

# X.



## MIESZKALNICTWO

### X.1. RYNEK MIESZKANIOWY

W 2014 roku liczba oddanych mieszkań była większa o 327 w stosunku do ubiegłego roku i wyniosła 7 346. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania oddanego do użytku wynosiła 59,8 m<sup>2</sup>. W 2014 roku rozkład nowych inwestycji mieszkaniowych był prawie identyczny jak w roku ubiegłym. Najwięcej nowych mieszkań zlokalizowanych było w rejonie Podgórze, najmniej powstało w rejonie Nowej Huty.

**TABELA X.1.**  
MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKU W 2014 ROKU WEDŁUG RODZAJU WŁASNOŚCI

Rodzaj własności	Mieszkania	Powierzchnia mieszkań (w m <sup>2</sup> )	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m <sup>2</sup> )
Ogółem, w tym:	7 361	440 522	59,8
indywidualna	1 097	111 650	101,8
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	6 264	328 872	52,5

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

**TABELA X.2.**  
ZASOBY MIESZKANIOWE NA TERENIE KRAKOWA

	2012	2013	2014
Liczba mieszkań (w tys.)	339,4	346,4	353,6
Liczba izb (w tys.)	1 083,1	1 102,6	1 121,8
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w mln m <sup>2</sup> )	19,5	20,0	20,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m <sup>2</sup> )	57,6	57,7	57,5

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

**TABELA X.3.**  
WSKAŹNIKI MIESZKANIOWE DLA KRAKOWA

	2012	2013	2014
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,7	0,7	0,7
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,2	2,2	2,2
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (w m <sup>2</sup> )	25,8	26,3	26,8
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	448	460	464

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

**TABELA X.4.**  
LICZBA ROZPOCZĘTYCH BUDÓW I WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ W 2014 ROKU

Rodzaj własności	Rozpoczęte budowy	Wydane pozwolenia
Ogółem, w tym:	9 266	5 591
spółdzielcza	0	0
indywidualna	1 449	474
komunalna	19	24
spółdzielcza – czynszowa	0	0
przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	7 798	5 093

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W KRAKOWIE

**TABELA X.5.**  
ŚREDNIE CENY OFERTOWE 1 M<sup>2</sup> NA RYNKU PIERWOTNYM I WTÓRNYM W LATACH 2013–2014 (W PLN)

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Stare Miasto (I)	2013	10 820	8 346	-2 474
	2014	10 740	9 167	-1 573
Grzegórzki (II)	2013	8 230	7 598	-632
	2014	7 810	7 567	-243
Prądnik Czerwony (III)	2013	6 525	6 594	69
	2014	6 525	6 531	6
Prądnik Biały (IV)	2013	6 435	6 647	212
	2014	6 580	6 646	66
Krowodrza (V)	2013	7 520	7 670	150
	2014	7 910	7 749	-161
Bronowice (VI)	2013	7 250	7 479	229
	2014	7 105	7 613	508
Zwierzyniec (VII)	2013	8 940	8 181	-759
	2014	9 830	8 608	-1 222

Dębniaki (VIII)	2013	6 465	6 780	315
	2014	6 585	6 732	147
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2013	6 065	5 981	-254
	2014	6 025	5 948	-77
Swoszowice (X)	2013	4 750	5 777	1 027
	2014	4 995	5 807	812
Podgórze Duchackie (XI)	2013	5 550	5 778	228
	2014	5 720	5 782	62
Bieżanów-Prokocim (XII)	2013	5 140	5 448	308
	2014	5 465	5 557	92
Podgórze (XIII)	2013	6 525	5 778	-747
	2014	6 740	6 724	-16
Czyżyny (XIV)	2013	5 800	5 916	116
	2014	6 085	5 939	-146
Mistrzejowice (XV)	2013	6 100	5 708	-392
	2014	5 220	5 721	501
Bieńczyce (XVI)	2013	5 710	5 577	-133
	2014	5 695	5 567	-128
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	2013	5 180	5 411	231
	2014	4 660	5 436	776
Nowa Huta (XVIII)	2013	b.d.	5 185	-
	2014	4 635	b.d.	-

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

## X.2. MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW

**TABELA X.6.**  
STRUKTURA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW (GMK)  
W LATACH 2012–2014

	2012	2013	2014
Lokale w ramach mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, w tym:	18 738	17 760	17 341
lokale mieszkalne w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	3 126	3 075	2 977
w budynkach stanowiących własność GMK	3 106	3 071	2 977
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	20	4	-
lokale mieszkalne w budynkach poza zarządkiem ZBK, z tego:	15 612	14 685	13 987
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	15 367	14 458	13 774
pozostające w zarządzie placówek oświatowych	154+2 <sup>1</sup>	139+1 <sup>1</sup>	131+1 <sup>1</sup>

pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	27+1 <sup>2</sup>	27+1 <sup>2</sup>	27+1 <sup>2</sup>
stanowiące własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	61	59	53

<sup>1</sup> lokale w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego

<sup>2</sup> lokal w dyspozycji żłóbka

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

#### TABELA X.7.

#### POWIERZCHNIA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2013–2014 (W M<sup>2</sup>)

	2013	2014
Powierzchnia ogółem, w tym:	770 744,11	743 429,13
lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	140 595,22	135 618,52
w budynkach stanowiących własność GMK	140 264,13	135 618,52
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	331,09	–
lokali mieszkalnych w budynkach poza zarządem ZBK, z tego:	630 148,89	589 640,61
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	619 153,91 <sup>1</sup>	579 467,93
pozostających w zarządzie placówek oświatowych	6 304,90+37,38 <sup>2</sup>	5 897,67+37,38 <sup>2</sup>
pozostających w zarządzie miejskich szpitali	1 498,83+26,82 <sup>3</sup>	1 520,83+26,82 <sup>3</sup>
stanowiących własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	3 127,05	2 689,98

<sup>1</sup> w tym powierzchnia 81 lokali własności Skarbu Państwa

<sup>2</sup> lokale w dyspozycji Krakowskiego Szkolnego Ośrodka Sportowego

<sup>3</sup> lokal w dyspozycji żłóbka

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

#### TABELA X.8.

#### LOKALE MIESZKALNE POZYSKANE DO ZASIEDLENIA PRZEZ GMINĘ MIEJSKĄ KRAKÓW W LATACH 2012–2014

	2012	2013	2014
Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia ogółem, z tego:	323	401	152
pozyskane do zasobu GMK, z tego w wyniku:	58	137	25
zakupu mieszkań przez GMK	4	25	12
budowy mieszkań przez GMK	0	82	0
adaptacji budynków, lokali użytkowych lub wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	30	0	5
zamiany za lokale użytkowe	0	0	0
zniesienia współwłasności nieruchomości <sup>1</sup>	24	30	8
remontu znajdujących się w zasobie pustostanów odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, z tego:	265	264	127
ze środków GMK	31	55	127
bez udziału środków GMK (zawarte porozumienia)	234	209	0

<sup>1</sup> w tym lokale przeznaczone do zbycia na rzecz najemców

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

### X.2.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków

Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK) zarządza zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków. Do zakresu działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w ramach zwykłego zarządu należy prowadzenie bieżących spraw związanych z eksploatacją i utrzymaniem zarządzanych zasobów w należyłym stanie sanitarno-porządkowym i technicznym – poprzez realizację remontów bieżących i inwestycji, bieżące gospodarowanie tymi zasobami, obsługa najemców tych zasobów, m.in. windykowanie należności, udzielanie obniżek czynszów.

W 2014 roku ZBK zarządzał ogółem 679 budynkami, z czego 544 należącymi do GMK lub Skarbu Państwa, 55 budynkami własności prywatnej oraz 80 budynkami, w których GMK była współwłaścicielem.

**TABELA X.9.**  
STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA BUDYNKÓW W ZARZĄDZIE ZBK W LATACH 2013–2014

	2013		2014	
	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe
Budynki w zarządzie ZBK, z tego:	360	368	330	349
własność GMK i/lub Skarbu Państwa	232	341	218	326
własność wspólnot mieszkaniowych	–	2	–	–
własność prywatna	59	10	47	8
współwłasność (GMK, własność prywatna)	69	15	65	15

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Przyczyną zmniejszania się liczby budynków stanowiących własność GMK jest tworzenie się wspólnot w związku z wykupem lokali przez najemców. Natomiast przyczyną zmniejszania się liczby budynków własności prywatnej jest przekazywanie ich właścicielom.

**TABELA X.10.**  
STRUKTURA WIEKOWA BUDYNKÓW W ZARZĄDZIE ZBK W LATACH 2013–2014

Data wybudowania	2013		2014	
	Liczba	Udział (w %)	Liczba	Udział (w %)
przed 1900	187	25,69	170	25,04
1900–1945	222	30,49	205	30,19
1946–1990	281	38,60	268	39,47
1991–1999	5	0,69	3	0,44
2000–2011	33	4,53	33	4,86
Ogółem	728	100	679	100

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

### 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 2014 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 2012 roku, poz. 5817, z 2014 roku, poz. 65, poz. 5104)

### X.2.3. Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Kraków

Zasady, które obowiązywały w 2014 roku w zakresie polityki czynszowej w Gminie Miejskiej Kraków, wynikały z 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 (z późn. zm.), a także zarządzenia Nr 3745/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z 13 grudnia 2012 roku w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), zostały określone i wprowadzone nowe zasady udzielania obniżek czynszu.

W 2014 roku złożonych zostało 1 435 wniosków o obniżenie czynszu. W ciągu omawianego roku rozpatrzono 1 434 wnioski, z tego na 93 wnioski udzielono negatywnej odpowiedzi, zaś pozytywnie załatwionych zostało 1 341 wniosków. W 2014 roku udzielono obniżki czynszu na kwotę 2 538 264 PLN, w tym ze skutkiem finansowym na 2014 rok – w wysokości 1 346 446 PLN oraz ze skutkiem finansowym na 2015 rok – w wysokości 1 191 818 PLN.

W 2014 roku, w zakresie ustalania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, obowiązywały zasady określone w zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa Nr 1365/2013 z 16 maja 2013 roku.

W 2014 roku obowiązywało również zarządzenie 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.

##### CZYNSZE W LATACH 2012–2014

	2012	2013	2014
Średnia stawka czynszu komunalnego – według przypisu (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	6,35	6,16	5,92
Minimalna i maksymalna stawka czynszu komunalnego (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	3,08 – 7,87	3,08 – 7,87	3,08 – 7,87
Stawka czynszu socjalnego (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	1,54	1,54	1,54
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (w PLN/m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	4 402	4 447	4 590
Minimalna i maksymalna wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczona na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	11,04 – 11,09	11,09 – 11,12	11,12 – 11,43

<sup>1</sup> wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta 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 2014 ROKU**

Rodzaj opłaty	Cena netto <sup>1</sup> (w PLN)
Miesięczna stawka opłaty abonamentowej	5,50
Opłata za 1 m <sup>3</sup> dostarczonej wody	3,62
Opłata za 1 m <sup>3</sup> odebranych ścieków	5,22

<sup>1</sup> cena brutto zawiera 8% VAT

ŹRÓDŁO: MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI SA W KRAKOWIE – WWW.MPWIK.KRAKOW.PL

**Działania podjęte w 2014 roku w celu zwiększenia ściągalności czynszu**

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 2014 roku było 4 266 dłużników, którzy zalegali z opłatami powyżej trzech okresów rozliczeniowych (dla porównania, na koniec 2013 roku dłużników takich było 5 643), tak więc liczba dłużników spadła.

W 2014 roku podjęto szereg działań w celu zwiększenia ściągalności opłat czynszowych na lokalach mieszkalnych:

**Działania przedsądowe**

- wystosowano 6 728 wezwań do najemców
- wypowiedziano 278 umów najmu
- zawarto 365 porozumień o rozłożenie zaległości na raty na łączną kwotę 6 128 386 PLN
- umorzono zaległości w 76 przypadkach, na kwotę 3 038 034 PLN

**Czynności podjęte przez jednostkę na etapie sądowym i egzekucyjnym**

- wniesiono 1 255 pozwów do sądu o zapłatę
- złożono 1 441 wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji o zapłatę
- wniesiono 374 pozwy o eksmisję
- złożono do komornika 300 wniosków o wszczęcie egzekucji o eksmisję
- przeprowadzono 188 eksmisji; eksmisja 188 najemców z grona najemców niewnoszących opłat za zajmowane mieszkanie, skutkuje tym, że zaległości nie przyrastają o ok. 1 140 000 PLN w skali roku

Podjęte 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 2014 roku na rachunek bankowy tutejszej jednostki dokonano 407 dobrowolnych, jednorazowych wpłat powyżej kwoty 5 tys. PLN, na łączną wartość 4 645 341,33 PLN, z czego największą jednorazową wpłatę odnotowano na kwotę 105 203,97 PLN.

**TABELA X.13.**

**ZALEGŁOŚCI ORAZ ŚCIĄGALNOŚĆ NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH W MIESZKANIACH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2012–2014, POZOSTAJĄCEGO W ZARZĄDZIE ZBK I W KTÓRYCH ZBK PEŁNI ROLĘ WYNAJMUJĄCEGO**

	2012	2013	2014
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media (w tys. PLN)	177 026	197 432	212 913
Ściągalność należności czynszowych (w %)	86,0	83,87	84,72

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Powyższe zaległości dotyczą opłat za korzystanie z lokali, tj. czynszu w przypadku lokali objętych umowami najmu i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego oraz opłat niezależnych od właściciela (opłaty za media).

Należy zaznaczyć, iż powyższe zaległości obejmują także:

- 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 umarzone i figurują w księgach jednostki)

#### **X.2.4. Polityka remontowa Gminy Miejskiej Kraków**

Polityka remontowa GMK w 2014 roku (m.in. stan techniczny budynków i lokali należących do zasobu komunalnego GMK, potrzeby w zakresie remontów i modernizacji oraz prace remontowe realizowane w 2014 roku):

W 2014 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 przyznaných na ten cel środków budżetowych, plan remontów nieruchomości stanowiących własność GMK – do realizacji w roku budżetowym.

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 roku, 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 na przetłomie kilku lat pozwoliłyby na realizację niezbędnych kompleksowych prac remontowych, zapewniających odpowiedni standard eksploatacyjny budynków stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (w skład których wchodzi lokale mieszkalne), określono na poziomie ok. 43,8 mln PLN (według danych na 31 grudnia 2014 roku).

W 2014 roku Zarząd Budynków Komunalnych na realizację bieżących prac remontowych w gminnym zasobie mieszkaniowym (budynki i lokale) wydatkował środki w wysokości 5 030 017 PLN oraz środki w wysokości 1 735 134 PLN na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym.

#### **Wydatki bieżące**

- W budynkach komunalnych przeprowadzono prace obejmujące: roboty ogólnobudowlane, w tym remonty balkonów, tynków wewnętrznych, remonty korytarzy, malowanie klatek schodowych, usuwanie



- graffiti i napisów, wymianę ław kominiarskich, osuszanie i odgrzybianie piwnic, naprawę daszków nad wejściami do budynków, rozbiórki, naprawę instalacji wentylacji mechanicznej
- W 9 budynkach mieszkalnych wykonano remonty przewodów kominowych
- Łącznie dokonano 52 remontów wewnętrznej instalacji gazowej (w tym usuwanie awarii), remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. oraz instalacji elektrycznej, domofonowej, oświetleniowej i odgromowej
- Prowadzono również prace remontowe z zakresu remontów dźwigów, a także prace stolarsko-ślusarskie obejmujące wymianę bram wejściowych
- Opracowano także projekty m.in.: rozbiórki budynku, remontu elewacji, przeciwwilgociowego zabezpieczenia budynku, remontu instalacji elektrycznej

W ciągu roku, w 495 lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków wymieniono łącznie 1 452 okna. Oprócz tego, na omawianym zasobie zrealizowano też remonty obejmujące: wymianę drzwi wejściowych, remonty odgrzybianie lokali, naprawę tynków, roboty stolarsko-murarskie, naprawę/wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., gazowej, elektrycznej wraz z wymianą tablic licznikowych, kontrolę szczelności instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem, montaż wodomierzy, wykonywanie zaleceń kominiarskich – w tym: montaż kratki nawiewnych w drzwiach łazienkowych i nawiewników w oknach, usuwanie awarii.

### Wydatki inwestycyjne

- Przebudowa systemów ogrzewania w budynkach komunalnych – likwidacja palenisk węglowych – kwota 1 265 120 PLN (w tym kwota 961 024 PLN stanowiąca dofinansowanie z WFOŚiGW)
- W ramach zadania zlikwidowano 106 sztuk pieców oraz jedną kotłownię lokalną, z tego 35 pieców oraz kotłownia lokalna zostały zlikwidowane w związku z podłączeniem całych budynków do miejskiej sieci ciepłej, 15 sztuk pieców zostało zastąpionych ogrzewaniem gazowym, natomiast 56 pieców wymieniono na ogrzewanie elektryczne
- Wykonanie przyłączy do budynków komunalnych – kwota 210 248 PLN
- W ramach zadania wykonano przyłącza wodne i kanalizacyjne do 6 budynków mieszkalnych, przyłącza kanalizacyjne do 4 budynków mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych oraz przyłącza energetyczne do 2 budynków mieszkalno-użytkowych
- Przebudowa lokali komunalnych – kwota 259 766 PLN
- W wyniku adaptacji lokali użytkowych na cele mieszkalne, zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków powiększył się o 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 205 m<sup>2</sup>

### TABELA X.14.

WYDATKI NA REMONTY W BUDYNKACH I LOKALACH MIESZKANIOWEGO ORAZ UŻYTKOWEGO ZASOBU KOMUNALNEGO, POZOSTAJĄCYCH W ZARZĄDZIE ZBK

	2012	2013	2014
Wydatki ogółem (w tys. PLN)	4 492	5 582	8 890

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Nakłady na remonty mieszkaniowego i użytkowego zasobu komunalnego z roku na rok są coraz wyższe. Dzięki temu jego poziom techniczny oraz estetyczny ulega systematycznej, widocznej poprawie.

#### X.2.4.1. Stan techniczny budynków w Krakowie

### TABELA X.15.

CHARAKTERYSTYKA AKTUALNEGO STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU, POZOSTAJĄCYCH W ZARZĄDZIE ZBK

Własność	Ocena stanu technicznego		
	Zły	Średni	Dobry
Gmina Miejska Kraków	22%	49%	29%

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.16.**

**REMONTY ORAZ ROZBIÓRKI BUDYNKÓW NA TERENIE KRAKOWA W LATACH 2012–2014**

	2012	2013	2014
Budynki wymagające remontów	3 495	2 568	2 251
Nakazy rozbiórek budynków, w tym:	66	22	53
budynków mieszkalnych, z tego:	3	4	10
tzw. samowole budowlane	3	4	9
Rozbiórki budynków, w tym:	24	17	33
budynków mieszkalnych	0	0	1

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 2012 roku, poz. 5817, z 2014 roku, poz. 65, poz. 5104)

– rozpatrzono:

- 416 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego (403 w roku 2013)
- 274 wnioski o zabezpieczenie tymczasowego pomieszczenia w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego (225 w roku 2013)
- W oparciu o zapisy powołanej uchwały wydano 422 skierowania do zawarcia umów najmu, w tym:
  - » 409 skierowań – na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądu
  - » 13 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 2012–2014, POZOSTAJĄCEGO W ZARZĄDZIE ZBK I W KTÓRYCH PEŁNI ROLĘ WYNAJMUJĄCEGO**

	2012	2013	2014
Mieszkaniowy zasób GMK ogółem, w tym:	18 493	17 533	17 341
lokale wynajmowane za czynsz socjalny	1 256	1 481	1 736

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK, ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

**TABELA X.18.**

**LICZBA WNIOSKODAWCÓW OCZEKUJĄCYCH NA POMOC MIESZKANIOWĄ W LATACH 2013–2014<sup>1</sup>**

	2013	2014
Liczba wnioskodawców ogółem, z tego:	866	377
na ostatecznych listach mieszkaniowych, z tego:	220	109
lista z nadmiernego zagęszczenia	33	17
lista ze względów społecznych	36	22
lista z warunków niemieszkalnych	24	17

lista wychowanków domów dziecka	48	18
lista wypowiedzeń	25	16
lista zamian z urzędu	54	19
których wnioski zostały wstępnie pozytywnie zweryfikowane	646	268

<sup>1</sup> narastająco według stanu na dzień 31 grudnia danego roku  
 ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK

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 z późn. zm. w 2014 roku rozpatrzono 572 wnioski 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 – 124
- ze względów społecznych – 302
- z tytułu zamieszkiwania w warunkach niemieszkalnych – 25
- z tytułu usamodzielnienia wychowanków domów dziecka i rodzin zastępczych – 35
- z tytułu wypowiedzenia umowy najmu z budynku stanowiącego własność osób fizycznych – 58
- z tytułu zamiany z urzędu – 28

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 108 wniosków, a 464 wnioski rozpatrzono negatywnie.

**TABELA X.19.**  
 LICZBA WNIOSKÓW WSTĘPNIE POZYTYWNE ZWERYFIKOWANYCH W 2014 ROKU

	Liczba wniosków
Ogółem, z tego:	108
nadmierne zagęszczenie	26
względy społeczne	28
warunki niemieszkalne	7
wychowankowie domów dziecka	8
wypowiedzenia <sup>1</sup>	28
zamiany z urzędu	11

<sup>1</sup> na podstawie art. 11 ust. 2 pkt. 2 oraz art. 11 ust. 5 Ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm.  
 ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK

**TABELA X.20.**  
 NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH Z ZASOBÓW TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (WYBUDOWANYCH PRZY WSPÓŁUDZIALE FINANSOWYM GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW) W LATACH 2013–2014

	2013	2014
Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów TBS	54	48
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS	15	23

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ MIESZKALNICTWA UMK

Na podstawie zarządzenia Nr 1288/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z 14 maja 2014 roku w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznych list osób zakwalifikowanych w 2014 roku jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego, ustalono i podano do publicznej wiadomości ostateczne listy osób zakwalifikowanych w 2014 roku jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (listy opracowano z naboru wniosków od 1 października 2013 roku do 30 listopada 2013 roku).

Listami objęto łącznie 38 wnioskodawców, w tym z tytułu:

- nadmiernego zaludnienia – 4 wnioskodawców
- warunków niemieszkalnych – 4 wnioskodawców
- utraty tytułu prawnego wskutek upływu trzyletniego wypowiedzenia umowy najmu – 5 wnioskodawców
- względów społecznych – 5 wnioskodawców
- zamieszkiwania w lokalach znajdujących się w budynkach hoteli pracowniczych położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków – 8 wnioskodawców
- udokumentowania ukończenia krakowskich szkół w ostatnich 15 latach poprzedzających złożenie wniosku, nieposiadania stałego zameldowania oraz wykazania zatrudnienia na terenie Gminy Miejskiej Kraków – 11 wnioskodawców
- prawomocnego orzeczenia sądowego uprawniającego do otrzymania lokalu socjalnego z zasobu Gminy Miejskiej Kraków – 1 wnioskodawcę

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 2014 roku 23 wnioskodawców skierowano do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS (do lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności).

Na podstawie zarządzenia Nr 2472/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z 5 września 2014 roku w sprawie wznowienia rozpatrywania i kwalifikowania wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, wznowiono rozpatrywanie i kwalifikowanie wniosków o przyznanie lokalu z zasobów Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wnioski przyjmowano w okresie od 15 września 2014 roku do 30 listopada 2014 roku. W tym okresie przyjęto do rozpatrzenia 66 wniosków.

#### **TABELA X.21.**

##### **DODATKI I ZASIŁKI MIESZKANIOWE W LATACH 2012–2014**

	2012	2013	2014
Liczba wypłaconych dodatków	88 452	92 569	86 081
Kwota wypłaconych dodatków (w tys. PLN)	20 963	22 286	21 246
Średnia wysokość dodatku	237	241	247

ŹRÓDŁO: WYDZIAŁ SPRAW SPOŁECZNYCH UMK

#### **TABELA X.22.**

##### **DODATKI I ZASIŁKI MIESZKANIOWE W 2014 ROKU**

Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe	20 034
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe (w tys. PLN)	2 403 000
Średnia wartość zasiłku celowego z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe (w PLN)	120

ŹRÓDŁO: MIEJSKI OŚRODEK POMOCY SPOŁECZNEJ W KRAKOWIE

Dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie w 2014 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 Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi jest Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: 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. Poza administracją Zarządu Budynków Komunalnych na dzień 31 grudnia 2014 roku znajdowało się 1 598 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina była członkiem.

W 2014 roku, podobnie jak w latach 2012–2013, pełnomocnicy reprezentujący interesy Gminy Miejskiej Kraków we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem postępowali zgodnie z wytycznymi wprowadzonymi ww. zarządzeniem.

Zgodnie z § 15 oraz § 16 ww. 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 2014 roku przedstawiciele Gminy przeanalizowali i podpisali 4 493 uchwały wspólnot mieszkaniowych. W ramach współpracy z Zespołem Radców Prawnych 8 uchwał, których postanowienia naruszały interesy Gminy Miejskiej Kraków, zostało zaskarżonych do sądu powszechnego przez pełnomocników Gminy Miejskiej Kraków.

Ponadto przedstawiciele Gminy uczestniczyli w 527 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 Urzędu Miasta Krakowa starają się przekonać członków wspólnot mieszkaniowych, że najważniejsze jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem – poprawa ich estetyki.

Stosownie do przepisu art. 15 Ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w 2014 roku Gmina Miejska Kraków płaciła miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tak aby przekazywane wspólnocie środki nie przekraczały rzeczywiście poniesionych kosztów. W 2014 roku łączna kwota poniesionych przez Gminę Miejską Kraków kosztów z tytułu udziału we wspólnotach mieszkaniowych wyniosła 76 361 931,29 PLN, w tym: fundusz remontowy 15 185 227,61 PLN, fundusz eksploatacyjny 15 744 502,17 PLN oraz zaliczki za media 45 432 201,51 PLN.

W 2014 roku w Wydziale Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa zweryfikowano 1 498 rozliczeń wspólnot mieszkaniowych.

Od wejścia w życie zmiany ww. 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. Pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa uczestniczyli w 108 zebraniach wspólnot reprezentując Gminę Miejską Kraków jako współwłaściciela budynków.

Ze względu na wagę omawianych spraw (przyjęcie przez wspólnoty mieszkaniowe rocznego planu gospodarczego, jak również ustalenie wysokości stawki zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej

i zaliczki na fundusz remontowy), pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków starali się uczestniczyć w jak największej liczbie zebrań wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miejskiej Kraków. Podczas spotkań przedstawiciele Gminy Miejskiej Kraków nierzadko wyjaśniali zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w oparciu o przepisy ww. Ustawy o własności lokali oraz wskazywali wspólnotom, którym brakuje pieniędzy na remonty, dodatkowe możliwości ich pozyskania z innych źródeł niż zaliczki na fundusz remontowy. Ponadto wspierali wspólnoty, dzieląc się swoim doświadczeniem zawodowym.

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

Stanowisko pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków 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 stanowiska Gminy Miejskiej Kraków w sprawach adaptacji strychów lub innych części nieruchomości wspólnej, powołanego stosownym zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa. Podpisując uchwały lub przedwstępne umowy, pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa kierują się w szczególności interesem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. W przypadku zagrożenia naruszenia interesu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w wyniku podjętej uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik, o którym mowa powyżej, inicjuje działania zmierzające do zaskarżenia uchwały do sądu zgodnie z art. 25 Ustawy o własności lokali.

W 2014 roku odbyło się 10 posiedzeń Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, podczas których rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 72 nieruchomościach. Dokonano analizy 34 uchwał intencyjnych oraz 54 projektów aktów notarialnych dotyczących spraw związanych ze sprzedażą i adaptacją części wspólnej nieruchomości. Wypracowane zostało stanowisko Gminy Miejskiej Kraków odnośnie cen sprzedaży części wspólnych dotyczące 12 nieruchomości.

Przeprowadzone zostały wizje lokalne w 19 budynkach wspólnot mieszkaniowych, które podjęły działania związane ze sprzedażą i adaptacją części wspólnych. Wystąpiono o informację o stanie prawnym 29 nieruchomości. Zostały zaskarżone 3 uchwały notarialne w sprawie adaptacji części wspólnej nieruchomości. Pełnomocnicy Gminy Miejskiej Kraków uczestniczyli w 7 zebraniach wspólnot mieszkaniowych w sprawie adaptacji strychu, w tym w 2 z udziałem notariusza. Przygotowano stanowiska w sprawie pism procesowych w 2 postępowaniach sądowych z powództwa inwestorów wykonujących adaptacje strychów.

## **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 2013 oraz 2014 przedstawiały się następująco:

- w 2013 roku przeznaczono środki w wysokości 11 318 256,00 PLN, wydatkowano 11 136 104,00 PLN, tj. 98,39%
- w 2014 roku przeznaczono środki w wysokości 495 935,00 PLN, wydatkowano 403 925,13 PLN, tj. 81,45%

**TABELA X.23.**

DOCHODY I WYDATKI BUDŻETU MIASTA ZWIĄZANE Z MIESZKALNICTWEM W LATACH 2012–2014 (W TYS. PLN)

	2012	2013	2014
Dochody ogółem (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa), z tego:	394 993,7	396 423,08	378 576,6
dochody bieżące	260 583,9	252 628,06	267 400,3
dochody majątkowe	134 409,26	143 805,03	111 176,3
Wydatki (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa), w tym:	194 451,1	190 480,8	204 336,4
wydatki związane z lokalami mieszkalnymi	111 294,5	148 379,7	146 170,2
program pozyskiwania mieszkań, z tego <sup>1</sup> :	10 489,8	11 136,10	425,8
pozyskiwanie lokali mieszkalnych	10 471,30	11 120,99	403,9
realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego	18,50	15,11	–
przygotowywanie i budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych	–	–	21,9
dotatki oraz zasiłki mieszkaniowe (dział 852 Pomoc społeczna)	23 141,0	22 729,2	21 388,4

<sup>1</sup> realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK, Wydział Inwestycji 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*

**TABELA X.24.**

DOCHODY I WYDATKI ZWIĄZANE Z ZASOBEM MIESZKANIOWYM GMINY MIEJSKIEJ KRAKÓW W LATACH 2012–2014, POZOSTAJĄCYM W ZARZĄDZIE ZBK I W KTÓRYM ZBK PEŁNI ROLĘ WYNAJMUJĄCEGO

	2012	2013	2014
Dochody z mieszkań ogółem z mediami (w tys. PLN)	97 544	88 349	85 175
Wydatki ogółem z mediami, w tym zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, w których GMK ma udziały (w tys. PLN)	101 262	96 678	95 030
Średnie miesięczne wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (w PLN/m <sup>2</sup> )			
wynagrodzenie za zarząd i administrowanie	1,28	1,38	1,45
utrzymanie porządku i czystości oraz bieżąca eksploatacja nieruchomości mieszkalnej	0,39	0,44	0,37
bieżąca konserwacja i przeglądy budynków	0,41	0,42	0,41
podatek od nieruchomości	0,05	0,07	0,08
remonty	1,11	1,34	1,62
energia ciepła i ciepła woda	2,19	2,32	2,38
zimna woda i ścieki	1,86	1,61	1,78
odbiór nieczystości stałych	0,40	0,92	0,66
Zaliczki z tytułu udziału GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w PLN/m <sup>2</sup> )			
eksploatacyjne	1,65	1,73	1,75
remontowe	1,73	1,71	1,69
na media	4,70	4,91	5,09

ŹRÓDŁO: ZARZĄD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

## PODSUMOWANIE

W 2014 roku:

- Liczba oddanych nowych mieszkań wyniosła 7 361
- Liczba rozpoczętych budów wyniosła 9 266
- Najwięcej nowych mieszkań zostało oddanych na obszarze Podgórze
- Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych wyniosła 86 081
- Liczba wnioskodawców oczekujących na pomoc mieszkaniową 377