

ZARZĄDZENIE NR 225/2006
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 1 lutego 2006 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010”.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010.”

§2

Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Krakowa

/ - /

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457), art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (jednolity tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1592, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 200 poz. 1688, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055), art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010” w brzmieniu załącznika do niniejszej uchwały.

§ 2.

Prezydent Miasta Krakowa będzie przedstawiać Radzie Miasta Krakowa roczne raporty z realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010, do dnia 30 maja każdego roku.

§ 3.

Traci moc uchwała Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.

§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 5.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z zapisem art. 21 ust. 1 pkt. 1 ustawy z 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) do kompetencji rady gminy należy uchwalenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy – w świetle zapisu art. 21 ust.2 powołanej powyżej ustawy - powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne,
- 8) opis innych działań, mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

Rada Miasta Krakowa, realizując obowiązek uregulowania problematyki, o której mowa powyżej, w dniu 10 lipca 2002 r. podjęła uchwałę nr CXVIII/1088/02 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa a następnie uchwałę nr XLVIII/462/04 z dnia 26 maja 2004 r. nowelizującą jej zapisy.

Niniejsza uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010” normuje kwestie wymienione we wskazanym art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), uchyla równocześnie uchwałę dotychczas obowiązującą.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa, przyjęty uchwałą nr CXVIII/1088/02 miał obowiązywać na lata 2002 do 2006, natomiast w nowelizacji tej uchwały przyjęto, że w 2005 r. program ten zostanie zaktualizowany o zmiany zachodzące w mieszkaniowym zasobie z uwzględnieniem prognozy na lata 2007-2009.

Z uwagi na powyższy zapis, uznano za zasadne opracowanie nowego programu na okres 2006-2010, regulującego całokształt problematyki związanej z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków z uwzględnieniem zmian wynikających z nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...).

Ponadto, przyjęcie nowego programu stworzyło możliwość dostosowania go do konstrukcji wymaganej dla programów sektorowych, przewidzianych w Strategii Rozwoju Krakowa.

Zapisy Wieloletniego programu dotyczą lokali mieszkalnych będących własnością Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa położonych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej lub Skarbu Państwa oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

Poza lokalami, których przynależność do zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków jest bezsporna, na terenie Krakowa znajduje się 169 lokali mieszkalnych, pozostających w zarządzie spółek utworzonych z udziałem Gminy.

Wieloletni program nie zawiera danych dotyczących tych lokali, gdyż w sprawie ich przynależności do zasobu mieszkaniowego Gminy istnieją rozbieżne opinie prawne.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010

Diagnoza

Wejście w życie w dniu 12 listopada 1994 r. ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1994 r. nr 105 poz. 509) zakończyło okres szczególnego trybu najmu lokali mieszkalnych, równocześnie rola kreowania regulacji czynszowych i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ze szczebla centralnego przeszła na szczebel gminny.

Zapis art. 75 Konstytucji RP obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze, zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Gmina Miejska Kraków wykonuje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy, lub w inny sposób np. przez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z towarzystwami budownictwa społecznego oraz innymi podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe.

Na terenie Gminy Miejskiej Kraków znajdują się zasoby mieszkaniowe należące do różnych podmiotów. Według danych GUS na koniec 2004 r. w Krakowie było 289 tys. mieszkań, z czego 41,9% stanowiło własność spółdzielni mieszkaniowych, 43,9% własność prywatną, 9,3% własność komunalną, inne 4,9%.

Obecna niekorzystna sytuacja na rynku mieszkaniowym w Krakowie jest spowodowana przede wszystkim wysokimi cenami budowanych mieszkań. Atrakcyjność Krakowa jako miejsca zamieszkania generuje popyt na mieszkania, których ceny systematycznie rosną, w efekcie mieszkańcy Krakowa o niskich dochodach, nie mogą skorzystać z ofert deweloperów czy spółdzielni mieszkaniowych.

Gmina zobowiązana jest do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266), tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.,

Rocznie przybywa ponad 400 wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym.

Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. Jest to pomoc

fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego jako jedno z zadań gminy.

W 2005 r. 1127 osób zwróciło się do Gminy Miejskiej Kraków z wnioskiem o udzielenie pomocy mieszkaniowej, z czego 426 spełniły wymagane kryteria uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy.

Łącznie liczba rodzin spełniających kryteria do otrzymania pomocy mieszkaniowej wynosi 3032, w tym 1325 wnioskodawców posiada uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego na mocy orzeczenia sądowego oraz 23 jest uprawnionych do otrzymania lokalu zamiennego.

Przewiduje się dalszy wzrost liczby osób ubiegających się o lokal mieszkalny z zasobów Gminy z uwagi na upływający okres trzyletnich wypowiedzeń stosunku najmu w budynkach prywatnych oraz możliwość dowolnego kształtowania stawki czynszowej za najem lokalu mieszkalnego przez właścicieli budynków prywatnych.

Przy ogromnym deficycie lokali mieszkalnych oraz spodziewanym wzroście potrzeb na lokale socjalne i zamienne, a także związanym z tym wzroście roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych na podstawie wyroków sądowych orzekających eksmisję, Gmina zmuszona jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali mieszkalnych.

Jednym z głównych źródeł pozyskiwania mieszkań przez Gminę Miejską Kraków jest realizacja budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach. Taki sposób pozyskiwania mieszkań pozwala racjonalnie wykorzystać środki przeznaczone na ten cel, ponieważ Gmina realizując własne budynki ma możliwość dostosowywania ich pod względem rozwiązań funkcjonalnych do własnych potrzeb.

Gmina Miejska Kraków stara się poszukiwać również innych możliwości pozyskiwania mieszkań takich jak zakup budynków lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych i adaptacja na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu.

Cele

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania posiadanym zasobem mieszkaniowym.

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców,

Jest to szczegółowy cel dla celu operacyjnego Strategii Rozwoju Krakowa I-4 : Rozwój mieszkalnictwa i rewitalizacja terenów zdegradowanych.

Zadania

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) zobowiązuje rady gmin do uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program winien być opracowany, na co najmniej 5 kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- I. Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- II. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- VIII Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

§ 1.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków, obejmował 24 029 lokali, a jego wielkość oraz struktura przedstawiały się następująco:

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych:

- a) Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków:
 - liczba lokali mieszkalnych - 2 683
- b) Lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa:
 - liczba lokali mieszkalnych - 177
- c) Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa:
 - liczba lokali mieszkalnych - 187

Łączna liczba lokali - 3 047

Lokale mieszkalne położone w budynkach pozostających poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych:

- d) Lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych:
 - liczba lokali mieszkalnych - 20 653
- e) Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie placówek oświatowych:
 - liczba lokali - 305
- f) Lokale mieszkalne pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych:
 - liczba lokali - 24Zasady gospodarowania lokalami znajdującymi się w zarządzie szpitali miejskich regulują odrębne przepisy.

Łączna liczba lokali - 20 982

3. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. w ramach posiadanego zasobu Gmina Miejska Kraków wykorzystuje 481 lokali na cele socjalne.

§ 2

Określenie stanu technicznego zasobu

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynnikiem mającym istotny wpływ na stan techniczny budynku są m.in.: wiek budynków, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.

Tab. 1. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków z podziałem na poszczególne rodzaje własności wg stanu na dzień 31.12.2005 r.

Własność	Ocena stanu technicznego		
	zły	średni	dobry
Gmina Miejska Kraków	40 %	49 %	11 %
Skarb Państwa	25 %	50 %	25 %

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

średni stan w najbliższym czasie (do 2 lat) należy dokonać remontu (wymiany), co najmniej jednego z elementów budynków,

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

§ 3

Powiększanie zasobu mieszkaniowego

1. Gmina Miejska Kraków corocznie pozyskuje ok. 200 lokali mieszkalnych z naturalnego ruchu ludności. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.
2. Przy ogromnym deficycie mieszkań i wciąż rosnących potrzebach mieszkańców, za priorytet uznaje się realizację budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy Miejskiej Kraków.
3. Przyjmuje się, że w ramach posiadanych środków Gmina Miejska Kraków będzie zawierać wieloletnie kontrakty na wybudowanie mieszkań socjalnych i zamiennych, przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane. Taki sposób pozyskiwania mieszkań pozwala na racjonalne wykorzystanie posiadanych środków; Gmina ma wpływ na dostosowanie nowo powstających budynków do własnych potrzeb, pozyskując lokale o odpowiednim standardzie i wielkości.
4. Gmina Miejska Kraków podejmować będzie również inne działania m.in.:
 - pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
 - nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej,
 - przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne.
 - adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne.

§ 4

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

1. Gmina Miejska Kraków jest zobowiązana do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do otrzymania mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 31 z 2005 r. poz. 266) tj. do zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować ustawowe obowiązki, powinna zapewnić 1325 lokali socjalnych i 23 lokale zamienne.

Tab. 2. Prognozowana liczba wyroków sądowych zobowiązujących Gminę do zapewnienia lokalu socjalnego osobom eksmitowanym.

Rok	Przewidywana liczba wyroków orzekających eksmisję
2006	470
2007	470
2008	300
2009	300
2010	300

2. Ponadto znaczna liczba wnioskodawców stara się o pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów. Jest to pomoc fakultatywna gminy, jednak zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów (...) jako jedno z zadań gminy. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. Gmina Miejska Kraków powinna zapewnić lokale komunalne 1684 wnioskodawcom.
3. Przewiduje się wzrost zapotrzebowania na lokale gminne z uwagi na upływające 3-letnie okresy wypowiedzenia stosunku najmu lokalu w budynkach prywatnych oraz możliwość dowolnego kształtowania, przez właścicieli budynków prywatnych, stawek czynszowych za najem lokali.

Tab. 3. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową i spełniających kryteria jej udzielenia (stan na 31.12.2005 r.)

Tytuł	Liczba wnioskodawców
Lokale socjalne	1325
Lokale zamienne	23
Nadmierne zagęszczenie	663
Względy społeczne (w tym 3-letnie wypowiedzenie umów najmu)	809
Warunki niemieszkalne	122
Wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych	65
Zamiany (rozkwaterowanie)	25
Razem	3032

4. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania.
- a) w Gminie Miejskiej Kraków obserwuje się znaczną tendencję wzrostową spraw dotyczących roszczeń odszkodowawczych, co wpływa na konieczność zwiększenia środków finansowych niezbędnych na realizację roszczeń odszkodowawczych w kolejnych latach.
W 2005 r. na realizację odszkodowań przeznaczono kwotę w wysokości 1 570 000 zł.

Tab. 4. Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań

Rok	Prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań
2006	2 500 000 zł
2007	2 900 000 zł
2008	3 000 000 zł
2009	3 000 000 zł
2010	3 000 000 zł

- b) podstawę przyznania odszkodowania przez Gminę Miejską Kraków stanowi:
- wyrok sądu, nakładający na Gminę Miejską Kraków obowiązek wypłaty odszkodowania oraz ustalający jego wysokość,
 - ugoda sądowa, w sytuacji, gdy Gmina Miejska Kraków uznaje powództwo,
 - ugoda zawarta w wydziale właściwym do spraw mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa; zadaniem wydziału jest dążenie do ustalenia właściwej, najkorzystniejszej stawki odszkodowania.

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

§ 5

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych ustalane są przez Zarząd Budynków Komunalnych na podstawie stanu technicznego budynków w oparciu o wyniki

corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

2. W 2005 r. najpilniejsze potrzeby remontowe w stosunku do zasobu, który jest zarządzany przez Zarząd Budynków Komunalnych zostały oszacowane na kwotę **53,96 mln zł.**
3. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.
4. Potrzeby remontowe określone na podstawie stanu technicznego budynków będą realizowane w ramach środków przeznaczonych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.
5. Założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków:
 - a) standard budynków:
 - instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności
 - sprawna instalacja odgromowa (badania kontrolne co 3 lata)
 - elementy konstrukcji budynków bez zagrożeń
 - elewacja bez ubytków tynków i okładzin odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
 - sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok),
 - malowanie klatki schodowej wraz z oknami i drzwiami nie rzadziej niż co 7 lat
 - kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów
 - sprawne dźwigi osobowe,
 - sprawne zamki i domofony w wejściu głównym.
 - b) standard lokalu mieszkalnego:
 - sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
 - sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
 - sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
 - sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
 - wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne.

Tab. 5. Dane dot. potrzeb remontowych w latach 2006-2010 (w mln zł).

LP	Rodzaj Prac	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego	0,12	0,2	0,15	0,15	0,12
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	0,243	0,117	0,105	0,105	0,062
3.	Remont dachu	2,15	1,8	1,65	1,65	0,8

4.	Remont kominów i wentylacji	0,8	0,7	0,6	0,6	0,58
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej	0,645	0,63	0,42	0,32	0,21
6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	0,92	0,8	0,78	0,78	0,57
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej	0,61	0,535	0,43	0,33	0,22
8.	Remont balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów.	0,982	0,799	0,8	0,8	0,7
9.	Remont (naprawa/uzupełnienie) elewacji	1,6	1,8	1,3	1,2	0,95
10.	Malowanie klatek schodowych	0,69	0,58	0,35	0,35	0,23
11.	Sporządzenie dokumentacji (ekspertyzy)	0,28	0,22	0,17	0,17	0,11
12.	Remonty w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego lokale komunalne	5,1	4,1	3,05	2,95	2,49
13.	Rozbiórki budynków gminnych	0,4	0,2	0,2	0,2	0,2
14.	Zabezpieczenie budynków gminnych do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki.	0,03	0,01	0,02	0,02	0,02
	RAZEM	14,57	12,49	10,02	9,62	7,26

Wymienione w tabeli wydatki na remonty obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa oraz remonty mieszkań wynikających z obowiązków wynajmującego (dot. przede wszystkim lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych).

6. W budynkach wspólnot mieszkaniowych niezarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych potrzeby remontowe ustalane są przez zarządców tych budynków. Gmina Miejska Kraków przekazuje zaliczki na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych.

Przewidywane wykonanie w 2005 r. - 16,86 mln zł

Planowana wysokość zaliczek w 2006 r. - 19 mln zł

7. Potrzeby remontowe dot. zasobów mieszkaniowych poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych.

Tab. 6. Dane dot. potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez placówki oświatowe w latach 2006-2010 (w mln zł).

LP	Rodzaj Prac	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Realizacja decyzji Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego	0,076	0,046	0,046	0,046	0,046
2.	Prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi	0,089	0,035	0,035	0,035	0,035
3.	Remont dachu	0,258	0,19	0,131	0,167	0,115

4.	Remont kominów i wentylacji	0,132	0,086	0,042	0,047	0,042
5.	Remont (wymiana) instalacji gazowej	0,242	0,101	0,063	0,062	0,063
6.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	0,259	0,124	0,122	0,069	0,079
7.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej	0,341	0,339	0,251	0,243	0,218
8.	Remont balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów.	0,228	0,106	0,172	0,089	0,079
9.	Remont (naprawa/uzupełnienie) elewacji	0,243	0,448	0,182	0,167	0,214
10.	Malowanie klatek schodowych	0,193	0,134	0,063	0,058	0,052
11.	Sporządzenie dokumentacji (ekspertyzy)	0,053	0,033	0,022	0,022	0,025
12.	Remonty w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego lokale komunalne	0,281	0,184	0,124	0,130	0,12
	RAZEM	2,5	1,86	1,253	1,135	1,088

Tab. 7. Dane dot. potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez szpitale miejskie w latach 2006-2010 (w mln zł).

LP	Rodzaj Prac	2006	2007	2008	2009	2010
1.	Remont dachu	0,027	0,00	0,2	0,15	0,00
2.	Remont kominów i wentylacji	0,00	0,07	0,08	0,00	0,00
3.	Remont (wymiana) instalacji gazowej	0,06	0,08	0,00	0,00	0,00
4.	Remont (wymiana) instalacji elektrycznej	0,02	0,14	0,00	0,00	0,00
5.	Remont (wymiana) instalacji wodno-kanalizacyjnej	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00
6.	Remont balkonów, izolacji, wymiana fragmentów stropu lub schodów.	0,00	0,00	0,00	0,2	0,00
7.	Remont (naprawa/uzupełnienie) elewacji	0,00	0,04	0,00	0,00	0,6
8.	Malowanie klatek schodowych	0,00	0,00	0,05	0,03	0,001
9.	Sporządzenie dokumentacji (ekspertyzy)	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	Remonty w zakresie wynikającym z obowiązków wynajmującego lokale komunalne	0,004	0,00	0,006	0,004	0,01
	RAZEM	0,271	0,47	0,336	0,384	0,611

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH

§ 6

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

1. 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.
2. 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.).
3. Pierwszeństwo nabycia lokali mieszkalnych od Gminy Miejskiej Kraków mają najemcy zajmujący lokale na podstawie stosunku najmu nawiązanego na czas nieoznaczony.
4. 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,
 - 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.
5. Dopuszcza się do sprzedaży lokale mieszkalne, wraz z pracownią twórczą, jeśli łącznie stanowią samodzielny lokal mieszkalny objęty jedną umową najmu.

§ 7

Prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych

1. W latach 2002-2005 liczba sprzedanych mieszkań utrzymywała się na poziomie ok. 1000-1500 rocznie.
2. W kolejnych latach 2006-2010 przewiduje się sprzedaż 1000-1200 lokali mieszkalnych rocznie.
3. 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 będą działania polegające na wyprowadzaniu własności Gminy Miejskiej Kraków z budynków wspólnot mieszkaniowych. Gmina będzie proponować najemcy nabycie na własność zajmowanego lokalu. W przypadku nie przyjęcia oferty Gmina wykorzysta prawo wypowiedzenia najmu i zapewnienia lokalu zamiennego. Zwolnione lokale Gmina będzie zbywać w drodze przetargu.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

§ 8

Zasady ustalania stawki czynszowej

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadawalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawki czynszu dla zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Prezydent Miasta Krakowa w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
3. Stawka za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
4. Stawka czynszu za zajmowanie pomieszczenia tymczasowego, o których mowa w art. 1046 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43 z 1964 r. poz. 296 z późn. zm.), ustalana jest według zasad obowiązujących w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków.
5. Zasady ustalania stawki czynszowej za nowo wybudowane lokale zakupione przez Gminę, do których kierowani są najemcy z zasobu komunalnego, którzy wyrazili chęć zamiany zajmowanego lokalu, ustala Prezydent Miasta Krakowa.

§ 9

Określenie czynników wpływających na podwyższenie i obniżenie stawki czynszowej

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne obliguje gminy do uwzględniania czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:
 - a) położenie budynku,
 - b) położenie lokalu w budynku,
 - c) wyposażenie budynku i lokalu,
 - d) ogólny stan techniczny budynku.

2. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków według wartości użytkowej lokali mieszkalnych są cechy dotyczące:
 - a) lokalizacji budynku:
 - położenie budynku w strefie,
 - uciążliwość lokalizacji,
 - dostępność do przystanków komunikacji miejskiej,
 - b) lokalizacji mieszkania:
 - usytuowanie w budynku,
 - wejście do mieszkania,
 - położenie na kondygnacji,
 - komunikacja wewnątrz budynku,
 - uciążliwość wewnątrz budynku,
 - c) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania:
 - samodzielność mieszkania,
 - wyposażenie mieszkania,
 - dodatkowe pomieszczenia,
 - wysokość mieszkania,
 - wyposażenie w media,
 - ogrzewanie mieszkania,
 - utrzymanie ciepła w mieszkaniu i oświetlenie naturalne,
 - stan mieszkania z przyczyn niezależnych od najemcy,
 - stan techniczny budynku.

3. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Stawki czynszu wraz z obniżkami ustala Prezydent Miasta Krakowa według następujących zasad:
 - a) obniżkę czynszu udziela się na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy,
 - b) w przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, istnieje możliwość udzielenia obniżki czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne,
 - c) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu zobowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego za okres ostatnich trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku.
 - d) w sprawach dotyczących deklarowania wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego i rodzaju dokumentów, które powinny być przez składających deklaracje przechowywane w celu udostępnienia na żądanie właściciela, stosuje się odpowiednio przepisy o dodatkach mieszkaniowych,

- e) obniżki czynszu mogą być stosowane wobec podnajemców, którzy używają lokali wynajmowanych przez Gminę od innych właścicieli i podnajmowanych tym podnajemcom,
- f) w przypadku przyjęcia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej lub większej ustala się następujące progi dochodowe gospodarstw domowych uprawniających do obniżki czynszu:

Tab. 8. Progi dochodowe uprawniające do obniżki w przypadku podniesienia czynszu do poziomu 3% i więcej

Dochód na 1 osobę w gospodarstwie domowym	Wysokość obniżki
do 300 zł	70%
301-599 zł	50%
600-1199 zł w gospodarstwie jednoosobowym	25%
600-999 zł w gospodarstwie wieloosobowym	25%

§ 10

Ustalenie wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

1. Wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
2. Osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, mogą ubiegać się o rozłożenie zaległości na raty, zgodnie z uchwałą nr LXVI/611/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności jednostek organizacyjnych Gminy Miejskiej Kraków z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów Ordynacja podatkowa oraz udzielania innych ulg w spłacie tych należności, a także wskazania organów do tego uprawnionych.
3. Osobom, które utraciły tytuł prawny do lokalu z uwagi na zaległości, opłacającym w pełnej wysokości bieżące należności oraz wywiązującym się z warunków określonych w porozumieniu w sprawie udzielenia ulgi w spłacie wierzytelności Gminy Miejskiej Kraków związanych z najmem lokali mieszkalnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, polegającej na rozłożeniu płatności wierzytelności na raty, będzie naliczane odszkodowanie, w wysokości analogicznej jak czynsz w mieszkaniach gminnych, od dnia zawarcia porozumienia.
4. W przypadku nie wywiązania się z porozumienia o spłacie zaległości czynszowych w ratach, były najemca zobowiązany będzie do opłacania odszkodowania w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu od dnia zawarcia porozumienia.
5. W przypadkach uzasadnionych względami społecznymi w szczególności, takimi jak wiek, stan zdrowia oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego, Prezydent Miasta Krakowa może odstąpić od podjęcia procedury eksmisyjnej wobec osób, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu socjalnego, z uwagi na niespełnienie

kryterium dochodowego określonego w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali gminnych.

Warunkiem odstąpienia od procedury eksmisyjnej jest terminowe opłacanie odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

§ 11

Zasady ustalania stawek czynszu dla pracowni twórczych służących twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służących jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

1. Stawki czynszu dla pracowni twórczych za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala Prezydent Miasta Krakowa.
2. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu dla pracowni twórczych należących do zasobu Gminy Miejskiej Kraków według wartości użytkowej są cechy dotyczące:
 - a) lokalizacji budynku:
 - położenie budynku w strefie,
 - dostępność do przystanków komunikacji miejskiej,
 - b) lokalizacji lokalu:
 - usytuowanie w budynku,
 - położenie na kondygnacji,
 - c) układu funkcjonalnego i wyposażenia lokalu:
 - wyposażenie lokalu,
 - wyposażenie w media,
 - ogrzewanie lokalu,
 - utrzymanie ciepła w lokalu i oświetlenie naturalne,
 - stan lokalu z przyczyn niezależnych od najemcy,
 - stan techniczny budynku.

§ 12

Podwyższanie stawki czynszowej

1. Przyjmuje się zasadę, że wysokość czynszu w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków w kolejnych latach, nie może być mniejsza niż suma średniej wielkości:
 - a) zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalonych na dany rok przez wspólnoty, w których znajdują się lokale Gminy Miejskiej Kraków,
 - b) kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
 - c) stawki podatku od nieruchomości,
 - d) kosztów remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych.
2. Zmiana wysokości czynszu w danym roku będzie następować od dnia 1 lipca, a jego wysokość zostanie określona w wyniku analizy wielkości wymienionych w pkt 1.
3. Wysokość czynszu najmu nawiązanego na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) lub odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, ustalane w wysokości 3% wartości odtworzeniowej, będą aktualizowane od 1 lipca danego roku, w oparciu o wskaźnik wartości odtworzeniowej obowiązujący w drugim kwartale danego roku.

§ 13

Zasady dotyczące pobierania kaucji za lokale mieszkalne

1. Kaucje pobierane są w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali zamiennych, lokali przyznanych w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych orzeczonych przed dniem 12 listopada 1994 r. oraz lokali uzyskanych w drodze zamiany lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne.
2. Kaucję ustala się w wysokości czterokrotnego miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.

§ 14

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

1. Na podstawie uchwały nr LXVI/611/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad umarzania wierzytelności (...), możliwe jest udzielanie najemcom zalegającym z opłatami czynszowym pomocy w formie:
 - a) rozłożenia należności na raty,
 - b) umarzania zaległości,
 - c) odraczania terminu płatności.
2. Na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczona eksmisja z lokalu, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.
3. Gmina Miejska Kraków będzie dążyć do zintensyfikowania działań mających na celu poprawę poziomu ściągalności czynszów za lokale mieszkalne.

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W KOLEJNYCH LATACH.

§ 15

Zarządzanie zasobem przez Zarząd Budynków Komunalnych

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków sprawuje jednostka budżetowa - Zarząd Budynków Komunalnych. Optymalną jednak formą zarządzania miejskim zasobem mieszkaniowym byłby zakład budżetowy. Zgodnie z wieloletnimi prognozami

utworzenie zakładu budżetowego będzie możliwe nie wcześniej niż w 2009 r., o ile sytuacja finansowa Miasta będzie odpowiadała tym prognozom.

2. Zarząd Budynków Komunalnych wykonuje także bezpośrednio zadania związane z pełnieniem funkcji wynajmującego lokale komunalne poprzez Biura Obsługi Mieszkańców.
3. Przewiduje się zlecenie, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami i niektórymi czynnościami związanymi z pełnieniem funkcji wynajmującego. Pozwoli to na utrzymanie na tym samym poziomie kosztów utrzymania nieruchomości, a nawet może spowodować ich obniżenie.
Nieruchomości i lokale będą przekazywane podmiotom wyłonionym w drodze postępowania przetargowego od dnia 01.01.2006 r., 01.06.2006 r., 01.01.2007 r. Umowy z nimi będą zawierane na okres 3 lat.
4. Do zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Komunalnych stosuje się przepisy dotyczące wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 16

Zarządzanie zasobem przez inne podmioty niż Zarząd Budynków Komunalnych

1. Do zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez placówki oświatowe stosuje się przepisy dotyczące wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
2. Zasady gospodarowania lokalami znajdującymi się w zarządzie szpitali miejskich z udziałem Gminy Miejskiej Kraków regulują odrębne przepisy.

§ 17

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków oraz Skarbu Państwa

1. Według stanu na dzień 31 grudnia 2005 r. Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa jest członkiem 1604 wspólnot mieszkaniowych.
2. Wydział właściwy do spraw mieszkalnictwa w Urzędzie Miasta Krakowa reprezentuje Gminę Miejską Kraków jako właściciela we wspólnotach mieszkaniowych.
3. W celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych Gmina Miejska Kraków powinna zwracać się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań dot. nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe

przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

4. Adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków,
 - a) zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 z późn. zm), adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu,
 - b) udzielenie zgody na adaptację części wspólnych wymaga podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w formie aktu notarialnego,
 - c) Gmina Miejska Kraków przychyliła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnych i ich adaptację w celu uzyskania samodzielnego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. użytkowego), jeśli taka adaptacja nie jest sprzeczna z interesem gminy,
 - d) przedstawiciel Gminy Miejskiej Kraków wnioskuje, aby wspólnota zleciła rzeczoznawcy wycenę przestrzeni do adaptacji, która będzie podstawą do ustalenia pożytków.

5. Polityka finansowa Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do wspólnot mieszkaniowych.
 - a) Gmina wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zgodnie z uchwałami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - b) Gmina kontroluje rozliczenia jej udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej według następujących zasad:
 - w przypadku, gdy wpłacone przez właścicieli zaliczki na eksploatację części wspólnej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, przewyższają poniesione przez wspólnotę koszty z tego tytułu, Gmina powinna wnioskować o podjęcie uchwały określającej sposób przeznaczenia powstałej nadpłaty,
 - jeżeli zaliczki wpłacone przez właścicieli lokali na fundusz remontowy przewyższają w danym roku koszty poniesione przez wspólnotę, pozostałe środki finansowe w zależności od decyzji wspólnoty, winny być przeznaczone na remonty w następnym roku lub zwrócone właścicielom,
 - zaliczki podlegają rozliczeniu z właścicielami lokali; nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnotie lub wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy; niedopłaty Gminy podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej,
 - c) w przypadku podjęcia przez wspólnotę uchwały ustalającej zwiększone obciążenie Gminy z tytułu „uciążliwości lokali użytkowych będących jej własnością” i nie udokumentowania przez wspólnotę istnienia dodatkowych kosztów związanych ze sposobem użytkowania tych lokali, gmina zaskarży taką uchwałę.

6. Do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych z udziałem Skarbu Państwa mają zastosowanie zasady postępowania wobec wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków.

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

§ 18

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2006-2010 jest budżet Miasta Krakowa.
2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
 - a) fundusze Unii Europejskiej,
 - b) środki z budżetu państwa.

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

§ 19

Przewidywana wysokość wpływów z tytułu najmu lokali mieszkalnych

1. Prognozowana wysokość wpływów z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2006-2010 z uwzględnieniem corocznej podwyżki czynszu o 10% oraz zmniejszania się powierzchni wynajmowanej średnio o ok. 50 400 m² w skali roku, przy założonej 90% ściągłości czynszu.

Tab. 9. Prognozowana wysokość wpływów z czynszów przy założeniu 10% podwyżki rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2006	2007	2008	2009	2010
Wpływy (zł)	46 200 000	49 538 740	53 043 590	56 821 330	60 772 875
Średnie stawki czynszowe (zł/m ²)	3,32	3,72	4,17	4,69	5,28

§ 20

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego

1. Średnie koszty zarządzania zasobem obejmują:
 - a) wynagrodzenie za zarząd i administrowanie zasobem dla Zarządu Budynków Komunalnych i podmiotów wyłonionych w drodze przetargu,
 - b) bieżąca eksploatacja nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa i prywatnych oraz nieruchomości wspólnot mieszkaniowych w części udziału Gminy w tej nieruchomości (zaliczki eksploatacyjne), tj.
 - utrzymanie czystości w budynkach i na terenach utwardzonych i zielonych, konserwacja budynków,
 - utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego,
 - ubezpieczenie budynków,
 - podatek od nieruchomości,
 - dozór mienia,
 - opłaty sądowe i komornicze,
 - obsługa prawna,
 - wycinka drzew i nasadzenia,
 - utrzymanie zimowe zasobu,
 - opróżnianie pustostanów,
 - opróżnianie szamb,
 - dezynfekcja, dezynsekcja i deratyzacja w budynkach,
 - druk książeczek czynszowych i obsługa pocztowa najemców.

Tab. 10. Przewidywane średnie koszty utrzymania zasobu w latach 2006-2010 przy uwzględnieniu zmian powierzchni zasobu oraz średniej inflacji 3%

Wyszczególnienie	Lata				
	2006	2007	2008	2009	2010
Średnie koszty zarządzania 1 m ² zasobu Gminy, Skarbu Państwa i prywatnego (zł/m ²)	2,82	2,92	3,03	3,14	3,27
Średnie koszty remontowe zasobu Gminy, Skarbu Państwa i prywatnego /w tym zaliczki remontowe/ (zł/m ²)	2,29	2,13	1,83	1,85	1,70
Ogółem (zł/m²)	5,11	5,05	4,86	4,99	4,97

2. Z porównania dochodów i kosztów wynika, że dopiero w 2010 r. koszty utrzymania zasobu mogą być mniejsze niż dochód z czynszów.

Tab. 11. Porównanie dochodów i kosztów w poszczególnych latach w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali.

Wyszczególnienie	Lata				
	2006	2007	2008	2009	2010
Dochód (zł/1m ²)	3,32	3,72	4,17	4,69	5,28
Koszty (zł/1m ²)	5,11	5,05	4,86	4,99	4,97

§ 21
Wydatki inwestycyjne

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Wobec powyższego Gmina Miejska Kraków podejmuje działania w celu powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego jak i stworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza zasobem Gminy.
2. Corocznie w budżecie Miasta przeznaczane są środki na realizację różnych form pozyskiwania mieszkań. Od 2003 roku nastąpił znaczny wzrost środków przeznaczanych na mieszkalnictwo w stosunku do lat ubiegłych, co pozwoliło na zintensyfikowanie działań w tym zakresie. W 2005 r. na inwestycje wydatkowano 28 914 048 zł.

Tab. 12. Środki finansowe przeznaczone w latach 2006-2008 na pozyskiwanie lokali do mieszkaniowego zasobu Miasta

	Wydatki na finansowanie inwestycji w latach 2006-2008			
	2006	2007	2008	Ogółem w latach 2006-2008
Program pozyskiwania mieszkań	18 814 000 (w tym 3 000 000 na pozyskiwanie lokali czynszowych w TBS)	14 352 000	20 716 000	53 882 000

3. Analiza potrzeb mieszkaniowych wykazuje, że Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować w latach 2006-2010 ustawowe obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, powinna pozyskiwać 800-900 lokali rocznie w drodze inwestycji. W 2005 r. zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków powiększył się o 168 mieszkań. Dla porównania zakładany efekt pozyskania mieszkań w 2006 r. to 318 lokali.
4. Wobec rosnącej liczby osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy oraz wzrostu cen nieruchomości na rynku, przy zakładanym w budżecie Miasta poziomie nakładów finansowych na realizację różnych form pozyskiwania mieszkań, Gmina Miejska Kraków winna realizować przede wszystkim zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wynikających wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...) polegających na zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych, co musi się odbyć kosztem zadań fakultatywnych.

ROZDZIAŁ VIII

INNE DZIAŁANIA MAJĄCE NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

§ 22

Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym:

1. Gmina Miejska Kraków w celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym podejmować będzie następujące działania:
 - a) likwidacja niesamodzielnych lokali mieszkalnych,
 - b) prowadzenie remontów budynków i lokali,
 - c) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych,
 - d) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
 - e) wprowadzenie szerokiego programu zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

§ 23

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

1. Wynajem lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i spółdzielni mieszkaniowych.
2. Realizacja projektów inwestycyjnych w szczególności w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego oraz w trybie koncesji na roboty budowlane.
3. Kontynuowanie współpracy z Towarzystwami Budownictwa Społecznego polegającej na dysponowaniu środkami budżetowymi z przeznaczeniem na zawieranie z Towarzystwami umów w sprawie nabycia przez Gminę Miejską Kraków prawa do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zamian za partycypację w kosztach budowy tych lokali oraz na przeznaczaniu terenów na realizację budownictwa czynszowego, a także uczestniczenie w procesie uzbrajania terenów i scalania gruntów, na których Towarzystwa realizują budownictwo czynszowe.

§ 24

Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu

1. Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga jego zinwentaryzowania.
2. Istotnym elementem inwentaryzacji zasobu jest rozpoznanie jego stanu technicznego i zakresu wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia oraz informacja o podstawie prawnej do zajmowania lokalu przez najemcę.
3. Dla sprawniejszego pozyskiwania i przepływu informacji dot. budynków należy stworzyć jednolitą bazę danych dot. lokali, wspólną dla wydziału właściwego do spraw mieszkalnictwa i Zarządu Budynków Komunalnych wraz z systemem umożliwiającym bieżące jej aktualizowanie.