

X. MIESZKALNICTWO

X.1.

Rynek mieszkaniowy

W 2012 roku liczba oddanych mieszkań wzrosła o 40% w stosunku do ubiegłego roku i wyniosła 6 824. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytku wynosiła 63,1 m². Najwięcej ofert stanowiły mieszkania 2-pokojowe. Zanotowano niewielki spadek wydanych pozwoleń na budowę nowych mieszkań w stosunku do roku ubiegłego – ich liczba wyniosła 8 466. Oddano do użytku 31 mieszkań komunalnych. Kolejny rok z rzędu nie wybudowano żadnych nowych spółdzielczych lokali mieszkaniowych.

TABELA X.1. MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W LATACH 2011-2012 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 %)	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
Ogółem, w tym:	4 852	6 824	14 087	19 364	323 896	430 626	66,8	63,1	100	100,0
indywidualna	1 048	1 097	4 302	4 497	114 587	116 655	109,3	106,3	21,6	16,0
komunalna	0	31	0	46	0	530	0	17,1	0	0,5
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	3 804	5 696	9 785	14 821	209 309	313 441	55,0	55,0	78,4	83,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

TABELA X.2. LICZBA ROZPOCZĘTYCH BUDÓW I WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W LATACH 2011-2012

Rodzaj własności	Mieszkania, których budowę rozpoczęto		Mieszkania, na budowę których wydano pozwolenia	
	2011	2012	2011	2012
Ogółem, w tym:	9 423	9 021	8 620	8 466
indywidualna	1 056	874	494	472
komunalna	112	-	-	-
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	8 255	8 147	8 126	7 994

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2012 roku najwięcej nowych mieszkań (ok. 40%) zlokalizowanych było w rejonie Podgórza. Najmniej nowych inwestycji mieszkaniowych powstało tradycyjnie w rejonie Nowej Huty. W porównaniu do roku ubiegłego wzrosła liczba nowych inwestycji mieszkaniowych.

TABELA X.3. ŚREDNIE CENY OFERTOWE 1 M²/PLN NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W LATACH 2011-2012

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Stare Miasto (I)	2011	12 200	7 959	- 4 241
	2012	9 890	7 921	-1 969
Grzegórzki (II)	2011	8 310	7 148	-1 162
	2012	7 605	7 316	-289
Prądnik Czerwony (III)	2011	6 570	6 855	285
	2012	6 445	6 518	73
Prądnik Biały (IV)	2011	6 591	7 005	414
	2012	6 510	6 881	371
Krowodrza (V)	2011	8 270	7 766	-504
	2012	7 630	7 707	77
Bronowice (VI)	2011	7 790	7 864	74
	2012	6 760	7 388	628
Zwierzyniec (VII)	2011	9 230	8 259	-971
	2012	8 765	7 852	-913
Dębniki (VIII)	2011	6 650	6 974	324
	2012	6 190	6 915	725
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2011	5 690	6 560	87
	2012	5 665	6 374	709
Swoszowice (X)	2011	5 200	5 889	689
	2012	4 595	5 811	1 216
Podgórze Duchackie (XI)	2011	6 000	5 662	-338
	2012	6 075	5 621	-454
Bieżanów-Prokocim (XII)	2011	5 580	5 749	169
	2012	5 225	5 714	489
Podgórze (XIII)	2011	6 533	6 277	-256
	2012	6 290	6 013	-277
Czyżyny (XIV)	2011	6 110	6 177	67
	2012	5 955	6 258	303
Mistrzejowice (XV)	2011	6 750	6 214	-536
	2012	6 450	5 890	-560
Bieńczyce (XVI)	2011	5 480	6 038	558
	2012	5 390	5 917	527

Wzgórze Krzesławickie (XVII)	2011	4 710	5 766	1 056
	2012	4 655	5 667	1 012
Nowa Huta (XVIII)	2011	-	5 748	-
	2012	5 735	5 541	-194

Źródło: Dominium.pl, Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl w: *Krakowski Rynek Nieruchomości 2012*

Najwyższe ceny za 1 m², zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zanotowano w dzielnicy Stare Miasto. Jednocześnie jednak ceny nowych mieszkań w tej okolicy, w stosunku do roku ubiegłego spadły prawie o 10%. Średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie wynosiła 6 435 PLN/m², a na wtórnym 6 517 PLN/m².

X.2.

Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków

TABELA X.4. STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Lokale w ramach mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, w tym:	20 644	19 563	18 493
lokale mieszkalne w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	3 054	3 126	3 126
w budynkach stanowiących własność GMK	3 050	3 119	3 106
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	4	7	20
lokale mieszkalne w budynkach poza zarządkiem ZBK, z tego:	17 590	16 437	15 367
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	17 324	16 178	15 367
pozostające w zarządzie placówek oświatowych	175	166	154+2¹
pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	25+1 ²	27+1 ²	27+1²
stanowiące własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	65	65	61

¹ lokale w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego

² lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

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

TABELA X.5. POWIERZCHNIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2011-2012 (W M²)

	2011	2012
Powierzchnia mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, w tym:	877 158,7	803 735,98
Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	143 658,8	142 719,33
w budynkach stanowiących własność GMK	143 192,4	141 368,57
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	466,4	1 350,76
Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach poza zarządkiem ZBK, z tego:	733 499,9	661 016,65
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	721 574,9	649 133,1¹
pozostających w zarządzie placówek oświatowych	6 976,7	7 034,86+60,11²
pozostających w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	1 498,8+26,8 ³	1 498,83+26,82³
stanowiących własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	3 422,7	3 262,93

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.6. LOKALE MIESZKALNE POZYSKANE DO ZASIEDLENIA PRZEZ GMINĘ MIEJSKĄ KRAKÓW W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia ogółem, z tego:	250	271	323
pozyskane do zasobu GMK, z tego w wyniku:	61	39	58
zakupu mieszkań przez GMK	37	16	4
adaptacji budynków, lokali użytkowych lub wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	1	0	30
zamiany za lokale użytkowe	7	0	0
zniesienia współwłasności nieruchomości ¹	16	23	24
remontu znajdujących się w zasobie pustostanów odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, z tego:	189	232	265
ze środków GMK	64	58	31
bez udziału środków GMK (zawarte porozumienia)	125	174	234

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. Zadaniami powierzonymi 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 2012 roku ZBK zarządzał ogółem 769 budynkami, z czego 593 należącymi do GMK lub Skarbu Państwa oraz 85 budynkami, w których GMK była współwłaścicielem.

TABELA X.7. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA BUDYNKÓW W ZARZĄDZIE ZBK W LATACH 2011-2012

Wyszczególnienie	2011		2012	
	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe
Budynki w zarządzie ZBK, z tego:	416	393	387	382
własność GMK i/lub Skarbu Państwa	246	361	243	350
własność wspólnot mieszkaniowych	1	4	2	3
własność prywatna	97	12	73	13
współwłasność (GMK, własność prywatna)	72	16	69	16

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2012 roku zaobserwowano spadek liczby budynków własności prywatnej zarządzanych przez ZBK. Przyczyną tego zjawiska jest przekazanie zarządu właścicielom.

TABELA X.8. STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW W ZARZĄDZIE ZBK W LATACH 2011-2012

Data wybudowania	2011		2012	
	Liczba	Udział (w %)	Liczba	Udział (w %)
przed 1900	537	66,4	321	41,74
1900-1945	43	5,3	193	25,10
1946-1990	197	24,4	222	28,87
1991-1999	4	0,4	5	0,65
2000-2011	28	3,5	28	3,64
Ogółem	809	100	769	100

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Znaczna różnica pomiędzy liczbą budynków w poszczególnych grupach wiekowych w latach 2011 i 2012 wynika z ciągłej analizy i weryfikacji zasobu.

X.2.2. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Głównym celem polityki mieszkaniowej jest zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania lokali mieszkalnych o standardzie umożliwiającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym. Działania podejmowane przez Gminę Miejską Kraków zmierzają do poprawy sytuacji mieszkaniowej krakowian m.in. przez zaspokajanie ich niezbędnych potrzeb mieszkaniowych oraz utrzymywanie zasobu komunalnego na dobrym poziomie technicznym.

W 2012 roku Gmina Miejska Kraków prowadziła politykę mieszkaniową w oparciu o następujące Uchwały Rady Miasta Krakowa:

- Nr XXXIV/295/03 z 17 grudnia 2003 roku w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków do 24 października 2012 roku
- Nr LVIII/797/12 z dnia 10 października 2012 roku w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków
- Nr XXIV/289/07 z 24 października 2007 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012” (z późn. zm.) do 21 listopada 2012 roku
- 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 XXIV/288/07 z 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) do 24 listopada 2012 roku
- 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 (Dz. Urz. Woj. Mał. z 9 listopada 2012 r., poz. 5817)

X.2.3. Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Kraków

W ślad za Uchwałą Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z 24 października 2007 roku w sprawie przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012*, Prezydent Miasta Krakowa, Zarządzeniem Nr 2515/2007 z 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego oraz Zarządzeniem Nr 967/2008 z 28 maja 2008 roku w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, wprowadził w życie z dniem 1 czerwca 2008 roku podwyżki i obniżki czynszów najmu gminnych lokali mieszkalnych.

Natomiast w 2012 roku zostały określone i wprowadzone nowe zasady udzielania obniżek czynszu, 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.

W 2012 roku złożonych zostało 1 979 wniosków o obniżenie czynszu. Na 112 wniosków udzielono negatywnej odpowiedzi, natomiast pozytywnie rozpatrzonych zostało 1 867 wniosków. Udzielono obniżki czynszu na kwotę 2 835 907,28 PLN, w tym – ze skutkiem finansowym na 2012 rok – w wysokości 1 639 721,14 PLN oraz ze skutkiem finansowym na 2013 rok – w wysokości 1 196 186,14 PLN.

Obowiązywało również Zarządzenie Nr 280/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z 11 lutego 2010 roku w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 2513/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, niesłużące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

TABELA X.9. CZYNSZ W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Średnia stawka czynszu komunalnego, według przypisu (w PLN/m ² /miesiąc)	6,37	6,35	6,35
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	4 650	4 659	4 402
Minimalna i maksymalna wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczona na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (PLN/m ² /miesiąc)	11,67-11,76	11,76-11,04	11,04-11,09

¹ wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego jest ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego na okres 6 miesięcy
Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2012 roku stawki czynszu za wynajmowanie lokali poszczególnych kategorii, wchodzących w skład Gminy Miejskiej Kraków pozostały na poziomie z lat ubiegłych.

TABELA X.10. OPŁATY ZA DOSTARCZANĄ WODĘ I ODPROWADZANE ŚCIEKI DLA WSZYSTKICH ODBIORCÓW USŁUG W GMINIE MIEJSKIEJ KRAKÓW W 2012 ROKU

Rodzaj opłaty	Cena netto ¹ (w PLN)
Miesięczna stawka opłaty abonamentowej	4,61
Opłata za dostarczaną wodę (w PLN/m ³)	3,18
Opłata za odebrane ścieki (w PLN/m ³)	4,72

¹ cena brutto zawiera 8% VAT
Źródło: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji SA w Krakowie

TABELA X.11. ZALEGŁOŚCI ORAZ ŚCIAĞALNOŚĆ NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH W MIESZKANIACH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media (w tys. PLN)	135 101	156 485	177 026
Ściağalność należności czynszowych (w %)	87,7	85,8	86,0

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 stanowiące 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 2012 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 2012.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określane 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 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyz, nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego Zarządu Budynków Komunalnych.

Środki finansowe, które pozwoliłyby na realizację niezbędnych prac remontowych na przełomie kilku lat, zapewniając odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w skład których wchodzi lokale mieszkalne (według stanu na dzień 31 grudnia 2012), określono na poziomie ok. 45,2 mln PLN.

W 2012 roku Zarząd Budynków Komunalnych na realizację prac remontowych w gminnym zasobie mieszkaniowym (budynki i lokale) wydatkował środki w wysokości 2 831 322 PLN.

W budynkach w zasobie mieszkaniowym przeprowadzono działania obejmujące: prace ogólnobudowlane, w tym usuwanie graffiti, prace dekarskie, remonty przewodów kominowych, remonty wewnętrznej instalacji gazowej wraz z montażem kotłowni, usuwanie awarii instalacji gazowej, remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i c. o. oraz remonty instalacji elektrycznej, domofonowej i oświetleniowej. Prowadzono także działania z zakresu remontów dźwigów oraz prace stolarsko-ślusarskie obejmujące wymianę bram wejściowych.

Dokonano jednej rozbiórki budynku.

Opracowano także:

- projekty m.in.: rozbiórki budynku, remontu dachu, remontu elewacji, remontu i modernizacji przewodów kominowych
- programy konserwatorskie zabezpieczenia lub naprawy budynków, rekonstrukcji i naprawy bram wjazdowych, remontu lub wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, przyłącza wodociągowego

W ciągu roku w lokalach najemców zrealizowano remonty obejmujące: wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg, odgrzybianie lokali, naprawy tynków oraz usuwanie awarii. Wykonano remonty instalacji: wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych. Przeprowadzono również prace w zakresie robót zduńskich i stolarsko-murarskich.

Ponadto, udział Gminy Miejskiej Kraków w remontach budynków należących do wspólnot mieszkaniowych, w zakresie mieszkaniowego zasobu wyniósł w 2012 roku 14 342 350 PLN.

TABELA X.12. WYDATKI NA REMONTY W BUDYNKACH I LOKALACH MIESZKANIOWEGO ORAZ UŻYTKOWEGO ZASOBU KOMUNALNEGO

	2010	2011	2012
Wydatki na remonty (w tys. PLN)	10 141	8 641	4 492

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

X.2.4.1. Stan techniczny budynków w Krakowie

W 2012 roku znacznie zmniejszyła się liczba budynków wymagających remontu, wzrosła za to liczba nakazów rozbiórek budynków. Jest ona ponad dwa razy większa niż w roku ubiegłym.

TABELA X.13. CHARAKTERYSTYKA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW

Własność	Ocena stanu technicznego		
	Zły	Średni	Dobry
Gmina Miejska Kraków	15%	53%	32%

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

TABELA X.14. REMONTY ORAZ ROZBIÓRKI BUDYNKÓW NA TERENIE KRAKOWA W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Budynki wymagające remontów	4 930	3 998	3 495
Nakazy rozbiórek budynków, w tym:	17	32	66
budynków mieszkalnych, z tego:	3	3	3
tzw. samowole budowlane	2	2	3
Rozbiórki budynków	9	15	24

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

X.2.5. Pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Celem strategicznym polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków jest zapewnienie jej mieszkańcom adekwatnych do potrzeb warunków mieszkaniowych o jak najwyższym standardzie. W ramach pomocy mieszkaniowej wykorzystywany jest zasób mieszkaniowy GMK oraz zasób tymczasowych pomieszczeń.

Uwzględniając racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Gminy Miejskiej Kraków, brak wystarczającej liczby lokali, które Gmina winna zapewnić osobom do tego uprawnionym, a także znacznie ograniczone środki finansowe na ten cel, Gmina Miejska Kraków podejmuje następujące działania:

- aktywnie uczestniczy w procesach eksmisyjnych w zakresie badania zasadności przyznawania lokali socjalnych osobom eksmitowanym
- zawiera z wierzycielami wyroków eksmisyjnych porozumienia w zakresie remontów
- wskazuje lokale socjalne, do remontu na koszt osoby eksmitowanej, w sytuacji złożenia takiego wniosku przez osobę uprawnioną i akceptacji Wydziału Mieszkalnictwa
- wykorzystuje duże lokale socjalne na realizację kilku wyroków eksmisyjnych
- zawiera ugody z właścicielami nieruchomości

TABELA X.15. LOKALE WYNAJMOWANE ZA CZYNSZ SOCJALNY W RAMACH MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Mieszkaniowy zasób GMK ogółem, w tym	20 644	19 563	18 493
lokale wynajmowane za czynsz socjalny	941	1 125	1 256

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

Na podstawie Uchwały Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków 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 – rozpatrzono 391 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 – 96
- ze względów społecznych – 164
- z tytułu zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych – 23
- z tytułu usamodzielnienia wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych – 27
- z tytułu wypowiedzenia umowy najmu w terminie 3-letnim – 62
- z tytułu zamiany z urzędu – 19

Po dokonaniu weryfikacji powyższych wniosków pod kątem spełnienia przez wnioskodawców – wskazanych w powołanych uchwałach RMK – kryteriów uprawniających do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy przyjęto do realizacji 107 wniosków, a 284 wnioski rozpatrzono negatywnie.

Fakultatywna pomoc mieszkaniowa była skierowana do mieszkańców, którzy pomimo swoich starań nie byli w stanie sami zapewnić sobie odpowiednich warunków mieszkaniowych. Pomoc dotyczyła w szczególności osób, które:

- zamieszkiwały w budynkach własności prywatnej na podstawie tzw. przydziałów, w sytuacji, kiedy lokal nie spełniał warunków, aby w nim mieszkać na stałe
- zamieszkiwały w budynkach własności prywatnej na podstawie tzw. przydziałów, w sytuacji utraty tytułu prawnego
- były wychowankami domów dziecka oraz rodzin zastępczych
- zamieszkiwały w lokalach nadmiernie zaludnionych
- zostały pozbawione możliwości dalszego zamieszkiwania w dotychczasowych lokalach oraz bezdomnych

TABELA X.16. LICZBA WNIOSKODAWCÓW OCZEKUJĄCYCH NA POMOC MIESZKANIOWĄ W LATACH 2011-2012¹

	2011	2012
Liczba wnioskodawców ogółem, z tego:	876	708
na ostatecznych listach mieszkaniowych, z tego:	233	330
lista z nadmiernego zagęszczenia	33	52
lista ze względów społecznych	32	48
lista z warunków niemieszkalnych	32	37
lista wychowanków domów dziecka	50	70
lista wypowiedzeń	30	64
lista zamian z urzędu	56	59
których wnioski zostały wstępnie pozytywnie zweryfikowane	643	378

¹ narastająco według stanu na dzień 31 grudnia

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

TABELA X.17. LICZBA WNIOSKÓW WSTĘPNIE POZYTYWNE ZWERYFIKOWANYCH W 2012 ROKU

Ogółem, z tego:	107
nadmierne zagęszczenie	16
względy społeczne	25
warunki niemieszkalne	12
wychowankowie domów dziecka	15
wypowiedzenia ¹	28
zamiany z urzędu	11

¹ na podstawie art. 11 ust. 5 Ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego
Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

TABELA X.18. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH Z ZASOBÓW TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (WYBUDOWANYCH PRZY WSPÓŁUDZIALE FINANSOWYM GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW)

Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów TBS	16
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS	9

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W trybie 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 2012 roku opracowano ostateczną listę osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS. Listę ogłoszono na podstawie Zarządzenia PMK Nr 3302/2012 z 12 listopada 2012 roku i objęto nią 16 wnioskodawców.

W 2012 roku, 9 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS, do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności.

TABELA X.19. DODATKI I ZASIŁKI MIESZKANIOWE W LATACH 2010-2012

Wyszczególnienie	2010	2011	2012
Liczba wypłaconych dodatków ¹	83 908	74 517	88 452
Kwota wypłaconych dodatków (w tys. PLN) ²	17 174	16 342	20 963
Średnia wysokość dodatku	205	219	237
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe ³	10 908	15 416	19 059
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe ³ (w tys. PLN)	1 186	1 786	2 177 862
Średnia wartość zasiłku celowego (w PLN)	109	116	114

¹ zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych

² od 1 stycznia 2004 roku, tj. od wejścia w życie Ustawy z 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r., Nr 203, poz. 1966), gminy nie otrzymują już dotacji celowej i całość kosztów realizacji zadania obciąża ich budżety

³ zgodnie z Ustawą z 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r., Nr 115, poz. 728 z późn. zm.)

Źródło: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, Wydział Spraw Społecznych UMK

W 2012 roku z powodu braku środków nie wypłacono 6 094 dodatków na kwotę 1 426 254,19 PLN. Świadczenia te zostały wypłacone w styczniu 2013 roku.

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

X.3.

Współpraca Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi

Poza zarządem ZBK, według stanu na koniec 2012 roku, znajdowały się 1 592 wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem była Gmina Miejska Kraków. Zgodnie z art. 4 Ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Gminie przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Odnosi się to także do jej obowiązków. Prawodawca nie przyznaje Gminie żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli.

Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych z reguły opowiada się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem, że treść uchwały nie jest sprzeczna z interesem Gminy lub z przepisami prawa. W przeciwnym wypadku, pełnomocnik Gminy zaskarża daną uchwałę do sądu. Jako zasadę przyjęto, że głosami Gminy nie będą rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali. Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości. Powierzenie reprezentowania i wyrażania woli Gminy przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych następuje w drodze stosownych pełnomocnictw udzielanych pracownikom wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta Krakowa.

W 2012 roku przedstawiciele Gminy przeanalizowali i podpisali 4 857 uchwał wspólnot mieszkaniowych. W ramach współpracy z Zespołem Radców Prawnych 18 uchwał, których postanowienia naruszały interesy Gminy Miejskiej Kraków, zostało zaskarżonych do sądu powszechnego przez pełnomocników GMK.

W 2012 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa, reprezentując Gminę, jako współwłaściciela nieruchomości, uczestniczyli w ok. 146 zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Obecność przedstawicieli Miasta była niezbędna m.in. z uwagi na konieczność przyjęcia przez wspólnoty mieszkaniowe rocznego planu gospodarczego, jak również ustalenia wysokości stawki zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej i zaliczki na fundusz remontowy. Podczas spotkań wyjaśniano zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w oparciu o przepisy Ustawy o własności lokali.

Ponadto, przedstawiciele Gminy uczestniczyli w 378 wizjach lokalnych przeprowadzonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Najczęściej wizje lokalne przeprowadzane są w związku z planami remontowymi wspólnot mieszkaniowych. Wizje mają na celu m.in. ustalenie czy kolejność planowanych remontów, przy uwzględnieniu możliwości finansowych wspólnoty, jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. 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. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa starają się przekonać członków wspólnot mieszkaniowych, że najważniejsze jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem – poprawa ich estetyki.

Zgodnie z art. 15 Ustawy o własności lokali, Gmina płaci miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Interesem Gminy jest przekazywanie wspólnocie środków do wysokości nieprzekraczającej rzeczywiście poniesionych kosztów.

Wydział Mieszkalnictwa UMK, reprezentujący Gminę Miejską Kraków, jako współwłaściciela nieruchomości, dokonuje rocznego rozliczenia środków finansowych przekazanych każdej wspólnotie mieszkaniowej w postaci zaliczek na poczet bieżącej eksploatacji, wykonanych prac remontowych oraz kosztów mediów.

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. Z dniem 9 kwietnia 2010 roku weszły w życie: Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa Nr 728/2010 w sprawie adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków oraz Zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa Nr 729/2010 w sprawie adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Skarbu Państwa. Nowe zarządzenia w sposób bardziej szczegółowy określają warunki dotyczące adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości, proponowane wspólnotom mieszkaniowym z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa oraz zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w wyżej wymienionych sprawach. Stanowisko pełnomocnika Gminy lub Skarbu Państwa w kwestiach związanych z adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa ustalane jest na posiedzeniach Zespołu zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali pozyskanych w wyniku adaptacji strychów, powołanego stosownym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa.

W 2012 roku na 9 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 67 nieruchomościach. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa uczestniczyli również w 7 zebraniach wspólnot mieszkaniowych, na których podjęte zostały uchwały dotyczące adaptacji, zaprotokołowane przez notariusza.

Ponadto, Gmina podjęła działania zmierzające do uregulowania nieprawidłowości w stanie geodezyjno-prawnym budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udział, poprzez korektę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Powyższą kwestię reguluje Uchwała nr LV/699/08 Rady Miasta Krakowa z 22 października 2008 roku w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych (poprzez ich sprostowanie), w których Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokali oraz ponoszenia kosztów tych działań. Dopełnieniem powyższej Uchwały było podpisanie przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 2 grudnia 2009 roku Zarządzenia Nr 2757/2009 w sprawie szczegółowych zasad działań podejmowanych w ramach realizacji Uchwały. W związku z powyższym, na warunkach określonych w podjętej Uchwale oraz Zarządzeniu, Gmina Miejska Kraków może ponosić koszty notarialne i sądowe związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej.

X.4.

Dochody i wydatki budżetu miasta związane z mieszkalnictwem

Źródłem finansowania zadań Gminy Miejskiej Kraków w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest budżet miasta.

TABELA X.20. DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU MIASTA ZWIĄZANE Z MIESZKALNICTWEM W LATACH 2011-2012 (W TYS. PLN)

	2011	2012
Dochody ogółem (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa), z tego:	328 284,5	394 993,7
dochody bieżące	238 628,3	260 583,9
dochody majątkowe	89 658,2	134 409,26
Wydatki ogółem, z tego:	190 088,4	222 723,3
dział 700 Gospodarka mieszkaniowa, w tym:	167 940,9	194 451,1
wydatki związane z lokalami mieszkalnymi	109 005,8	111 294 524
program pozyskiwania mieszkań, z tego:	2 052,4	10 489,8
pozyskiwanie lokali mieszkalnych ¹	1 962,5	10 471,30
realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego	89,9	18,50
zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (dział 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska) ^{1, 2}	3 434,5	5 131,2
dodatki oraz zasiłki mieszkaniowe (dział 852 Pomoc społeczna)	18 713,0	23 141,0

¹ realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Zarząd Budynków Komunalnych

² środki własne GMK + środki finansowe Inicjatora

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.21. DOCHODY I WYDATKI ZWIĄZANE Z ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMK W LATACH 2010-2012

	2010	2011	2012
Dochody z mieszkań ogółem z mediami	95 605	96 411	97 544
Wydatki ogółem z mediami, w tym zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, w których GMK ma udziały (w tys. PLN)	98 736	98 762	101 262
Średnie miesięczne wydatki związane z mieszkaniem komunalnym (PLN/m ²)			
wydatki związane z kosztami wynagrodzenia za zarząd i pełnienie roli wynajmującego oraz kosztami utrzymania siedzib jednostki	1,16	1,23	1,28
utrzymanie porządku i czystości oraz bieżąca eksploatacja nieruchomości mieszkalnej	0,62	0,43	0,39
bieżąca konserwacja i przeglądy budynków	0,31	0,36	0,41
podatek od nieruchomości	0,05	0,05	0,05
remonty	1,95	1,88	1,11
energia ciepła i ciepła woda	2,02	2,45	2,19
zimna woda i ścieki	1,69	1,81	1,86
odbiór nieczystości stałych	0,34	0,38	0,40
Zaliczki z tytułu udziału GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych (PLN/m ²)			
eksploatacyjne	1,52	1,63	1,65
remontowe	1,70	1,73	1,73
na media	4,10	4,63	4,70

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Podsumowanie

W 2012 roku:

- Liczba oddanych nowych mieszkań wyniosła 6 824
- Średnia cena mieszkań na rynku pierwotnym wynosiła 6 435 PLN/m², a na wtórnym 6 517 PLN/m²
- Najwięcej nowych mieszkań zostało oddanych na obszarze Podgórze
- Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wzrosła niemal o 19%