym:

- zamiana na lokal równorzędny – 13 wniosków
- zamiana na lokal większy – 18 wniosków
- rozkwaterowanie na 2 mniejsze lokale – 19 wniosków.

Istotną grupą osób, które po raz pierwszy będą mogły być umieszczone na liście mieszkaniowej (odrębnej) są osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia dokonanego na podstawie art. 11 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Ogółem do Wydziału Mieszkalnictwa zgłosiło się ok. 450 osób, które otrzymały takie wypowiedzenie, z terminem rozwiązania umowy najmu do dnia 30 czerwca 2005 r. Weryfikacja ich wniosków wykaże czy nadal są oni zainteresowani uzyskaniem lokalu z zasobu mieszkaniowego Gminy czy też zabezpieczy swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Wymienione powyżej wypowiedzenia wpływają (i będą wpływać przez kilka najbliższych lat) na ilość wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, który ma zapewnić gmina. Gmina Miejska Kraków nie jest w stanie pozyskać odpowiedniej ilości lokali socjalnych z dwóch przyczyn:

- ograniczania zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków poprzez sprzedaż lokali,
- protestów z jakimi spotyka się każda próba wszczęcia działań mających na celu pozyskanie lokali (przez zakup lub adaptację).

W 2005 r. do Wydziału Mieszkalnictwa UMK wpłynęły 522 wyroki eksmisyjne, które nałożyły na Gminę Miejską Kraków obowiązek zapewnienia lokali socjalnych dla osób eksmitowanych. Tymczasem do takich lokali skierowano tylko 90 rodzin uprawnionych na podstawie wyroków wydanych w latach wcześniejszych. Ogromna dysproporcja pomiędzy tymi liczbami powoduje, że Gmina nie realizuje swojego ustawowego obowiązku i naraża się na coraz wyższe odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, które przysługuje właścicielom lokali na podstawie art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...).

Na pomoc mieszkaniową Gminy oczekuje również duża grupa osób, których status materialny wymaga jedynie wsparcia w dążeniu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Udzielenie pomocy mieszkaniowej tej grupie mieszkańców Krakowa powinno następować poprzez wynajem lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Miasta Krakowa. Prawo kierowania wytypowanych kandydatów do zawarcia umów najmu lokali znajdujących się w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego Gmina uzyskuje partycypując w kosztach budowy lokali realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, angażując z budżetu środki w wysokości jedynie 30% kosztów budowy mieszkań. W 2004 r. w wyniku realizacji umów zawartych z Towarzystwami, Gmina korzystając z tego prawa, skierowała 296 wytypowanych osób.

Postępowania przetargowe prowadzone w latach 2004 – 2005 nie przyniosły skutku w postaci pozyskania mieszkań przez Gminę. Z tego powodu udzielenie pomocy prawie 1000 wnioskodawcom ubiegających się o tę formę pomocy mieszkaniowej Gminy stało się niemożliwe. Trudno ocenić także szanse na pozyskanie mieszkań w tym trybie w bieżącym roku.

Pozyskiwanie mieszkań

W celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego Gminy przyjęto następujące kierunki działań :

- realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
- nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne.

W efekcie dotychczas zawartych umów, Gmina pozyskała następującą ilość mieszkań:

Sposób pozyskania	2004 r.	2005 r.	2006 r.	Po 2006 r.
Nabywanie budynków mieszkalnych	69	126	171	
Nabywanie lokali wyodrębnionych	1	42	20	
Nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne	56 zakupiony budynek do adaptacji	zakupiony budynek do adaptacji		
Realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta				290
Razem	126	168	191	290

W 2004 r. łącznie pozyskano 126 lokali mieszkalnych ,w tym:

- budynek mieszkalny nr przy ul. Borkowskiej z 69 lokalami,
- 1 lokal przy ul. Heleny 22,
- 24 lokale w wyniku adaptacji budynku w os. Kościuszkowskim 1,
- 32 lokale w zaadaptowanym budynku przy ul. Sołtysowskiej 10c.

Ponadto: zakupiono budynek internatowy na os. Kościuszkowskim 1 do adaptacji na cele mieszkalne.

W 2005 r. łącznie pozyskano 168 lokali mieszkalnych ,w tym:

- 31 wyodrębnionych lokali zlokalizowanych w budynkach przy ul. Podłęskiej,
- 10 wyodrębnionych lokali zlokalizowanych w budynkach w os. Boh. Września,
- 1 wyodrębniony lokal zlokalizowany w budynku przy ul. Kurczaba,
- budynek mieszkalny oznaczony lit. E przy ul. Borkowskiej z 79 lokalami,
- budynek mieszkalny oznaczony lit. E1 przy ul. Borkowskiej z 47 lokalami.

Ponadto: zakupiono budynek hotelowo-mieszkalny zlokalizowany os. Na Skarpie 18 do adaptacji na cele mieszkalne.

W 2006 r. łącznie planuje się pozyskać 191 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, w tym:

- budynek mieszkalny nr 1 przy ul. Akacyjowej z 28 lokalami,
- budynek mieszkalny nr 2 przy ul. Akacyjowej z 99 lokalami,
- 10 wyodrębnionych lokali w budynku nr 3 na os. Złocień,
- 10 wyodrębnionych lokali w budynku nr 4 na os. Złocień,
- budynek mieszkalny nr 11 przy ul. Cieśleńskiego z 44 lokalami.

Prowadzone są również działania w celu pozyskania w 2006 r. kolejnych lokali mieszkalnych, które powstaną w wyniku adaptacji budynku na cele mieszkalne lub remontu, w tym:

- 1) Prowadzone są prace przygotowawcze do wykonania adaptacji na cele mieszkalne budynku w os. Kościuszkowskim 1, który został zakupiony w 2004 r. Przewiduje się, że efekty w postaci 24 lokali mieszkalnych uzyska się w 2006 r.
- 2) Prowadzone są prace przygotowawcze do wykonania adaptacji na cele mieszkalne lokali znajdujących się w budynkach przy ul. Skrzatów. Planuje się, że w wyniku adaptacji w 2006 roku uzyska się 9 lokali mieszkalnych.
- 3) Przygotowywana jest realizacja inwestycji przy ul. Jeziorko. W wyniku przebudowy 5 istniejących budynków planuje się uzyskać w 2006 r. 50 lokali mieszkalnych.
- 4) Zostało zlecone do ZBK przeprowadzenie remontu budynku zlokalizowanego na osiedlu Na Wzgórzach 39a, w wyniku realizacji którego planuje się uzyskać w terminie do listopada 2006 r. 8 pomieszczeń tymczasowych.
- 5) W wyniku adaptacji zakupionego budynku hotelowo-mieszkalnego położonego w os. Na Skarpie 18 planuje się uzyskać w 2006 r. 18 lokali mieszkalnych.
- 6) Zlecono do ZBK przeprowadzenie remontu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach nr 58 i 113 a przy ul. Sadowej w Wieliczce. W wyniku remontu planuje się uzyskać w terminie w 2006 r. 8 pomieszczeń tymczasowych.
- 7) Zlecono do ZBK przeprowadzenie remontu lokali zlokalizowanych w budynkach na os. Sportowym 23,24. W wyniku remontu planuje się uzyskać w 2006 r. 12 lokali mieszkalnych.
- 8) Zlecono do ZBK przeprowadzenie remontu lokali zlokalizowanych w budynku na os. Centrum A14. W wyniku remontu planuje się uzyskać w 2006 r. 14 lokali mieszkalnych.

III. Likwidacja barier administracyjnych dla budownictwa mieszkaniowego

Ad. 1) Usprawnianie procedur przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleniu na budowę

Wnioski dot. wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy albo wydania pozwolenia na budowę dla budownictwa mieszkaniowego składane do Wydziału Architektury i Urbanistyki są traktowane priorytetowo, a ich procedowanie jest na bieżąco monitorowane.

Wdrożono system „Planbud” do którego na bieżąco są wpisywane wszystkie czynności podejmowane przez inspektorów prowadzących sprawy. Wnioskodawca lub jego pełnomocnik biorący udział w postępowaniu otrzymuje na bieżąco kopie pism w sprawie, ma także możliwość uzyskania informacji i wyjaśnień, co stwarza możliwość dobrej orientacji w przebiegu postępowania w danej sprawie, jednak inicjatywa leży po stronie wnioskodawcy i jego pełnomocnika.

Postępowania administracyjne o ustalenie warunków zabudowy i wydania pozwolenia na budowę prowadzi się wyłącznie na wniosek osoby zainteresowanej na podstawie przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717) oraz ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.03.207.2016).

Decyzje ustalające warunki zabudowy wydawane są w oparciu o powołaną wyżej ustawę oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1588).

W sytuacji braku planu, podstawą do wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy są przepisy art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z w.w artykułem wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Wystąpienie z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ma na celu określenie w jaki sposób i na jakich warunkach zabudowy może być zagospodarowana dana działka.

Ponadto ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek uzyskania obligatoryjnych uzgodnień opinii z organami administracji publicznej i instytucjami.

Wydział Architektury i Urbanistyki jako organ samorządu terytorialnego właściwy do prowadzenia postępowania i wydania stosownej decyzji jest w swych działaniach związany przepisami prawa. Art. 56 w zw. z art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2203 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Natomiast w razie spełnienia przez wnioskodawcę wymagań określonych w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (przed wydaniem decyzji organ sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, w przypadku braku planu, a także wymaganiami ochrony środowiska) oraz art.32 ust. 2 pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli jest ona wymagana przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz złożył oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadaniem praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - właściwy organ nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ad. 2) Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

1. W realizacji Uchwał Rady Miasta Krakowa: Nr XLIV/405/04 i Nr XLIV/406/04 z dnia 14.04.2004 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów „Górka Narodowa Zachód” i „Górka Narodowa Wschód”. Projekty planów uzyskały pozytywną opinię Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK (opinia Nr 175/2006 Komisji z dnia 06.02.2006 r.)

Harmonogram prac przewiduje wyłożenie planów do publicznego wglądu na przełomie I i II kwartału 2006 r., a ich uchwalenie w III kwartale 2006 r.

2. W realizacji uchwały Nr LXXVII/760/05 Rady Miasta Krakowa z 11.05.2004 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Pasternik". W oparciu o Zarządzenie Nr 257/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10.02.2006 r. nastąpiło rozpatrzenie wniosków do projektu planu. Orientacyjny termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu to przełom roku 2006/2007, a termin uchwalenia - koniec I kwartału 2007 r.

3.1) W realizacji uchwały Nr LXXVII/764/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.05.2005 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Ruczaj - Zaborze". W oparciu o Zarządzenie Nr 1767/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 04.10.2005 r. nastąpiło rozpatrzenie wniosków do projektu planu.

3.2) W realizacji uchwały Nr LXXVII/763/05 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.05.2005 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru "Kobierzyn - Zalesie". W oparciu o Zarządzenie Nr 1851/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 18.10.2005 r. nastąpiło rozpatrzenie wniosków do projektu planu.

Dla obydwu tych planów uzgodnienia mają zostać dokonane w II kwartale b.r., wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu ma nastąpić w III kwartale 2006 r., a uchwalenie do końca 2006 r.

4. W realizacji Uchwały Nr XLVIII/466/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26.05.2004 r.- przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Osiedle Cechowa”. Projekt planu wykonano wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

Wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu dokonano od dnia 02.01.2006 r. do dnia 31.01.2006 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16.01.2006 r., termin wnoszenia uwag dot. projektu planu upłynął w dniu 14.02.2006 r. Rozpatrzenie uwag dot. projektu planu nastąpiło Zarządzeniem nr 463/2006 Prezydenta z dnia 7.03.2006 r a uchwalenie planu jest przewidziane do końca II kwartału b.r.

5. W realizacji uchwały Nr XLIV/408/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 kwietnia 2004 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla "Obszaru scaleń Pylna". W oparciu o Zarządzenie Nr 2110/2004 Prezydenta z dnia 30.11.2004 r. nastąpiło rozpatrzenie wniosków do projektu planu. Następnie zlecono ponowne opracowanie projektu planu, którego odbiór jest planowany w II kwartale br. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu ma nastąpić w III kwartale 2006 r., a uchwalenie do końca 2006 r.

6. W realizacji uchwały Nr XLIV/407/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 14.04.2004 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla "Obszaru scaleń Skotniki". W oparciu o Zarządzenie Nr 2087/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 23.11.2004 r. dokonano rozpatrzenia wniosków do projektu planu. Komisja Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska RMK wydała pozytywną opinię projektu tego planu Nr 146/2005 z dnia 04.07.2005 r. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się w dniach od 12.12.2005 r. do 10.01.2006 r., dyskusja publiczna odbyła się w dniu 19.12.2005 r.; termin wnoszenia uwag do projektu planu upłynął w dniu 24.01.2006 r. Rozpatrzenie uwag do planu dokonano Zarządzeniem Nr 258/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 14.02.2006 r. Przewiduje się, że plan zostanie uchwalony do końca II kwartału 2006 r.

W okresie obowiązywania Uchwały Nr XXXIV/295/03 RMK z dnia 17.12.2003 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków prowadzone są również prace nad innymi planami miejscowymi, które wskazują tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. I tak od 17 grudnia 2003 r. uchwalono następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: obszaru Witkowice-Głogowa, osiedla Salwator, osiedla Krzesławice, obszaru Opatkowice-Zachód, obszaru „Bonarka” oraz obszaru Opatkowice – Wschód.

Ponadto w 2006 r. przewiduje się ukończenie prac nad następującymi planami miejscowymi: obszaru Sidzina Południe, obszaru Sidzina Północ, obszaru Zabłocie, obszaru „Bonarka”, dla obszaru w rejonie ulic Skotnicka – Działowskiego, obszaru „Krzemionki” oraz obszaru „Chełm Zakamycze II”.

Równocześnie są kontynuowane prace nad planami obszaru „Pękowicka – Glogera” oraz obszaru „rejon ulicy Pachonńskiego”, wykonano także analizy poprzedzające podjęcie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych obszaru Ruszcza i obszaru Lubicz – Browar.