

ZARZĄDZENIE NR 1012/2004
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 18.06.2004 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania Radzie Miasta Krakowa raportu z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2003.

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

§ 1.

1. Przyjmuje się i przedkłada Radzie Miasta Krakowa raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2003.
2. Raport stanowi załącznik do zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

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

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

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za rok 2003.

Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków zawiera dane statystyczne na dzień 31 grudnia 2003 r.

I. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, jego wielkość oraz struktura własności na dzień 31 grudnia 2003 r. przedstawia się następująco:

tabela nr 1. Budynki i lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych stanowiące w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków.

Ilość budynków	512
Ilość lokali mieszkalnych	2281

tabela nr 2. Budynki i lokale mieszkalne stanowiące przedmiot współwłasności.

Wyszczególnienie	Gminy Miejskiej Kraków i Wspólnot Mieszkaniowych	Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa	Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa osób fizycznych lub prawnych	Ogółem
Ilość budynków	1 592	4	89	1 685
Ilość lokali mieszkalnych	22 736	54	950	23 740

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków w 2002 roku stanowiło 26 827 lokali mieszkalnych, natomiast na koniec 2003 roku - 25 017 mieszkań. Zasób Miasta zmniejszył się o 1810 lokali mieszkalnych w stosunku do roku poprzedniego, różnica ta wynika ze sprzedaży mieszkań i pozyskania lokali. Ponadto dokonano korekty liczby lokali mieszkalnych na koniec 2002 roku uwzględniającej całą sprzedaż lokali.

W zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostaje 1221 budynków – 9636 mieszkań, poza zarządem ZBK pozostaje 976 budynków – 15 381 mieszkań.

II. Ocena stanu technicznego budynków mieszkalnych.

tabela nr 3. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne rodzaje własności wg stanu na dzień 31 grudnia 2003 roku.

Własność	Ogółem Budynki	Ocena stanu technicznego		
		Zły*	średni**	dobry***
100 % Gminy Miejskiej Kraków	512	27 %	56 %	17 %
Wspólnot Mieszkaniowych w zarządzie ZBK	616	7 %	70 %	23 %
Wspólnot Mieszkaniowych poza zarządkiem ZBK	976			
Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa	4	18 %	64 %	18 %
Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa i osób fizycznych lub prawnych	89	19 %	69 %	12 %

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

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

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

Po upływie dwóch lat dokonano ponownie oceny stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne własności, co przedstawia tabela powyżej.

Dane dotyczące stanu technicznego w porównaniu do poprzedniego okresu, uległy zmianie ze względu na różnicę w ilości budynków pozostających w zarządzie ZBK. W okresie tym przekazano w zarząd część budynków wspólnotom mieszkaniowym oraz osobom fizycznym. Przejmowane w zarząd przez ZBK budynki, wymagają przeważnie przeprowadzenia pilnych prac remontowych, bowiem znajdują się w złym stanie technicznym.

III. Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych.

Tabela nr 4. Nakłady na remonty budynków i lokali mieszkalnych, za rok 2003

Lp.	Budynki i lokale własności Gminy Miejskiej Kraków	Nakłady remontowe w (zł)	
		Planowane	Wykonane
1	Budynki	15.325.800	1.753.604
2	Lokale mieszkalne i pustostany	3.525.100	1.332.409
	Razem	18.850.900	3.086.013

W roku 2003 nie były realizowane remonty kapitalne budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków. Możliwości budżetowe Miasta pozwoliły jedynie na wykonanie remontów bieżących wynikających z nakazów organów nadzoru budowlanego, negatywnych opinii kominiarskich, negatywnych wyników badań: szczelności instalacji, skuteczności zerowania instalacji elektrycznych oraz w wyniku interwencji lokatorów. Zaliczki remontowe dla wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK wynosiły 12.724.107 zł, natomiast zaliczki remontowe dla wspólnot w obcym zarządzie wynosiły 5.480.645 zł.

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

Przewidywano, że w 2003 roku liczba lokali mieszkalnych będzie wynosić 25 452 - faktycznie liczba ta wynosi 25 017 lokali, w tym lokali socjalnych 309. Różnica wynika z założenia w planie, sprzedaży mniejszej ilości mieszkań na rzecz najemców.

W „Programie” założono, że racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zinwentaryzowania zasobu, takie działania podjęto już w 2002 roku w celu pozyskania szczegółowych informacji na temat lokali mieszkalnych i budynków.

Mieszkaniowy zasób Gminy, który został objęty inwentaryzacją tworzą lokale położone w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy oraz lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, zarządzanych przez ZBK oraz inne podmioty. Inwentaryzacji podlega 2212 budynków, w tym 391 użytkowych oraz 27000 lokali mieszkalnych.

Ewidencjonowanie danych dotyczących budynków i lokali odbywa się przy wykorzystaniu podsystemu LOK_M.

Jeden z modułów tego podsystemu służy do prowadzenia ewidencji budynków i lokali, pozwala na rejestrowanie, zmienianie i poprawianie informacji o budynkach i lokalach. W oparciu o zarejestrowane informacje daje możliwość sporządzania wydruków raportów zarządzania zasobem.

Drugi moduł podsystemu służyć będzie do:

1. Ewidencjonowania wniosków mieszkaniowych i przebiegu sprawy dotyczącej pozyskania mieszkania przez poszczególnych wnioskodawców.
2. Ewidencjonowania wniosków o odszkodowanie żądane od Gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego

Szczegółowy zakres informacji dotyczących budynków i lokali określony został w „karcie lokalu” i „karcie budynku”.

Na dzień 31 grudnia 2003 r. zostały wprowadzone do bazy danych szczegółowe informacje dla 2183 budynków komunalnych oraz dla 1500 lokali.

1. Pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu.

- 1) Wobec ustawowo nałożonych na Gminę obowiązków zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w ramach przyjętych działań pozyskano mieszkania poprzez:
 - a) nabywanie budynków mieszkalnych-wykończonych lub będących w trakcie realizacji - 53 mieszkania,
 - b) nabywanie wyodrębnionych lokali mieszkalnych – 173 mieszkania,
 - c) nabycie prawa do dysponowania lokalami w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego – 396 mieszkań z efektem w latach 2003 i 2004 (odpowiednio 100 lokali w 2003 r. oraz 296 lokali w 2004 r.),
 - d) z naturalnego ruchu ludności (pustostany) - 233 mieszkania,

ponadto

- e) w wyniku realizacji zawartej w dniu 10.12.2003 r. z TBS Wawel-Service przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu budynku przy ul. Borkowskiej, w listopadzie 2004 r. Miasto pozyska 69 mieszkań,
- f) zawarto umowę przedwstępną na zakup nieruchomości zabudowanej przy ul. Sołtysowskiej 10c. W wyniku adaptacji przedmiotowego budynku dokonanej przez sprzedającego uzyska się w listopadzie 2004 roku 32 lokale mieszkalne,
- g) zawarto umowę przedwstępną na zakup wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przy ul. Heleny nr 22 – realizacja umowy nastąpi w 2004 r.,

2) W 2003 roku przydzielono 214 lokali mieszkalnych, w tym:

- a) 58 lokali socjalnych,
- b) 78 lokali zamiennych,
- c) 78 lokali z w ramach pomocy mieszkaniowej, w tym z następujących tytułów:
 - nadmiernego zagęszczenia - 13 lokali
 - zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych - 5 lokali,
 - realizacja listy wychowanków Domów Dziecka - 8 lokali,
 - realizacja uchwały nr LXXIV/641/01 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 kwietnia 2001 r. oraz uchwały nr CVII/1018/02 z dnia 17 kwietnia 2002 r. w sprawie zaproszenia rodzin polskich z Kazachstanu - 3 lokale,
 - w trybie § 11 uchwały Nr LVI/529/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 lipca 1996 r. w sprawie zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Kraków oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności (tryb prezydencki) - 5 lokali,
 - po adaptacji powierzchni wspólnego użytku na lokale mieszkalne – 17 lokali,
 - w placówkach oświatowych – 11 lokali,
 - w wyniku zamiany z urzędu – 14 lokali,
 - pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki – 2 lokale.

3) Na dzień 31 grudnia 2003 r. Gmina zobowiązana była do dostarczenia :

- a) 661 lokali socjalnych z następujących tytułów:
 - wyroków eksmisyjnych wydanych i nie wykonanych przed dniem 12 listopada 1994 r. - 147 lokali,
 - wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego wydanych pod rządami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych

i dodatkach mieszkaniowych oraz obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami) - 514 lokali.

b) 99 lokali zamiennych.

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

4) Ponadto na dzień 31 grudnia 2003 r. na pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów oczekuje 1834 wnioskodawców z następujących tytułów:

a) zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych	- 129 wnioskodawców,
b) zamieszkiwania w lokalach o nadmiernym zaludnieniu	- 692 „
c) ze względów społecznych	- 890 „
d) wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych	- 31 „
e) ubiegających się o zamianę	- 92 „

Liczba oczekujących na mieszkanie z ww. tytułów, w stosunku do danych na dzień 31 grudnia 2002 r. pozostaje na tym samym poziomie tj. 2594 osoby. Dokonano weryfikacji wniosków złożonych przed 2003 rokiem oraz 949 wniosków osób o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, złożonych w 2003 roku, równoległe wpłynęło 277 wyroków eksmisyjnych osób, którym sąd przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, zrealizowanych zostało 214 wniosków.

W celu uporządkowania rozwiązań prawnych dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, których uchwalenie - na podstawie delegacji, zawartej w art. 21 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – należy do kompetencji rad gmin, opracowano szczegółowe zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków naszej wspólnoty terytorialnej. W dniu 22 października 2003 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr XXVIII/239/03 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Uchwała ta wyznacza na następne lata główne kierunki pomocy mieszkaniowej Gminy kierowanej do mieszkańców Krakowa. Utrzymuje na dotychczas obowiązującym poziomie wysokość dochodów uprawnionych do ubiegania się o wynajem lokalu na czas nieokreślony, natomiast podwyższa próg dochodów dla osób ubiegających się o najem lokalu na warunkach czynszu socjalnego. W ten sposób zwiększa się krąg uprawnionych do najmu lokalu socjalnego bądź do przedłużenia już zawartych umów najmu lokalu socjalnego. Ponadto wydłużono czas trwania umowy najmu lokalu z trzech do pięciu lat. Dopuszczona została także możliwość zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego a dochody na jednego członka gospodarstwa nie przekraczają 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym. Możliwe będzie również ponowne zawarcie umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na wniosek osoby, wobec której z powodu zaległości czynszowych została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i kosztów sądowych. Celem powyższych zmian jest poprawa lub normalizacja sytuacji mieszkaniowej najbiedniejszej grupy mieszkańców Krakowa, do których pomoc mieszkaniowa powinna być kierowana w pierwszej kolejności.

W oparciu o delegację dla Prezydenta Miasta Krakowa zawartą w § 21 ust.2 uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków opracowano Zarządzenie Nr 1790/2003 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie określenia systemu kwalifikacji punktowej warunków socjalno-mieszkaniowych osób uprawnionych do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, które zostało przyjęte 12.12.2003 r. Pozwoliło to na rozpoczęcie weryfikacji wniosków w oparciu o przyjęte kwestionariusze kwalifikacji punktowej, sporządzić projekty a następnie ostateczne listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto przygotowano projekty zarządzeń określających:

- zasady kwalifikowania osób ubiegających się o adaptację na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytku o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna,
- zasady i zakres wynajmowania lokali zamiennych najemcom, którzy nie wyrazili woli wykupienia zajmowanego lokalu,
- regulamin przetargu na najem lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m²,
- zasady zawierania umów najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego i spełniają kryterium niskich dochodów określonych w § 3 pkt 2 p.p.k. 2 ww. uchwały,
- zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

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

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

Osoby, które z uwagi na niski dochód nie mogą ubiegać się o lokal w zasobach TBS, mają możliwość starania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie uchwały Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Na koniec 2003 roku wypowiedzenia najmu zgłosiło 718 najemców, w tym:

- 178 najemców złożyło wnioski o wynajem z zasobów TBS,
- 540 najemców złożyło wnioski o pomoc mieszkaniową.

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

Zgodnie z art. 18 ust.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów (...) w przypadku niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej prawomocnym wyrokiem sądowym, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem równym czynszowi jaki właściciel może otrzymać z tytułu najmu, a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, o ile osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

Na dzień 31 grudnia 2003 r. z roszczeniem o wypłatę odszkodowania wystąpiło 140 właścicieli lokali.

Na realizację wyroków i ugód sądowych wydano kwotę 116 757,12 zł.

Ponadto zgodnie z procedurą XXIV/ML/38 zawarto 18 umów- ugód na kwotę 142 922 zł.

Zgodnie z ww. procedurą możliwe jest zawieranie ugód w drodze negocjacji między właścicielami lokali a Gminą w kwestii wypłaty odszkodowania, co pozwala zaoszczędzić ok. 1/4 wartości roszczeń odszkodowawczych.

W projekcie budżetu na rok 2004 zabezpieczono na ten cel 800 000 zł.

V. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych.

Założono, że w 2003 roku sprzedane zostanie 1 000 mieszkań - sprzedano 1 546 mieszkań na kwotę 15.501.648 zł. Wzrost ten spowodowany został zmianą obowiązujących zasad sprzedaży lokali.

Dotychczas lokale mieszkalne sprzedawane były po cenach preferencyjnych na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LVIII/471/00 z dnia 13 lipca 2000r. (z późn. zm.) w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

W celu umożliwienia jak największej liczbie mieszkańców wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, z inicjatywy Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 27 sierpnia 2003r. podjęta została przez Radę Miasta Krakowa uchwała Nr XXII/190/03 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

W uchwale przyjęto następujące zasady zbywania mieszkań:

- zrównanie wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, niezależnie od miejsca położenia tych lokali (tj. w obrębie Plant oraz poza Plantami),
- umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących 100% własności Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali mieszkalnych, które wraz z pracownią twórczą stanowią samodzielne lokale mieszkalne,
- określenie kryteriów zmierzających do znoszenia współwłasności nieruchomości poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach, w których wielkość udziału stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wskazuje, iż uda się wyodrębnić co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Wyłączone natomiast zostały ze sprzedaży na rzecz ich najemców następujące lokale mieszkalne:

a/ pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do:

- remontu ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
- wyburzenia,
- w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego miasta,

b/ lokale wynajęte za czynsz wolny,

- c/ lokale wynajęte za czynsz socjalny,
- d/ samodzielne pracownie twórcze,
- e/ lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo – wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- f/ lokale położone w budynkach wybudowanych, nabytych lub wyremontowanych za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990r. Zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określonych uchwałą,
- g/ lokale zakupione za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990r.

W związku z problemem wypłat kaucji wpłaconych przez najemców przed 12 listopada 1994 r., w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa wprowadzono zapis, zgodnie z którym udzielenie bonifikaty przy zakupie mieszkania, uwarunkowane jest zrzeczeniem się nabywcy z przysługującej mu wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji mieszkaniowej.

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

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

W 2003 r. wpłynęły 23 sprawy sądowe, złożone przez osoby domagające się wypłaty zwaloryzowanej kaucji.

Działania zmierzające do wychodzenia ze współwłasności.

W „Programie” przyjęto działania polegające na wyprowadzaniu własności Gminy z budynków wspólnot mieszkaniowych, pozwalające na zmniejszenie kosztów utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Kontynuując powyższe działania opracowano zarządzenie Nr 305/2004 Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad i zakresu wynajmowania lokali zamiennych najemcom, którzy nie wyrazili woli wykupienia zajmowanego lokalu. Zarządzenie zostało przyjęte w dniu 10.02.2004 r.

Zgodnie z ww. zarządzeniem Wydział Mieszkalnictwa będzie przekazywał corocznie do Wydziału Skarbu Miasta wykaz budynków, w których Gmina jest zainteresowana zbyciem udziałów. Wydział Skarbu Miasta powiadomi lokatorów o możliwości wykupu mieszkań, odmowa wykupu będzie stanowić podstawę do zaproponowania najmu lokalu zamiennego. Zwolnione lokale będą zbywane w drodze przetargu.

Ponadto realizując przyjęte w „Programie” działania zmierzające do intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż w drodze przetargu ułamkowych udziałów we własności, w uchwale nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa, określone zostały zasady znoszenia współwłasności nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków posiada udziały. Zgodnie z ww. uchwałą, zniesienie współwłasności nieruchomości następuje poprzez przeniesienie udziałów Gminy na rzecz pozostałych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty, z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale

zajmowane są przez najemców. Nabywcę udziałów Gminy wyłania się w trybie przetargowym. Można odstąpić od trybu przetargowego w przypadku gdy wszyscy pozostali współwłaściciele zgodnie zaproponują przejęcie udziałów Gminy. Tryb i zasady znoszenia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których lokale zajmowane są przez najemców, zostały określone w § 9 uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

VI. Zasady polityki czynszowej.

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

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

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

Ostatnia podwyżka czynszu w zasobie Gminy Miejskiej Kraków miała miejsce w dniu 1 kwietnia 2001 r. i aktualnie czynsz za lokal wynajmowany na czas nieoznaczony wynosi:

- 3,37 zł/m², co stanowi 1,65 % wskaźnika wartości odtworzeniowej – jest to stawka średnia wyliczona dla całego zasobu. Za lokal pełnostandardowy, poza obrębem Plant najemca płaci obecnie 3,50 zł/m².
- 4,02 zł/m², co stanowi 1,97 % wskaźnika wartości odtworzeniowej – jest to stawka maksymalna.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 394/2003 z dnia 25 marca 2003 r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego ustalone zostały stawki czynszu w lokalach komunalnych na dotychczasowym poziomie.

W związku z koniecznością dostosowania możliwości podwyższania czynszu do uregulowań ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) opracowany został projekt nowelizacji uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa. W projekcie zmian ww. uchwały uwzględnione zostały również rozwiązania przyjęte w uchwale Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków.

W 2003 roku, po raz pierwszy po upływie ponad trzynastu lat funkcjonowania w Polsce samorządu opracowana została „Polityka Mieszkaniowa Miasta”- w dniu 17 grudnia 2003 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XXXIV/295/03 w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków. Przedmiotowa uchwała zawiera ocenę aktualnego stanu mieszkalnictwa w Krakowie i jego porównanie z sytuacją mieszkaniową w innych miastach Polski oraz krajach Unii Europejskiej. Określa główne cele polityki mieszkaniowej Gminy oraz politykę Gminy w zakresie m.in. remontów, wysokości czynszów, lokali użytkowych i pomocy mieszkaniowej udzielanej osobom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych. Duże znaczenie w polityce mieszkaniowej przypisano sposobom powiększenia zasobów mieszkaniowych w Krakowie poprzez inwestycje Gminy jak również poprzez współpracę w rozwoju budownictwa mieszkaniowego z podmiotami zewnętrznymi.

VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz przewidywane zmiany w tym zakresie.

W dniu 12 marca 2003 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr VIII/72/03 w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie ul. Wielopole 17a w jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych.

Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków podmiot zarządzający gminnym zasobem mieszkaniowym będzie funkcjonował na zasadzie jednostki budżetowej przejściowo, do czasu wprowadzenia docelowej formy organizacyjnej zarządzania. Oprócz zarządzania zasobem Gminy, Zarząd Budynków Komunalnych zarządza również zasobami stanowiącymi przedmiot współwłasności. Większość zasobu mieszkaniowego Gminy mieści się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

1. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/72/03 w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie ul. Wielopole 17a w jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych, w terminie do dnia 31.03.2004r. ZBK zobowiązany został podjąć działania zmierzające do rozwiązania umów o zarządzaniu nieruchomościami zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi.

Sukcesywnie następuje przekazywanie innym podmiotom zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy. Do końca 2004 r. wspólnoty mieszkaniowe powinny samodzielnie wybrać zarządcę.

Do dnia 31 grudnia 2003 r. oddano zarządzanie 953 wspólnotami. Gmina Miejska Kraków może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Decyzją Prezydenta Miasta Krakowa, reprezentowanie i wyrażanie woli Gminy Miejskiej Kraków przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych powierzono Wydziałowi Mieszkalnictwa, pozbawiając tej funkcji Zarząd Budynków Komunalnych, który pełnił ją w stosunku do wspólnot w swoim zarządzie.

W ramach Referatu Współwłasności i Wspólnot Wydziału Mieszkalnictwa opracowano elektroniczną bazę danych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada udział.

Do bazy wpisywane są szczegółowe dane dotyczące każdego budynku 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 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 niezwykle pomocna przy końcowym rocznym rozliczeniu Gminy Miejskiej Kraków.

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

Gmina odchodzi od dotychczas obowiązujących zasad w sprawie adaptacji części wspólnych nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków, gdyż uniemożliwiają one prawne uregulowanie kwestii przeniesienia własności na rzecz inwestora. W związku z tym Wydział Mieszkalnictwa przygotował projekt zarządzenia Prezydenta Miasta w sprawie sposobu postępowania Gminy Miejskiej Kraków dotyczącego adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania o funkcji dotychczas innej niż mieszkalna w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z projektem, osoba zainteresowana adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwraca się do zarządu wspólnoty o umożliwienie inwestycji.

W uchwale Nr XXXIV/295/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków przyjęto, że Gmina będzie przychylić się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnej w nieruchomości i jej adaptacji na cele mieszkalne.

3. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi własność osób nieznanymi z miejsca pobytu.

Obecnie Gmina zarządza budynkami czynszowymi, stanowiącymi własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, oraz osób, które zmarły a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości, na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego lub znanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Sukcesywnie następuje przekazywanie osobom uprawnionym, zarządów nieruchomości prywatnymi, dotychczas zarządzanymi przez Zarząd Budynków Komunalnych. W roku 2003, Wydział Mieszkalnictwa wydał polecenie zwrotu zarządu właścicielom w odniesieniu do 35 takich nieruchomości.

Zarządzanie prywatnym zasobem jest utrudnione ze względu na prawne ograniczenia działania prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia, w zakresie możliwości podejmowania decyzji oraz ze względu na brak rentowności przeważającej części budynków.

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

Jednym ze sposobów podniesienia rentowności budynków pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, a stanowiących własność osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu jest podniesienie w ww. zasobie czynszów za lokale mieszkalne.

Możliwość taką daje art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 z 2001 roku z późn. zm.). Ww. przepis umożliwia zastosowanie czynszu do wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym. Przygotowano projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanymi z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków.

Zaproponowany w projekcie sposób określania wysokości czynszu w powyższych lokalach przygotowany został w oparciu o obowiązujący w zasobie komunalnym system oceny wartości użytkowej lokali mieszkalnych z zastosowaniem stawki maksymalnej na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

Zasadność wprowadzenia zmian w polityce czynszowej wobec powyższych budynków wynika także z faktu, że w wielu przypadkach wpływy z wynajmu nie umożliwiają utrzymania budynków na właściwym poziomie technicznym. Nie wprowadzenie tych zmian może spowodować konieczność zapewnienia przez Gminę dodatkowej liczby lokali zamiennych.

Ponadto w stosunku do osób zajmujących takie lokale bez tytułu prawnego Gmina Miejska Kraków sukcesywnie podejmować będzie działania w celu odzyskania lokali z równoczesnym wszczęciem postępowań odszkodowawczych za ich bezumowne zajmowanie.

Podstawę do określenia wysokości odszkodowania stanowić będą czynsze funkcjonujące na wolnym rynku dla lokali o podobnym standardzie i lokalizacji.

Wolne lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków wynajmowane będą w drodze aukcji.

4. Zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami stanowiącymi przedmiot współwłasności.

W roku 2003 kontynuowano współpracę z zarządcami nieruchomości, w których Gmina Miejska Kraków oraz Skarb Państwa posiadają ułamkowe udziały we własności nieruchomości. W ramach prowadzonej współpracy egzekwowane były od zarządców sprawozdania z gospodarowania budynkami wspólnymi, a także konsultowane były kwestie związane z wysokością należnych czynszów, wypowiedzeń umów najmu oraz remontów. W przypadku 3 nieruchomości zostały zgromadzone dokumenty potwierdzające nabycie prawa własności przez Skarb Państwa i w związku z odmową przekazania zarządu wystąpiono do Zespołu Radców Prawnych o przygotowanie powództwa o wydanie przedmiotowych nieruchomości oraz złożenia rachunków z zarządu.

Podejmowane były również działania w zakresie nadzoru i kontroli realizacji przez Zarząd Budynków Komunalnych postanowień zawartych w umowach o administrowanie budynkami z udziałem Skarbu Państwa.

W 2003 roku przyjęto 6 wniosków o zwrot zarządu budynkami stanowiącymi współwłasność osób fizycznych oraz Gminy Miejskiej Kraków. W 5 przypadkach odmówiono wydania zarządu, 1 wniosek rozpatrzono pozytywnie.

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

Realizując ww. wniosek przygotowano projekt zmiany uchwały Nr LXIV/629/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 1996 r. w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody na udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych. Zmiany dotyczyły podniesienia górnej granicy kwoty udzielonej pożyczki oraz obniżenia opłaty manipulacyjnej od kwoty udzielonej pożyczki. Proponowane zmiany zostały przyjęte uchwałą Nr XLII/400/04 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.

W 2003 roku udzielono pożyczkę na remont wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Teresy 10 na kwotę 24.624,56 zł.

Ponadto w dniu 22 października 2003 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XXVIII/242/03 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. Uchwała uwzględnia zmiany w stanie prawnym, a także poszerza zakres podmiotowy (oprócz osób fizycznych możliwość otrzymania pożyczki uzyskały osoby prawne i mieszane formy współwłasności) i przedmiotowy (dopuszczono do ubiegania się o pożyczkę właścicieli budynków, w której znajdują się lokale użytkowe) uprawnionych do ubiegania się o otrzymanie pożyczki na remont budynku. Wprowadzono zasadę, że warunkiem ubiegania się o udzielenie pożyczki jest zobowiązanie 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 2003 roku udzielono dwie pożyczki na remont budynków prywatnych, w wysokości 67 334 zł.

VIII. Źródła finansowania zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w pierwszym kwartale 2003 roku były:

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

Po przekształceniu Zarządu Budynków Komunalnych w jednostkę budżetową źródłem finansowania były środki finansowe z budżetu Miasta.

IX. Wydatki inwestycyjne oraz działania w zakresie pozyskiwania terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

W 2003 roku w ramach „Programu pozyskiwanie mieszkań” zaplanowano środki w wysokości ogółem 25 265 540 zł, w tym:

- 20 165 440 zł - pozyskiwanie lokali poprzez zakup budynków i mieszkań,
- 5 098 350 zł - pozyskiwanie lokali czynszowych (TBS),
- 1 750 zł - realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta.

Ponadto w roku 2003 na realizację zadań inwestycyjnych pozostały środki niewygasające z upływem 2002 r. w wysokości łącznie 10 411 000 zł.

Na realizację ww. zadań wydano:

19 880 020 zł - pozyskiwanie lokali poprzez zakup budynków i mieszkań,

5 098 349 zł - pozyskiwanie lokali czynszowych (TBS),

1 709 zł - realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta

Środki niewygasające z upływem roku 2002 przeznaczone na realizację zadania „Pozyskiwanie lokali czynszowych” w wysokości 6 360 000 zł zostały wykorzystane w 100 %. Natomiast środki przeznaczone na realizację zadania „Pozyskiwanie lokali w budynkach integracyjnych” w wysokości 4 051 000 zł zostały wydatkowane w 99,3 %. Pozostałą kwotę w wysokości 28 653,76 zwrócono do budżetu w dniu 1 października 2003 r.

Równocześnie na realizację zadań w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych w budżecie Miasta zaplanowano środki w wysokości 5.452.300 zł, w tym 4.003.300 zł to środki własne Miasta - wydatki na dzień 31 grudnia 2003 r. wyniosły 4.716.971 zł, w tym środki własne Miasta 3.530.790 zł.

1. Przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe i inne podmioty z którymi Miasto podejmuje współpracę.

Utrata z dniem 1 stycznia 2003 r. ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa spowodowała konieczność opracowania dla każdej nieruchomości planowanej do zbycia w drodze przetargu decyzji o warunkach zabudowy. W 2003 roku Wydział Skarbu Miasta przygotował niezbędną dokumentację i wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na których może być realizowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Do końca 2003 roku nie została jednak wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zbywanie w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną będzie kontynuowane w roku 2004 w miarę uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy.

2. Działania w ramach tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i dokonywanie scaleń terenów.

Od 1 stycznia 2003 r. wskutek utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego opracowuje się „plany”, a nie jak dotychczas „zmiany planu”.

W 2003 r. działania związane z podejmowaniem uchwał o przystąpieniu do sporządzania nowych planów miejscowych zostały zahamowane wskutek oczekiwania :

- do 16 kwietnia na uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa,
- do 11 lipca na wejście w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o „Program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przedstawiony w dniu 8 października 2003 Radzie Miasta Krakowa, przyjęte zostały uchwały o przystąpieniu do opracowania planów miejscowych, związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Są to plany czterech obszarów:

- obszaru scaleń Pylna,
- obszaru scaleń Skotniki,
- Górki Narodowej-Zachód,

- Górki Narodowej-Wschód.

W następnej kolejności, zgodnie z wymienionym „Programem” przewiduje się podjęcie planów dla następnych obszarów, przeznaczonych wg Studium pod funkcję mieszkaniową. Są to : Pasternik i Ruczaj – Zaborze- Zalesie.

X. Współpraca z Towarzystwami Budownictwa Społecznego i innymi podmiotami.

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

Wydział Mieszkalnictwa w 2003 r. rozdysponował środki inwestycyjne na pozyskiwanie lokali czynszowych w zasobach TBS w wysokości 11.458.350 zł, w tym środki niewygasające w kwocie 6.360.000 zł.

W efekcie wydatkowania pozostających w dyspozycji Wydziału w 2003 r. środków, Gmina pozyskała prawo do dysponowania lokalami w Towarzystwach Budownictwa Społecznego obejmujące 396 mieszkań z efektem w latach 2003 i 2004 (odpowiednio 100 lokali mieszkaniowych w 2003 r. oraz 296 lokali w 2004 r.).

Mieszkania w zasobie TBS pozyskane przez Gminę w 2003 r.

TBS	Lokalizacja	Ilość mieszkań
Invest-Wawel	ul. Kozia	21
Krak – System	ul. Okulickiego	6
Krak – System	ul. Śliwkowa	14
Wawel - Service	ul. Wysłouchów	59
ŁĄCZNIE		100

Mieszkania w zasobie TBS z efektem umownym na 2004 r.

TBS	Lokalizacja	Ilość mieszkań
Krak – System	ul. Padniewskiego	57
Krak – System	ul. Storczykowa	5
Krak – System	ul. Padniewskiego	106
Złocięń	ul. Smoleńskiego	22
Złocięń	ul. Smoleńskiego	58
Złocięń	ul. Smoleńskiego	48
ŁĄCZNIE		296

Aktualnie oczekuje na lokale mieszkalne w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego 694 wnioskodawców.

XI. Wnioski:

1. Prawidłowe gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym wymaga ponoszenia nakładów na remonty budynków w rozmiarach przekraczających środki budżetowe przeznaczone na ten cel w 2003 r.
2. Podwyżki stawek powinny kształtować czynsz na poziomie pozwalającym na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi.
3. W związku z koniecznością dostosowania zapisów uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa do zmian w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) oraz uwzględniając rozwiązania przyjęte przez Radę Miasta Krakowa w uchwale Nr XXXIV/295/03 z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków, opracowany został projekt nowelizacji ww. uchwały. Projekt ten został przedstawiony pod obrady Rady Miasta Krakowa w maju 2004 r.

Proponowane zapisy uchwały określają sposób ustalania czynszu w lokalach mieszkalnych Gminy Miejskiej Kraków oraz wynajmowanych jako pracownie twórcze do prowadzenia działalności w zakresie kultury i sztuki. Zasadne jest zróżnicowanie kryteriów ustalania czynszu pomiędzy lokalem będącym pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki a lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Uchwała określa wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz wysokość pobieranych kaucji w przypadku wynajmowania nowych lokali mieszkalnych. Aktualizuje ponadto problematykę dotyczącą zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa.