

X.

Mieszkalnictwo



X.1. Rynek mieszkaniowy

W 2013 roku liczba oddanych mieszkań była większa o 195 w stosunku do ubiegłego roku i wyniosła 7 019. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytku wynosiła 63,4 m². Najwięcej ofert stanowiły mieszkania 2-pokojowe. Zanotowano spadek wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań w stosunku do roku ubiegłego – ich liczba wyniosła 7 547. Kolejny rok z rzędu spółdzielnie nie wybudowały żadnych nowych lokali mieszkaniowych.

Tabela X.1. Mieszkania oddane do użytku w 2013 roku według rodzaju własności

Rodzaj własności	Mieszkania	Izby	Powierzchnia mieszkań (w m ²)	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m ²)	Udział oddanych mieszkań w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytku (w %)
Ogółem, w tym:	7 019	19 526	445 258	63,4	100,0
spółdzielcza	5	25	530	106,0	0,1
indywidualna	989	4 320	117 694	119,0	14,1
komunalna	86	142	3 564	41,4	1,2
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	5 939	15 039	323 470	54,5	84,6

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

Tabela X.2. Zasoby mieszkaniowe na terenie Krakowa

	2011	2012	2013
Liczba budynków	45 252	45 872	46 504
Liczba mieszkań (w tys.)	332,8	339,4	346,4
Liczba izb (w tys.)	1 064,4	1 083,1	1 102,6
Powierzchnia użytkowa mieszkań (mln m ²)	19,1	19,5	20,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)	57,5	57,6	57,7

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

Tabela X.3. Wskaźniki mieszkaniowe dla Krakowa

	2011	2012	2013
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,7	0,7	0,7
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,3	2,2	2,2
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (w m ²)	25,2	25,8	26,3
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	439	448	460

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

Tabela X.4. Liczba rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń na budowę w 2013 roku

Rodzaj własności	Rozpoczęte budowy	Wydane pozwolenia
Ogółem, w tym:	8 650	7 547
spółdzielcza	–	–
indywidualna	874	508
komunalna	–	–
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	7 776	7 033

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

W 2013 roku rozkład nowych inwestycji mieszkaniowych był prawie identyczny jak w roku ubiegłym. Najwięcej nowych mieszkań (ok. 41%) zlokalizowanych było w rejonie Podgórza, najmniej powstało w rejonie Nowej Huty. W porównaniu do 2012 roku wzrosła liczba nowych inwestycji mieszkaniowych.

Tabela X.5. Średnie ceny ofertowe 1 m² na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2012-2013 (w PLN)

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Stare Miasto (I)	2012	9 890	7 921	-1 969
	2013	10 820	8 346	-2 474
Grzegórzki (II)	2012	7 605	7 316	-289
	2013	8 230	7 598	-632
Prądnik Czerwony (III)	2012	6 445	6 518	73
	2013	6 525	6 594	69

Prądnik Biały (IV)	2012	6 510	6 881	371
	2013	6 435	6 647	212
Krowodrza (V)	2012	7 630	7 707	77
	2013	7 520	7 670	150
Bronowice (VI)	2012	6 760	7 388	628
	2013	7 250	7 479	229
Zwierzyniec (VII)	2012	8 765	7 852	-913
	2013	8 940	8 181	-759
Dębniki (VIII)	2012	6 190	6 915	725
	2013	6 465	6 780	315
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2012	5 665	6 374	709
	2013	6 065	5 981	-254
Swoszowice (X)	2012	4 595	5 811	1 216
	2013	4 750	5 777	1 027
Podgórze Duchackie (XI)	2012	6 075	5 621	-454
	2013	5 550	5 778	228
Bieżanów-Prokocim (XII)	2012	5 225	5 714	489
	2013	5 140	5 448	308
Podgórze (XIII)	2012	6 290	6 013	-277
	2013	6 525	5 778	-747
Czyżyny (XIV)	2012	5 955	6 258	303
	2013	5 800	5 916	116
Mistrzejowice (XV)	2012	6 450	5 890	-560
	2013	6 100	5 708	-392
Bieńczyce (XVI)	2012	5 390	5 917	527
	2013	5 710	5 577	-133
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	2012	4 655	5 667	1 012
	2013	5 180	5 411	231
Nowa Huta (XVIII)	2012	5 735	5 541	-194
	2013	b.d.	5 185	—

ŹRÓDŁO: DOMINIUM.PL, KRAJOWY RYNEK NIERUCHOMOŚCI – KR.N.PL W: KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2013

Najwyższe ceny za 1 m², zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zanotowano w dzielnicy Stare Miasto. W większości dzielnic zanotowano wzrost cen mieszkań nowych. Średnia cena nowych mieszkań pod koniec roku 2013 w Krakowie wyniosła 6 647 PLN, a na rynku wtórnym 6 801 PLN.

X.2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków

Tabela X.6. Struktura mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Lokale w ramach mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, w tym:	19 563	18 738	17 760
lokale mieszkalne w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	3 126	3 126	3 075
w budynkach stanowiących własność GMK	3 119	3 106	3 071
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	7	20	4
lokale mieszkalne w budynkach poza zarządem ZBK, z tego:	16 437	15 612	14 685
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	16 178	15 367	14 458
pozostające w zarządzie placówek oświatowych	166	154+2 ¹	139+1 ¹
pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	27+1 ²	27+1 ²	27+1 ²
stanowiące własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	65	61	59

¹ lokale w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego

² lokal w dyspozycji żłobka

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Zmniejszanie się zasobu Gminy Miejskiej Kraków spowodowane jest przede wszystkim ciągle trwającym wykupem lokali przez najemców.

Tabela X.7. Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków w latach 2012-2013 (w m²)

	2012	2013
Powierzchnia ogółem, w tym:	803 735,98	770 744,11
lokalii mieszkalnych w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	142 719,33	140 595,22
w budynkach stanowiących własność GMK	141 368,57	140 264,13
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	1 350,76	331,09
Lokali mieszkalnych w budynkach poza zarządem ZBK, z tego:	661 016,65	630 148,89
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	649 133,1 ¹	619 153,91 ¹
pozostających w zarządzie placówek oświatowych	7 034,86+60,11 ²	6 304,90+37,38 ²
pozostających w zarządzie miejskich szpitali	1 498,83+26,82 ³	1 498,83+26,82 ³
stanowiących własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	3 262,93	3 127,05

¹ w tym powierzchnia 81 lokali własności Skarbu Państwa

² lokale w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego

³ lokal w dyspozycji żłobka

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Tabela X.8. Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia przez Gminę Miejską Kraków w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia ogółem, z tego:	271	323	401
pozyskane do zasobu GMK, z tego w wyniku:	39	58	137
zakupu mieszkań przez GMK	16	4	25
budowy mieszkań przez GMK	0	0	82

adaptacji budynków, lokali użytkowych lub wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	0	30	0
zamiany za lokale użytkowe	0	0	0
zniesienia współwłasności nieruchomości ¹	23	24	30
remontu znajdujących się w zasobie pustostanów odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, z tego:	232	265	264
ze środków GMK	58	31	55
bez udziału środków GMK (zawarte porozumienia)	174	234	209

¹ w tym lokale przeznaczone do zbycia na rzecz najemców

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH, WYDZIAŁ SKARBU MIASTA UMK

X.2.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków

Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK) administruje zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Zadaniem powierzonemu ZBK jest utrzymanie zasobów GMK w stanie zadowalającym oraz pomoc mieszkańcom. ZBK odpowiada również za realizację wskazanych zadań inwestycyjnych i remontowych finansowanych lub współfinansowanych ze środków gminnych, rozliczanie udziału GMK w kosztach utrzymania nieruchomości oraz udzielanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków zarządzanych przez ZBK.

W 2013 roku ZBK zarządzał ogółem 728 budynkami, z czego 573 należącymi do GMK lub Skarbu Państwa oraz 84 budynkami, w których GMK była współwłaścicielem.

Tabela X.9. Struktura własnościowa budynków w zarządzie ZBK w latach 2012-2013

	2012		2013	
	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe
Budynki w zarządzie ZBK, z tego:	387	382	360	368
własność GMK i/lub Skarbu Państwa	243	350	232	341
własność wspólnot mieszkaniowych	2	3	–	2
własność prywatna	73	13	59	10
współwłasność (GMK, własność prywatna)	69	16	69	15

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Przyczyną zmniejszania się liczby budynków własności prywatnej w 2013 roku jest przekazywanie ich właścicielom.

Tabela X.10. Struktura wiekowa budynków w zarządzie ZBK w latach 2012-2013

Data wybudowania	2012		2013	
	Liczba	Udział (w %)	Liczba	Udział (w %)
przed 1900	321	41,74	187	25,69
1900-1945	193	25,10	222	30,49
1946-1990	222	28,87	281	38,60
1991-1999	5	0,65	5	0,69
2000-2011	28	3,64	33	4,53
Ogółem	769	100	728	100

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Znaczna różnica pomiędzy liczbą budynków w poszczególnych grupach wiekowych wykazanych w Raportach za lata 2012 i 2013, wynika z ciągłej weryfikacji zasobu w związku z brakiem w niektórych przypadkach kompletnych dokumentacji budynków.

X.2.2. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Misją *Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków* jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców. Dla realizacji Misji przyjęto dwa cele strategiczne:

Cel strategiczny I – Zapewnianie mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków adekwatnych do potrzeb warunków mieszkaniowych o jak najwyższym standardzie,

Cel strategiczny II – Zapewnienie pomocy mieszkaniowej mieszkańcom Krakowa w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.

W 2013 roku Gmina Miejska Kraków prowadziła politykę mieszkaniową w oparciu o następujące Uchwały Rady Miasta Krakowa:

Nr LVIII/797/12 z 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia *Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków*

Nr LVIII/794/12 z 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017*

Nr LVIII/795/12 z 10 października 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 9 listopada 2012 roku, poz. 5817, Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 3 stycznia 2014 roku, poz. 65).

X.2.3. Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Kraków

Zasady, które obowiązywały w 2013 roku w zakresie polityki czynszowej w Gminie Miejskiej Kraków, wynikały ze wcześniejszych uchwał. W 2012 roku, na podstawie Uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2012-2017* oraz Uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń, a także Zarządzenia Nr 2745/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z 13 grudnia 2012 roku w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, zostały określone i wprowadzone nowe zasady udzielania obniżek czynszu.

W ciągu omawianego roku rozpatrzono 1 879 wniosków (w tym 187 wniosków złożonych w roku 2012), z tego na 101 wniosków udzielono negatywnej odpowiedzi, zaś pozytywnie załatwionych zostało 1 778 wniosków.

W 2013 roku udzielono obniżki czynszu na kwotę 3 402 416 PLN, w tym ze skutkiem finansowym na 2013 rok – w wysokości 1 964 358 PLN oraz ze skutkiem finansowym na 2014 rok – w wysokości 1 438 058 PLN.

W 2013 roku zostały zmienione zasady ustalania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Zmiany dotyczyły wysokości naliczanego odszkodowania.

Aktualne zasady są określone w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa Nr 1365/2013 z dnia 16 maja 2013 roku.

W 2013 roku obowiązywało również Zarządzenie Nr 280/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z 11 lutego 2010 roku oraz Zarządzenie Nr 1834/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z 21 czerwca 2013 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Tabela X.11. Czysze w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Średnia stawka czynszu komunalnego według przypisu (w PLN/m ² /miesiąc)	6,35	6,35	6,16
Minimalna i maksymalna stawka czynszu komunalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	3,08-7,87	3,08-7,87	3,08-7,87
Stawka czynszu socjalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	1,54	1,54	1,54
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (w PLN/m ²) ¹	4 659	4 402	4 447
Minimalna i maksymalna wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczona na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (w PLN/m ² /miesiąc)	11,76-11,04	11,04-11,09	11,09-11,12

¹ wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa oraz województwa małopolskiego jest ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego na okres 6 miesięcy
 ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Tabela X.12. Opłaty za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki dla wszystkich odbiorców usług w Gminie Miejskiej Kraków w 2013 roku

Rodzaj opłaty	Cena netto ¹ (w PLN)
Miesięczna stawka opłaty abonamentowej	5,50
Opłata za dostarczaną wodę (w PLN/m ³)	3,33
Opłata za odebrane ścieki (w PLN/m ³)	5,03

¹ cena brutto zawiera 8% VAT

ŹRÓDŁO: MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI SA W KRAKOWIE

Zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wynikają przede wszystkim z faktu, że zgodnie z art. 4 w zw. z art. 20 Ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, mieszkaniowy zasób gminy służy w celu realizacji zadań własnych gminy, do których należy między innymi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Zatem znaczna część podmiotów korzystających z lokali komunalnych, ze względu na trudną sytuację ekonomiczno-finansową, każdego miesiąca zmuszona jest do podejmowania decyzji, czy ograniczone środki, którymi dysponują przeznaczyć na zakup jedzenia i lekarstw, czy też na uregulowanie opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Należy przy tym zaznaczyć, że na wysokość zaległości wpływ ma również stopniowa zmiana struktury podmiotów korzystających z lokali komunalnych. Najemcy znajdujący się w korzystnej sytuacji finansowej dokonują wykupu lokali, korzystając z obowiązujących w tym zakresie bonifikat, natomiast osoby, których sytuacja finansowa uniemożliwia wykup lokalu mieszkalnego, pozostają nadal najemcami lub bezumownymi użytkownikami lokali.

Według stanu na 31 grudnia 2013 roku było 5 643 dłużników, którzy zalegali z opłatami powyżej trzech okresów rozliczeniowych (dla porównania, na koniec 2012 roku dłużników takich było 5 967), tak więc liczba dłużników spadła.

Według stanu na koniec 2013 roku w omawianym zasobie znajdowało się 4 404 dłużników, których zaległości wynosiły powyżej 5 tys. PLN.

W 2013 roku podjęto szereg działań w celu zwiększenia ściągłości opłat czynszowych:

- Działania przedsądowe:
 - wystosowano 6 910 wezwań do najemców lokali mieszkalnych
 - wypowiedziano 359 umów najmu
 - zawarto 422 porozumienia o rozłożeniu zaległości na raty, na kwotę 5 627 277 PLN
 - umorzono zaległości w 52 przypadkach, na kwotę 933 658 PLN
- Czynności podjęte przez jednostkę na etapie sądowym i egzekucyjnym:
 - wniesiono 1 395 pozwołów do sądu o zapłatę
 - złożono 1 043 wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji o zapłatę

- wniesiono 520 pozwów o eksmisję
- złożono do komornika 219 wniosków o wszczęcie egzekucji o eksmisję
- przeprowadzono 89 eksmisji. Eksmisja 89 najemców z grona najemców niewnoszących opłat za zajmowane mieszkanie, skutkuje tym, że zaległości nie przyrastają o ok. 532 211 PLN w skali roku

Podejmowane działania windykacyjne na każdym etapie procesu odzyskiwania wierzytelności gminnych, zwłaszcza na etapie windykacji przedsądowej, mają swoje odzwierciedlenie w dokonywanych przez dłużników lokali mieszkalnych wpłatach.

W odniesieniu do jednorazowych wpłat, w ciągu 2013 roku dokonano 358 dobrowolnych, jednorazowych wpłat powyżej kwoty 5 tys. PLN, na łączną wartość 3 585 173,17 PLN, z czego największą jednorazową wpłatę odnotowano na kwotę 51 432,25 PLN.

Tabela X.13. Zaległości oraz ściągальność należności czynszowych w mieszkaniach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media (w tys. PLN)	156 485	177 026	197 432
Ściągальność należności czynszowych (w %)	85,8	86,0	83,87

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Zaległość obejmuje opłaty za korzystanie z lokali, tj. opłaty z tytułu czynszu w przypadku lokali objętych umowami najmu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego oraz opłaty niezależne od właściciela (opłaty za media).

Należy zaznaczyć, iż w podanej wyżej ogólnej kwocie zaległości ujęte są m.in.:

- zaległości krótkoterminowe, tj. nieprzekraczające trzech pełnych okresów rozliczeniowych, kwoty należności niewymagalnych, tzn. objętych ważnie zawartymi i realizowanymi porozumieniami o rozłożeniu zaległości na raty
- należności sporne, co do których trwają działania mające na celu uzgodnienie sald lub też należności te stanowią przedmiot sporów sądowych pomiędzy Gminą Miejską Kraków a poszczególnymi użytkownikami lokali
- należności zasądzone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków prawomocnymi wyrokami sądowymi (w stosunku do części wyroków, ze względu na brak dochodów po stronie dłużników, prowadzone przez komorników egzekucje okazały się nieskuteczne. Pomimo nieskutecznych egzekucji komorniczych zaległości za korzystanie z lokali mieszkalnych nie są jednak umarzane i figurują w księgach jednostki)

X.2.4. Polityka remontowa Gminy Miejskiej Kraków

W 2013 roku, zgodnie z Uchwałą Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa z 29 kwietnia 2009 roku w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania *Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków*, ZBK opracował – na podstawie zaktualizowanego wykazu potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych – plan remontów nieruchomości stanowiących własność GMK – do realizacji w roku budżetowym.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali pozostających w zarządzie ZBK, w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 Ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, Nr 0, poz. 1409), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Środki finansowe, które na przetomie kilku lat pozwoliłyby na realizację niezbędnych kompleksowych prac remontowych, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków.

skiej Kraków (w skład których wchodziły lokale mieszkalne), określono na poziomie ok. 51,4 mln PLN (według danych na dzień 30 września 2013 roku).

W budynkach komunalnych przeprowadzono prace obejmujące: roboty ogólnobudowlane, w tym usuwanie graffiti oraz wykonanie i remonty altan śmietnikowych, roboty dekarские, remonty przewodów kominowych, remonty wewnętrznej instalacji gazowej, usuwanie awarii instalacji gazowej, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. oraz remonty instalacji elektrycznej, domofonowej i oświetleniowej. Prowadzono również prace remontowe z zakresu remontów dźwigów, a także prace stolarsko-ślusarskie obejmujące wymianę bram wejściowych.

Dokonano jednej rozbiórki budynku.

Opracowano także m.in:

- projekty rozbiórki budynku, remontu dachu, przeciwwilgociowego zabezpieczenia budynku, remontu i modernizacji przewodów kominowych
- programy konserwatorskie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej

W ciągu roku, w lokalach najemców zrealizowano remonty obejmujące roboty związane z likwidacją źródeł niskiej emisji oraz remonty obejmujące: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty odgrzybieniowe lokali, naprawy tynków, roboty stolarsko-murarskie, naprawy i wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, kontrolę szczelności wraz z doszczelnieniem instalacji gazowej, wykonywanie zaleceń kominiarskich, w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach taziennych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

Udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu wyniósł 13 096 995 PLN.

Tabela X.14. Wydatki na remonty w budynkach i lokalach mieszkaniowego oraz użytkowego zasobu komunalnego

	2011	2012	2013
Wydatki ogółem (w tys. PLN)	8 641	4 492	5 582

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

X.2.4.1. Stan techniczny budynków w Krakowie

W 2013 roku znacznie zmniejszyła się liczba budynków wymagających remontu (o 927), znacząco spadła również liczba nakazów rozbiórek budynków: jest ona o 44 mniejsza niż rok wcześniej.

Tabela X.15. Charakterystyka aktualnego stanu technicznego budynków według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku

Własność	Ocena stanu technicznego		
	Zły	Średni	Dobry
Gmina Miejska Kraków	24%	55%	21%

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

- zły stan – istnieje pilna potrzeba wykonania w bieżącym roku remontu (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

Udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu wyniósł 13 096 995 PLN.

Tabela X.16. Remonty oraz rozbiórki budynków na terenie Krakowa w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Budynki wymagające remontów	3 998	3 495	2 568
Nakazy rozbiórek budynków, w tym:	32	66	22
budynków mieszkalnych, z tego:	3	3	4
tzw. samowole budowlane	2	3	4
Rozbiórki budynków, w tym:	15	24	17
budynków mieszkalnych	0	0	0

ŹRÓDŁO: POWIATOWY INSPEKTORAT NADZORU BUDOWLANEGO W KRAKOWIE

X.2.5. Pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie Uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 9 listopada 2012 roku, poz. 5817; Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 3 stycznia 2014 roku, poz. 65) – rozpatrzono:

- 403 wnioski o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego (555 w roku 2012)
- 225 wniosków o zabezpieczenie tymczasowego pomieszczenia w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego (340 w roku 2012)

W oparciu o zapisy powołanej Uchwały wydano 379 skierowań do zawarcia umów najmu, w tym:

- 362 skierowania – na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu
- 17 skierowań – do tymczasowych pomieszczeń w ramach realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego

Tabela X.17. Lokale wynajmowane za czynsz socjalny w ramach mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Mieszkaniowy zasób GMK ogółem, w tym:	19 563	18 738	17 760
lokale wynajmowane za czynsz socjalny	1 125	1 256	1 481

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Również na podstawie Uchwały Nr LVIII/795/12 Rady Miasta Krakowa z 10 października 2012 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń – w 2013 roku rozpatrzono 578 wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu, w tym:

- z tytułu nadmiernego zagęszczenia – 128
- ze względów społecznych – 304
- z tytułu zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych – 31
- z tytułu usamodzielnienia wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych – 38
- z tytułu wypowiedzenia umowy najmu z budynków osób fizycznych – 44
- z tytułu zamiany z urzędu – 33

Po dokonaniu weryfikacji powyższych wniosków pod kątem spełnienia przez wnioskodawców, wskazanych w powołanej Uchwale Rady Miasta Krakowa, kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy, przyjęto do realizacji 150 wniosków, a 428 wniosków rozpatrzono negatywnie.

Tabela X.18. Liczba wnioskodawców oczekujących na pomoc mieszkaniową w latach 2012-2013¹

	2012	2013
Liczba wnioskodawców ogółem, z tego:	708	866
na ostatecznych listach mieszkaniowych, z tego:	330	220
lista z nadmiernego zagęszczenia	52	33
lista ze względów społecznych	48	36
lista z warunków niemieszkalnych	37	24
lista wychowanków domów dziecka	70	48
lista wypowiedzeń	64	25
lista zamian z urzędu	59	54
których wnioski zostały wstępnie pozytywnie zweryfikowane	378	646

¹ narastająco według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK

Tabela X.19. Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w 2013 roku

	Liczba wniosków
Ogółem, z tego:	150
nadmierne zagęszczenie	26
względy społeczne	61
warunki niemieszkalne	16
wychowankowie domów dziecka	12
wypowiedzenia ¹	25
zamiany z urzędu	10

¹ na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 11 ust. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK

Tabela X.20. Najem lokali mieszkalnych z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego (wybudowanych przy współudziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków) w latach 2012-2013

	2012	2013
Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów TBS	16	54
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS	9	15

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK

Na podstawie przepisów wynikających z Zarządzenia Nr 2406/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z 29 września 2010 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, w 2013 roku 15 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Ponadto wznowiono na okres dwóch miesięcy (od 1 października 2013 roku do 30 listopada 2013 roku) przyjmowanie i kwalifikację wniosków o przyznanie lokalu z zasobu TBS, na podstawie Zarządzenia Nr 2786/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z 25 września 2013 roku. W ww. okresie przyjęto do rozpatrzenia 128 wniosków, z czego po wstępnej weryfikacji przyjęto do dalszej realizacji 41 wniosków.

Tabela X.21. Dodatki i zasiłki mieszkaniowe w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Liczba wypłaconych dodatków	74 517	88 452	92 569 ¹
Kwota wypłaconych dodatków (w tys. PLN)	16 342	20 963	22 286 ¹
Średnia wysokość dodatku	219	237	241

¹ w tym 6 094 świadczenia na kwotę 1 426 254,19 PLN, które nie zostały wypłacone w 2012 roku z powodu braku środków finansowych
 ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ SPRAW SPOŁECZNYCH UMK

Wyższe kwoty przyznawanych i wypłacanych świadczeń wynikają ze wzrostu wydatków mieszkaniowych osób ubiegających się o przyznanie dofinansowania.

Tabela X.22. Dodatki i zasiłki mieszkaniowe w 2013 roku

Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe	18 958
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe (w tys. PLN)	2 196 315
Średnia wartość zasiłku celowego z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe (w PLN)	116

ŹRÓDŁO: MIEJSKI OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ W KRAKOWIE

Dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie w 2013 roku odbywało się poprzez przyznawanie zasiłków celowych i celowych specjalnych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe, które realizowane były zgodnie z Ustawą z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej.

X.3. Współpraca Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi

Podstawą prawną współpracy GMK ze wspólnotami mieszkaniowymi jest Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), regulująca funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych oraz Zarządzenie Nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z 26 października 2007 roku, zmienione Zarządzeniem Nr 820/2009 Prezydenta Miasta Krakowa z 20 kwietnia 2009 roku w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa.

W 2013 roku przejęto z Zarządu Budynków Komunalnych oraz w wyniku zniesienia współwłasności reprezentowanie interesów Gminy Miejskiej Kraków w stosunku do 14 budynków wspólnot mieszkaniowych. Poza zarządem Zarządu Budynków Komunalnych na dzień 31 grudnia 2013 roku znajdowało się 1 600 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina była członkiem.

W 2013 roku, podobnie jak w latach 2011-2012, pełnomocnicy reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem postępowali zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi ww. Zarządzeniem.

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

W przypadku znalezienia w nich błędów, przedstawiciele Gminy prosili o zmianę treści uchwały lub jej anulowanie. Jednocześnie, jeśli wspólnota nie anulowała uchwały, a jej postanowienia naruszały interes Gminy, Gmina Miejska Kraków zaskarżała ją do sądu powszechnego. W 2013 roku przeanalizowanych zostało 4 665 uchwał, 19 uchwał zostało przez Gminę Miejską Kraków zaskarżonych do sądu.

Stosownie do przepisu art. 15 Ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w 2013 roku Gmina Miejska Kraków płaćiła miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tak aby przekazywane wspólnocie środki nie przekraczały rzeczywiście poniesionych kosztów. W 2013 roku łączna kwota poniesionych przez Gminę Miejską Kraków kosztów z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych wyniosła 78 679 557,22 PLN, w tym: fundusz remontowy 16 190 210,27 PLN, fundusz eksploatacyjny 16 399 101,82 PLN oraz zaliczki za media 46 090 245,13 PLN.

Od wejścia w życie zmiany Zarządzenia Nr 2269/2007, tj. od 20 kwietnia 2009 roku na przedstawicielach Gminy Miejskiej Kraków ciąży obowiązek uczestniczenia przynajmniej raz na 3 lata w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina posiada więcej niż 50% udziału w nieruchomości wspólnej.

W 2013 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę Miejską Kraków jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w 125 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali nakłada na wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych obowiązek utrzymania przedmiotu swojej własności, co dotyczy m.in. nieruchomości wspólnej.

Gminie przysługują – jako dotychczasowemu właścicielowi, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej – takie same prawa i obowiązki, jakie przysługują pozostałym członkom wspólnoty. Gmina Miejska Kraków, będąc członkiem wspólnot mieszkaniowych, partycypuje w kosztach remontów części wspólnych budynków do wysokości udziału posiadanego w nieruchomości.

Zdobycie pieniędzy na remonty to jeden z największych problemów wspólnot mieszkaniowych. W sytuacjach, gdy ich brakuje, Gmina popiera w pierwszej kolejności te prace remontowe, które są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom.

Gmina popiera działania wspólnot mieszkaniowych dotyczące pozyskania dodatkowych środków finansowych na remonty budynków z innych źródeł niż zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy, np. poprzez sprzedaż powierzchni stanowiącej część wspólną nieruchomości.

X.4. Dochody i wydatki budżetu miasta związane z mieszkalnictwem

Źródłem finansowania zadań Gminy Miejskiej Kraków w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest budżet miasta. Środki przeznaczone w budżecie Miasta Krakowa do dyspozycji Wydziału Mieszkalnictwa UMK na realizację zadań z zakresu Mieszkalnictwa w roku 2012 oraz 2013 przedstawiały się następująco:

- w 2012 roku przeznaczono środki w wysokości 11 781 416,00 PLN, wydatkowano 10 489 766,94 PLN, tj. 89,04%
- w 2013 roku przeznaczono środki w wysokości 11 318 256,00 PLN, wydatkowano 11 136 104,00 PLN, tj. 98,39%

Tabela X.23. Dochody i wydatki budżetu miasta związane z mieszkalnictwem w latach 2011-2013 (w tys. PLN)

	2011	2012	2013
Dochody ogółem (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa), z tego:	328 284,5	394 993,7	396 423,08
dochody bieżące	238 628,3	260 583,9	252 628,06
dochody majątkowe	89 658,2	134 409,26	143 805,03

Wydatki dział 700 Gospodarka mieszkaniowa, w tym:	167 940,9	194 451,1	190 480,8
wydatki związane z lokalami mieszkalnymi	109 005,8	111 294, 5	148 379,7
program pozyskiwania mieszkań, z tego:	2 052,4	10 489,8	11 136,10
pozyskiwanie lokali mieszkalnych ¹	1 962,5	10 471,30	11 120,99
realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego	89,9	18,50	15,11
dotatki oraz zasiłki mieszkaniowe (dział 852 Pomoc społeczna)	18 713,0	23 141,0	22 729,2

¹realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Zarząd Budynków Komunalnych

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH, MIEJSKI OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ, WYDZIAŁ SPRAW SPOŁECZNYCH UMK, SPRAWOZDANIA Z WYKONANIA BUDŻETU MIASTA KRAKOWA ZA LATA 2010-2011

Tabela X.24. Dochody i wydatki związane z zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków w latach 2011-2013

	2011	2012	2013
Dochody z mieszkań ogółem z mediami – w tys. PLN	96 411	97 544	88 349
Wydatki ogółem z mediami (w tym zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, w których GMK ma udziały) – w tys. PLN	98 762	101 262	96 678
Średnie miesięczne wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (w PLN/m ²)			
wynagrodzenie za zarząd i administrowanie	1,23	1,28	1,38
utrzymanie porządku i czystości oraz bieżąca eksploatacja nieruchomości mieszkalnej	0,43	0,39	0,44
bieżąca konserwacja i przeglądy budynków	0,36	0,41	0,42
podatek od nieruchomości	0,05	0,05	0,07
remonty	1,88	1,11	1,34
energia ciepła i ciepła woda	2,45	2,19	2,32
zimna woda i ścieki	1,81	1,86	1,61
odbiór nieczystości stałych (od lipca zmiana sposobu naliczania opłat za odbiór nieczystości stałych)	0,38	0,40	0,92
Zaliczki z tytułu udziału GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w PLN/m ²)			
Eksploatacyjne	1,63	1,65	1,73
Remontowe	1,73	1,73	1,71
Na media	4,63	4,70	4,91

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Podsumowanie

W 2013 roku:

- Liczba oddanych nowych mieszkań wyniosła 7 019
- Średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym wynosiła 6 647 PLN/m², a na wtórnym 6 801 PLN/m²
- Najwięcej nowych mieszkań zostało oddanych na obszarze Podgórze
- Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wzrosła o 4,6%