

X. MIESZKALNICTWO



● X.1. Zasoby i potrzeby mieszkaniowe

W 2006 r. w Krakowie było 299,8 tys. mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 56,1 m², przy przeciętnej liczbie izb – 3,16 i wielkości tych izb – 17,6 m². W 2006 roku oddano rekordową liczbę nowych mieszkań – 6 612.

Tabela X.1

● Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 2002-2006

Lata	ilość mieszkań (w tys.)	ilość izb (w tys.)	powierzchnia użytkowa mieszkań (mln m ²)	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m ²)
2002	281,0	889,2	15,59	55,5
2003	285,1	902,5	15,90	55,8
2004	289,0	914,5	16,14	55,9
2005	293,3	927,8	16,41	56,0
2006	299,8	947,6	16,80	56,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Standard warunków mieszkaniowych krakowian ma trend stałej poprawy. Aby osiągnąć standard 400 mieszkań na 1000 mieszkańców (a tym samym standard 2,5 osoby na 1 mieszkanie) przy obecnej liczbie mieszkańców, liczba mieszkań winna wzrosnąć o ok. 9,3 tys. Jeżeli przyjmie się założenie, że każda rodzina winna mieć własne mieszkanie, to w chwili obecnej brakuje 13 574 mieszkań (przy założeniu że w Krakowie w 2002 r. było 306 874 gospodarstw domowych). Wiele gospodarstw domowych wyraża chęć wspólnego zamieszkiwania (dotyczy to szczególnie budownictwa jednorodzinnego). Jeżeli mieszkania te miałyby przeciętnie 60,6 m² (tj. tyle ile posiadała w 2006 r. przeciętna powierzchnia nowego mieszkania), to średnio na 1 mieszkańca przypadłoby wtedy 25,81 m². Z porównania liczby zawartych małżeństw i oddanych mieszkań w latach 2005-2006 wynika, że sytuacja uległa w 2006 r. poprawie względem roku poprzedniego.

W 2006 r. nastąpił znaczny wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań – o 45% oraz nieznaczny wzrost zawartych małżeństw – o 6%.

Tabela X.2

● Wskaźniki mieszkaniowe w Krakowie w latach 2004-2006

	2004	2005	2006	Standard ¹
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,83	0,82	0,80	1
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,62	2,58	2,52	2,5 - 2,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²	21,3	21,7	22,2	25 - 28
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	381,6	387,6	396,4	400
Liczba oddanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw	1 332	1 281	1 699	min. 1000

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

¹ Graniczne wskaźniki infrastruktury społecznej w okresie perspektywnym - 2010 r. na podstawie opracowania „Polityka Przestrzennego Rozwoju Miasta” Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków, styczeń 2000 oraz J. Kornilowicz, „Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991 - 2000, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2002 r.

W Krakowie, z roku na rok zwiększa się liczba budynków wymagających działań remontowych oraz nakazów rozbiórki.

Tabela X.3

- **Liczba budynków wymagających działań remontowych, liczba nakazów rozbiórki budynków i liczba rozbiórek budynków w Krakowie, w latach 2005-2006**

	2005	2006
Liczba budynków wymagających działań remontowych	3 283	3 874
Liczba nakazów rozbiórki budynków	10	13
w tym dotyczących obiektów nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej	5	7
Liczba nakazów rozbiórki budynków mieszkalnych	2	2
w tym dotyczących obiektów:		
tzw. samowoli budowlanych	0	1
nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej	2	1
Liczba rozbiórek budynków	3	2
w tym liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	1	-

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

● X.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2006 r. najwyższe ceny działek niezabudowanych odnotowano w Śródmieściu (Dzielnice I-III) i tam też ceny rosły najszybciej. W latach 2003-2006 wzrost cen działek w Śródmieściu osiągnął 154%. Drugą co do popularności lokalizacją jest Krowodrza (Dzielnice IV-VII), gdzie we wspomnianym okresie działki podrożały dwukrotnie. W Podgórzu (Dzielnice VIII-XIII) wzrost nie był tak intensywny, a w Nowej Hucie (Dzielnice XIV-XVIII) ceny pozostawały na podobnym poziomie.

Tabela X.4

- **Średnie ceny 1 m² działek niezabudowanych uzyskane w rejonach Krakowa w latach 2003-2006 (w zł)**

Rok	Krowodrza	Śródmieście	Podgórze	Nowa Huta
2003	200,20	255,50	98,60	68,10
2004	196,70	274,00	117,10	60,80
2005	244,80	531,60	144,20	66,60
2006 (III Kwartał)	379,10	648,90	160,60	68,10

Źródło: W. Łucka, Krakowski Instytut Nieruchomości

Od początku 2006 r. występował stały wysoki popyt na zakup mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, zwłaszcza w dużych miastach Polski. Sytuacja ta utrzymuje się od połowy 2004 r. i ma swoją genezę w ówczesnym uwolnieniu źródeł finansowania zakupu, tj. niskim oprocentowaniu i dużej dostępności kredytów mieszkaniowych oferowanych przez polskie banki. Wysoki popyt przy malejącej podaży mieszkań z rynku pierwotnego spowodował postępującą zwyżkę cen zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

W dużych miastach w ciągu trzech kwartałów 2006 r. ceny zakupu mieszkań wzrosły średnio o 26%. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na utrzymanie dużego popytu, była decyzja Komisji Nadzoru Bankowego o ograniczeniu od 1 lipca 2006 r. dostępności niskooprocentowanych kredytów mieszkaniowych udzielanych w walutach obcych. Kolejnymi czynnikami były: zapowiedź od 2007 r. likwidacji ulgi odsetkowej od kredytów mieszkaniowych oraz wprowadzenie 19% opodatkowania zysku od sprzedaży nieruchomości.

MIESZKALNICTWO

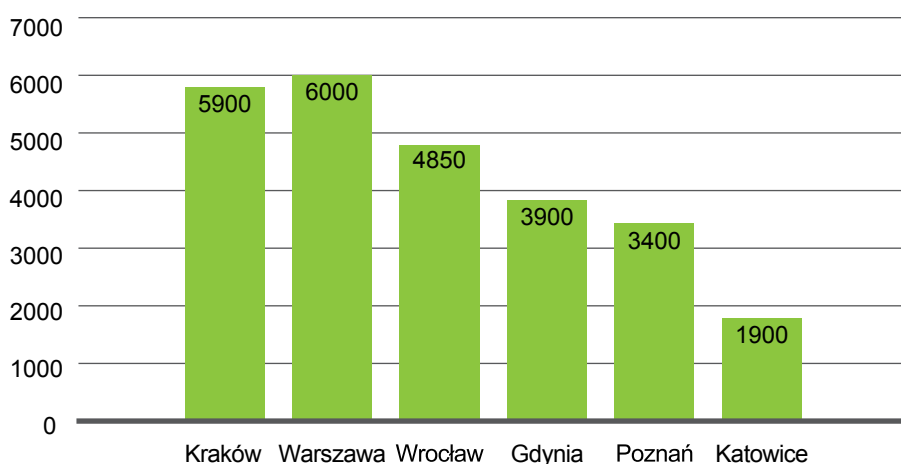
Największym zainteresowaniem kupujących cieszyły się mieszkania nowe (wybudowane w okresie ostatnich 10 lat), 1-3 pokojowe o powierzchni użytkowej od 28-75m², z księgą wieczystą, rozkładowe, w średnio wysokich budynkach, w centrach miast oraz na osiedlach obrzeżnych i peryferyjnych, lecz z dobrym połączeniem komunikacyjnym z centrum.

Skrócił się czas sprzedaży mieszkań, średnio z 6 miesięcy – przed rokiem do kilkunastu dni. Mieszkania o niższym standardzie i mało atrakcyjnej lokalizacji, a zwłaszcza duże 4 i 5 pokojowe jeżeli nie przyciągają okazyjną ceną, czekają na nabywców do kilku miesięcy.

Wzrosło zainteresowanie kupnem mieszkań 4 pokojowych w wysokim standardzie. Na rynku wtórnym były one najczęściej kupowane, w celu polepszenia warunków mieszkaniowych. Obok Warszawy, także w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście obserwowano wzmożony ruch na mieszkania apartamentowe w najwyższym standardzie, zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego.

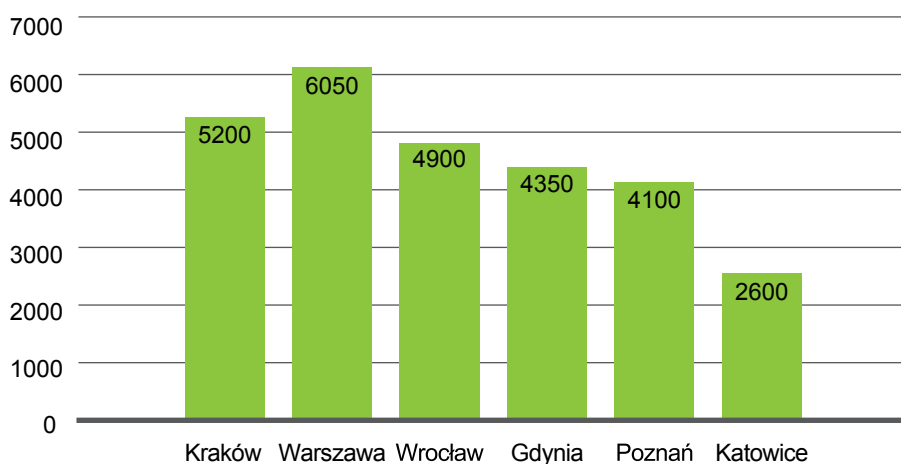
Wykres X.1

- Średnie ceny transakcyjne sprzedaży mieszkań 2 pokojowych z rynku wtórnego, wrzesień 2006 (w zł za 1m²)



Wykres X.2

- Średnie ceny ofertowe sprzedaży mieszkań 2 pokojowych w standardzie deweloperskim na rynku pierwotnym, wrzesień 2006 (w zł za 1m²)



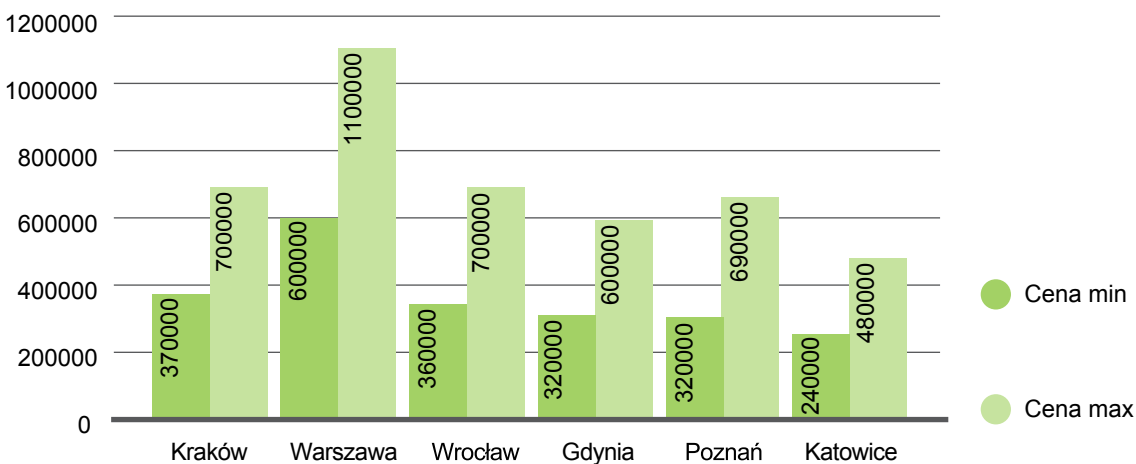
Rynek domów to od 2001 r. najbardziej stabilny segment rynku nieruchomości.

W dużych miastach podaż przewyższa popyt średnio 7,4 krotnie. Dlatego ceny transakcyjne domów utrzymują się praktycznie na niezmiennym poziomie.

Najchętniej kupowane były domy parterowe o powierzchni użytkowej do 200 m² z mieszkalnym poddaszem, na działkach 800-1500 m², szczególnie wybudowanych w ciągu ostatnich 10 lat, w nowoczesnych technologiach gwarantujących energooszczędność i niskie koszty eksploatacji. Ważna też była lokalizacja – na osiedlu miejskim lub okolicy podmiejskiej do 10 km od granicy miasta. Nabywców znajdują też tanie domy do remontu poza miastem, w odległości do 30 km od dużego miasta.

Wykres X.3

- Średnie ceny transakcyjne sprzedaży domów w popularnym standardzie, o pow. użytkowej do 200 m² na rynku wtórnym, wrzesień 2006 (w zł)



Rynek działek budowlanych

W 2006 r. odnotowano znaczny wzrost popytu na działki budowlane pod budownictwo jednorodzinne w miastach oraz miejscowościach podmiejskich. Wzrost cen – blisko 20% od początku 2006 r. – dotyczył przede wszystkim lepszych lokalizacji pod budownictwo mieszkaniowe, tzn. terenów przy drogach utwardzonych, z pełnym uzbrojeniem, a zwłaszcza na obszarach z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego lub posiadających aktualną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W gminach podmiejskich łatwiej jest nabyć taką działkę, gdyż na bieżąco, na potrzeby inwestorów przygotowywane są tereny budowlane. Decydujące znaczenie dla ceny działki budowlanej miały: lokalizacja, plan miejscowy lub aktualna decyzja o warunkach zabudowy, uzbrojenie, sąsiedztwo istniejące lub planowane oraz kształt i wielkość działki.

● X.3. Finansowanie mieszkalnictwa

W 2006 r. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto krakowianina (2 606,24 zł I – XII 2006 r.) można było kupić zaledwie niecałe 0,5 m² mieszkania. Wysokie koszty jednostkowe mieszkań powodowały, że w procesie finansowania inwestycji duże znaczenie miała możliwość zaciągnięcia kredytu komercyjnego i kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa (KFM).

Ze względu na koszty 1 m² mieszkania w TBS-ie, były one dostępne głównie dla osób średniozamożnych. Stawki procentowe kredytów mieszkaniowych w przykładowych trzech krakowskich bankach kształtowały się na poziomie od 4,75%-7,30% – kredyt złotowy (PLN), oraz na poziomie 3,10%-8,81%, gdy kredyt zaciągany był w innej walucie (EUR, USD, CHF, GBP).

Wydatki poniesione przez Miasto na mieszkalnictwo wyniosły w 2006 r. 141 mln zł – o 18% mniej niż w 2005 r. Dodatkowo wydatkowano środki na zadania zrealizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych – ogółem 3,36 mln zł (w tym: GFOŚiGW – 0,24 mln zł i Inicjatorzy (udział rzeczowy i udział finansowy) – 0,73 mln zł).

Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi, w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o 9%.

Na podstawie Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Krakowa za 2006 r. w Programie pozyskiwania mieszkań znalazły się m.in.: pozyskiwanie lokali czynszowych, pozyskiwanie lokali mieszkalnych, zakupy inwestycyjne dla ZBK na łączną kwotę 10,3 mln zł.

Tabela X.5

● Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo w latach 2005-2006 (tys. zł)

	2005	2006
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem	171 640,2	141 151,8
w tym:		
Program pozyskiwania mieszkań	29 219,6	10 319,4
w tym m.in.:		
Pozyskiwanie lokali czynszowych	0	0
Pozyskiwanie lokali mieszkalnych	28 911,6	9 232,7
Zakupy inwestycyjne dla ZBK	308,0	1 086,7
Zadania inwestycyjne Miasta realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne Miasta)	2 748,1	2 395,3
Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi	114 572,5	104 684,1
Wydatki na dodatki, zasiłki mieszkaniowe	25 100,0	23 753,0

Źródło: Sprawozdanie z wykonania budżetu Miasta, Wydział Mieszkalnictwa UMK, Biuro Inwestycji UMK, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

● X.4. Zarządzanie i eksploatacja mieszkań

W 2006 r. w Krakowie 40% mieszkań było własnością spółdzielni mieszkaniowych; 46% własnością prywatną; 8% komunalną, 1% zakładową i Skarbu Państwa i 5% pozostałą. Zaledwie o 1% wzrosła liczba mieszkań spółdzielczych, o 0,5% prywatnych oraz o 39% pozostałych. Liczba mieszkań komunalnych oraz Skarbu Państwa i zakładowych nie uległy zmianom w stosunku do roku ubiegłego.

Tabela X.6

● Struktura własnościowa mieszkań w Krakowie w latach 2005-2006

Rodzaj własności mieszkania	Liczba mieszkań (w tys.)		Powierzchnia użytkowa mieszkań (w tys. m ²)	
	2005	2006 ¹	2005	2006
Ogółem	293,3	299,8	16 417,1	16 801,5
Spółdzielcze (Lokatorskie i własnościowe)	119,2	120,4	5 766,6	5 826,5
Komunalne (gminne)	23,7	23,7	1 034,6	1 034,6
Skarbu Państwa	3,8	3,8	198,4	198,4
Zakładowe				
Prywatne (osoby fizyczne)	134,8	135,5	8 803,9	8 874,7
Pozostałe	11,8	16,4	613,6	867,3

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

¹ Brak danych o mieszkaniach sprzedanych w 2006 r.

Tabela X.7

● Wysokość podatku od powierzchni użytkowej w Krakowie w 2006 r

Rodzaj użytkowania	Stawka podatku (zł/ m ² powierzchni użytkowej)
Mieszkalne	0,53
Działalność gospodarcza od 1 m ² pow. użytkowej, a w stosunku do sklepów wielkopowierzchniowych o powierzchni powyżej 2000 m ²	17,65-17,98
Działalność w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	8,36
Działalność gospodarcza w zakresie piekarnictwa, cukiernictwa, rzeźnictwa, produkcji materiałów budowlanych	8,99
Działalność gospodarcza w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego i produkcji wózków magazynowych	14,38
Działalność gospodarcza w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych	1,86
Pozostałe, w tym prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,19

Źródło: Opracowanie własne

Tabela X.8

● Ustalane przez Miasto Kraków opłaty eksploatacyjne w 2006 r

Rodzaj opłaty	Opcje	Cena brutto
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (zł/ m ³)	dla wszystkich odbiorców	2,56
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (zł/ m ³)	dla gospodarstw domowych oraz podmiotów prowadzących wyłącznie działalność zakwalifikowaną wg PKD	2,44
	dla pozostałych odbiorców	2,85
Opłata za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku Barycz (zł/Mg)	wwożone sprzętem specjalistycznym	134,00
	wwożone sprzętem niespecialistycznym	184,00
	pozostające po segregacji	123,00
	składowane w kompostowni	55,60-139,00 ¹

Źródło: Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK

¹ Cena uzależniona od rodzaju dostarczanych odpadów

MIESZKALNICTWO

● X.4.1. ZARZĄDZANIE I EKSPLOATACJA ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA

Miasto zarządzało w 2006 r. poprzez ZBK – 990 budynkami tj. 2,5% mniejszą ilością niż w roku ubiegłym. 52% z nich było budynkami mieszkalnymi, z czego: 62% było własnością Miasta, Skarbu Państwa oraz własnością mieszaną, 3% własnością wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK i 35% własnością prywatną.

Tabela X.9

● Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, nie będących w zarządzie komunalnym, w latach 2005-2006

	Budynki mieszkalne		Budynki użytkowe	
	2005	2006	2005	2006
Ilość budynków ogółem	554	519	461	471
w tym własność:				
Gmina/ Skarb Państwa	263	210/38	427	361/77
Wspólnota, w zarządzie ZBK	16	15	5	6
Prywatna	205	181	11	11
Mieszana (Gmina + Skarb Państwa + prywatna)	70	75	18	16
Budynki wspólnot mieszkaniowych nie będące w zarządzie komunalnym, ale w których Gmina posiadała udział	1 604	-	1 575	-

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W 2006 r., w porównaniu z 2005 r., liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach zarządzanych przez ZBK i poza jego zarządem zmniejszyła się o 4% do 22 842 mieszkań. W 2006 r. liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK zmniejszyła się w stosunku do roku 2005 – o 3,3%.

Ogólna powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK (mieszkalnych i użytkowych) wynosiła w 2005 r. 0,56 mln m², z tego 49% stanowiły lokale mieszkalne.

Tabela X.10

● Liczba i struktura własności mieszkań położonych w budynkach zarządzanych przez ZBK i w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdujących się poza zarządem ZBK w latach 2005-2006

Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie komunalnym	2005	2006
Liczba mieszkań ogółem zarządzanych przez ZBK		6 124	5 639
w tym:			
Komunalna	mieszkania komunalne	2 860	2 770
Prywatna	mieszkania prywatne ¹	2 186	1 869
Wspólnoty mieszkaniowej	mieszkania komunalne	187	103
	mieszkania prywatne (wykupione z zasobu komunalnego)	163	64
Gminno-prywatna	mieszkania gminno-prywatne	880	833
Liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK		20 653	19 969

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

¹ Czynnosc obliczana zgodnie z Zarządzeniem nr 1201/2004 z dnia 14 lipca 2004 w sprawie zasad gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznaną z miejsca pobytu pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków dla których nie został ustanowiony kurator.

Tabela X.11

- **Powierzchnia lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK oraz powierzchnia mieszkań komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK w latach 2005-2006**

	2005	2006
	(tys. m ²)	
Powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK	547,5	564
w tym:		
powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (m ²)	273,5	272
w tym w budynkach własności:		
Gminy/ Skarbu Państwa	108	132
Prywatnej	109	90
Mieszanej (Gmina + Skarb Państwa + prywatna)	47	45
Wspólnot mieszkaniowych	9,5	5
Powierzchnia lokali mieszkalnych prywatnych (wykupionych od Gminy) (m ²)	8	4
Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)	266	288
Powierzchnia lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK	1 053	1 012
w tym:		
Powierzchnia lokali mieszkalnych	912	873,6
Powierzchnia lokali użytkowych	141	138,4

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.12

- **Koszty i dochody związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w latach 2005-2006**

	2005	2006
Dochody Gminy (ZBK)	140 248	144 954
Wydatki ZBK (z zobowiązaniami z 2005 r.) (tys. zł)	173 034	140 891
Koszty związane z mieszkaniami komunalnymi (tys. zł)	114 572	104 684
Koszty związane z mieszkaniami komunalnymi (zł/m ² /mies.)	8,02	7,44
w tym:		
Opłaty za energię ciepłą i ciepłą wodę	2,27	2,29
Opłaty za zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki	1,54	1,52
Opłaty za odbiór nieczystości stałych	0,15	0,15
Wydatki na remonty i zaliczki remontowe	3,12	2,77
Wydatki na bieżącą konserwację	0,27	0,27
Wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej	0,51	0,59
Koszty administrowania	0,58	0,70
Podatek od nieruchomości	0,05	0,06
Dochody z mieszkań komunalnych ogółem (tys. zł)	83 237	84 695
Dochody z mieszkań komunalnych ogółem wraz z mediami (zł/m ² /mies.)	5,82	6,15
Dochody z mieszkań komunalnych bez mediów (zł/m ² /mies.)	3,24	3,35

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

MIESZKALNICTWO

W 2006 r. dochody Gminy uzyskiwane poprzez ZBK przewyższyły wydatki o 3%. Dochody z mieszkań komunalnych ogółem zwiększyły się o 2% (w stosunku do roku 2005), natomiast koszty związane z mieszkaniami komunalnymi przewyższyły o 19% dochody z mieszkań komunalnych ogółem.

Zaległości czynszowe z lokalu mieszkalnego ogółem wraz z mediami wyniosły na koniec 2006 r. 57% dochodów Gminy ogółem (rok wcześniej 52%). Poziom ściągальności należności czynszowych mieszkań będących w zarządzie ZBK w 2006 r. wynosił 89%.

● X.5. Budownictwo mieszkaniowe

W 2006 r. w strukturze oddawanych mieszkań dominowały mieszkania spółdzielcze; udział tej formy własności wzrósł znacząco w stosunku do lat ubiegłych na rzecz spadku udziału własności prywatnej i indywidualnej. Największy odsetek nowo oddawanych mieszkań był przeznaczony na sprzedaż i wynajem. Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) wybudowały o 8% mieszkań więcej, niż w roku ubiegłym.

Tabela X.13

● Struktura własności mieszkań oddanych do użytku w latach 2004-2006

Rodzaj własności	Lata	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia mieszkań w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	% udział ilości oddanych mieszkań
Spółdzielcza	2004	249	742	17 945	72,1	5,6
	2005	377	1 128	19 513	51,8	8,3
	2006	1 120	3 626	61 521	54,9	16,9
Prywatna i indywidualna	2004	867	4 330	109 920	126,8	19,4
	2005	725	3 370	88 388	121,9	15,9
	2006	782	3 467	85 471	109,3	11,8
Zakładowa	2004	58	202	3 479	60,0	1,3
	2005	0	0	0	0	0
	2006	0	0	0	0	0
Komunalna	2004	0	0	0	0	0
	2005	0	0	0	0	0
	2006	0	0	0	0	0
Społeczna czynszowa	2004	913	2 213	40 003	43,8	20,4
	2005	668	1 625	29 239	43,8	14,6
	2006	722	2 460	40 355	55,9	10,9
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2004	2 385	6 838	130 477	54,7	53,3
	2005	2 787	8 434	166 487	59,7	61,2
	2006	3 988	10 885	213 530	53,5	60,3
Łącznie	2004	4 472	14 325	301 824	67,5	100,0
	2005	4 557	14 557	303 627	66,6	100,0
	2006	6 612	20 438	400 877	60,6	100,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2006 r. na terenie Krakowa działało 12 Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS), realizujących inwestycje mieszkaniowe z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Do TBS w 2006 r. zapisanych zostało 371 członków. Przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej (p.u.) mieszkania w TBS wynosił 2 745 zł.

Tabela X.14

● **Wyniki działalności TBS w latach 2005-2006**

Wyszczególnienie	2005	2006
Liczba mieszkań oddanych do użytku w ramach TBS	39	96
Koszt budowy 1m ² powierzchni użytkowej mieszkania w TBS (zł)	2 740	2 745
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w TBS (m ²)	40,57	46,38

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego

● **X.6. Polityka mieszkaniowa Miasta**

Głównym celem polityki mieszkaniowej Miasta (przyjętej uchwałą RMK w 2003 r.) jest zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków zostały określone w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010. W Programie założono, że racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zinwentaryzowania zasobu. Ewidencjonowanie danych dotyczących budynków i lokali odbywa się przy wykorzystaniu podsystemu LOKM. Według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. do bazy wprowadzono dane dla 2 809 budynków oraz 44 100 lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i osób fizycznych.

● **X.6.1 POLITYKA CZYNSZOWA**

Wartość użytkową lokali mieszkalnych różnicuje się w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Uzyskana liczba punktów określa kategorię danego lokalu.

Średnia stawka w zasobie komunalnym wynosiła w 2006 r. 3,84 zł/m². Stawka czynszu za lokal socjalny wynosiła 0,58 zł/m², w zasobach mieszkaniowych czterech krakowskich TBS – od 8,46 do 9,15 zł/m².

Tabela X.15

● **Czynsz komunalny i socjalny w latach 2005-2006**

	2005	2006
Średnia stawka dla zasobu komunalnego (zł/m ² /miesiąc)	3,58	3,84
Min i max wartość czynszu komunalnego (zł/m ² /miesiąc)	1,05-4,02	1,16-4,42
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu krakowskiego (zł/m ² /mies.)	6,45	7,35

	2005	2006
Max wartość czynszu komunalnego za 1 m ² lokalu mieszkalnego (tj. 3% wartości odtworzeniowej 1m ² lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym - tj. 3% ww. średniej wartości wskaźnika przeliczeniowego/12) (zł/m ² /mies.)	6,52	6,84
Wysokość czynszu socjalnego (zł/m ² /mies.)	0,58	0,58
Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów (zł/m ² /mies.)	8,41	od 8,46-9,15
Ogólna liczba gospodarstw domowych płacących czynsz komunalny zamieszkujących w lokalach zarządzanych przez ZBK, w tym lokale mieszkalne położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych	23 700	2 873 (w zarządzie) 19 969 (poza zarządem)

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego

● X.6.2. POLITYKA REMONTOWA

Polityka remontowa ZBK ma na celu stworzenie bazy informacyjnej dla jednostek organizacyjnych odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania środków finansowych.

Większość budynków pozostających w zarządzie ZBK zostało wybudowanych przed 1900 r. (63,4%), budynki wybudowane w latach 1900-1945 stanowią 9,4% natomiast procentowy udział budynków powstałych w latach 1946-1990 wynosi 26,5%. W ostatnich latach procentowy udział nowo wybudowanych budynków pozostających w zarządzie ZBK znacząco zmalał.

Nakłady na remonty budynków zarządzanych przez ZBK spadły w 2006 r. o 17% osiągając 9 312 tys. zł. Liczba budynków wymagających działań remontowych wyniosła 854 obiekty i zwiększyła się o 32% w stosunku do 2005 r. Rozbiórki wymagały 2 budynki.

Ze względu na ograniczoność środków remontowych, wyznaczono priorytety remontowe, wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności. Na działania te w 2006 r. wydatkowano 4,73 mln zł tj. 51% ogólnych nakładów na remonty budynków w Zarządzie Budynków Komunalnych.

● X.6.3. POLITYKA PRYWATYZACJI ZASOBU MIESZKANIOWEGO

W 2006 r. nastąpił 13% wzrost sprzedaży mieszkań komunalnych w stosunku do roku poprzedniego. Przychody ze sprzedaży mieszkań wyniosły w 2006 r. o ok 41% więcej niż rok wcześniej. Przeciętnie w związku ze sprzedażą mieszkania (tj. sprzedażą lokalu oraz oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą udziału w gruncie) uzyskano w 2006 r. przychody w wysokości 15,6 tys. zł, o ok. 25% więcej niż w 2005 r.

Tabela X.16

● Prywatyzacja¹ zasobu mieszkaniowego w latach 2005-2006

	2005	2006
Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków	959	1 079
Przychody ze sprzedaży mieszkań wg poziomu cen z 2006r. (kwota wynikająca z zawartych w 2006 r. aktów notarialnych) (mln zł)	11,99	16,83

Źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK
¹ W tym zbycie w trybie przetargowym

● X.6.4. POLITYKA DOTYCZĄCA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń wspólnot mieszkaniowych i przejęcia przez nie zarządu na dzień 31 grudnia 2006 r. w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych pozostało 21 budynków wspólnot, natomiast poza zarządem ZBK znajdowało się 1 575 budynków. Gmina Miejska Kraków jest członkiem 1 596 wspólnot mieszkaniowych.

Gminie przysługują, co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej, takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jej obowiązków.

Gmina płaci miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Interesem Gminy jest przekazywanie wspólnocie środków do wysokości nieprzekraczającej rzeczywiście poniesionych kosztów.

Wydział Mieszkalnictwa, 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.

● X.6.5. POLITYKA GOSPODAROWANIA LOKALAMI UŻYTKOWYMI

● X.6.5.1. Tryb wynajmu lokali użytkowych

Obowiązujące przepisy gminne w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozwalają na wynajem lokali użytkowych na prowadzenie w nich działalności gospodarczej w trybie aukcji lub przetargu oraz w trybie bezprzetargowym.

O najem lokalu w trybie bezprzetargowym mogą ubiegać się osoby prawne (fizyczne) zamierzające prowadzić w lokalu co najmniej jedną z wymienionych niekomercyjnych działalności: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, sportową o ile ten rodzaj działalności wnioskodawca prowadzi już od co najmniej 2 lat lub jeżeli jest ona szczególnie pożyteczna dla Gminy i służy promocji Miasta. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie aukcji ograniczonej pod względem przedmiotowym (aukcja celowa), na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców.

● X.6.5.2. Stawki czynszowe

Gmina Miejska Kraków ustaliła minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w trybie aukcji na najem lokalu użytkowego.

Wysokość stawki czynszowej uzależniona jest od strefy, w której położony jest lokal użytkowy oraz od rodzaju działalności, którą przyszły najemca zamierza w nim prowadzić. W 2006 r. stawka czynszu najmu netto za 1 m² powierzchni użytkowej (p.u.) lokalu użytkowego, tj. nie uwzględniające podatku od towarów i usług, stanowiące minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w trybie aukcji na najem lokalu użytkowego wzrosła o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS i miała rozpiętość od 3,5 do 52,2 zł

Tabela X.17

- **Miesięczne stawki czynszu najmu netto za 1 m² p.u. lokalu użytkowego, stanowiące minimalną podstawę do ustalania ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w trybie aukcji na najem lokalu użytkowego w 2006 r.**

Grupa	Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu (branża)	2006			
		Stawka czynszu za 1 m ² p.u.			
		Ex	A	B	C
I	Sprzedaż artykułów przemysłowych, (monopolowych, zielarskich), kantor wymiany walut, kwaciarnia, apteka, wypożyczalnia kaset video (płyty), bank, biuro turystyczne, kiosk ruchu (trafika, itp.), kancelaria prawna (adwokacka), biuro pośrednictwa nieruchomości, agencja reklamowa, usługi księgowo (ekonomiczne, podatkowe, itp.), usługi matrymonialne, salon gier zręcznościowych (hazardowych), punkt przyjmowania zakładów, usługi hotelarskie, inny rodzaj działalności nie zaliczony do żadnej z pozostałych grup.	52,2	27,8	19,0	13,9
II	Sprzedaż artykułów spożywczych, gastronomia (bez baru mlecznego), księgarnia, sklep z instrumentami muzycznymi, usługi medyczne, usługi pocztowe (kurierskie, telekomunikacyjne, ubezpieczeniowe itp.), usługi administracyjne, gabinet odnowy biologicznej (siłownia, solarium, aerobik, itp.), wyświetlanie filmów (np. kino, itp.).	29,5	22,7	17,4	12,3
III	Hurtownia, skład w którym nie prowadzi się sprzedaży, działalność produkcyjna (w tym produkcja cukiernicza, ciastkarska), sprzedaż sprzętu rehabilitacyjnego, odpłatne usługi oświatowe (szkolne), usługi nie zaliczone do żadnej z pozostałych grup.	27,8	17,4	12,3	6,9
IV	Magazyn (skład), w którym nie prowadzi się sprzedaży, galeria, bar mleczny, wypiek pieczywa, usługi bytowe, tj.: szewstwo naprawkowe, krawiectwo naprawkowe, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, rzemiosło przestrzenne, tj.: ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo, usługi zanikające, tj.: konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo (szycie na miarę), usługi pralnicze nie obejmujące chemicznego czyszczenia odzieży, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa i konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie polegające na naprawie zegarów i zegarków, kowalstwo artystyczne, krawiectwo miarowe, modniarstwo i czapnictwo, obuwnictwo miarowe, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo artystyczne, introligatorstwo w zakresie opraw starych książek	17,4	8,8	5,2	5,2
V	Teatr, pracownia artystyczna (twórcza), w której nie prowadzi się sprzedaży (ekspozycji) wytworzonych dzieł, działalność partii politycznych (związków wyznaniowych, organizacji związkowych, stowarzyszeń, fundacji), działalność statutowo-biurowa osób prawnych (fizycznych), które na zlecenie Gminy Miasta Krakowa administrują lokalami pozostającymi w zasobie Gminy	10,5	8,8	3,6	3,6
VI	Nieodpłatna działalność: oświatowa, kulturalna, opiekuńcza, zdrowotna, wychowawcza, bibliotekarska, szkolna, sportowa, oraz polegająca na prowadzeniu pomocy społecznej. Działalność jednostek Urzędu Miasta Krakowa (wydziałów, biur), zakładów (jednostek) budżetowych Gminy Miasta Krakowa, Policji Państwowej, Straży Miejskiej, Rad Dzielnic Miasta Krakowa	3,6	3,6	3,6	3,6
VII	Garaż	7,0	5,2	3,6	3,6

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.18

- **Stawki czynszowe netto za 1 m² p.u. lokalu użytkowego stanowiące minimalne podstawy stawek wywoławczych netto w trybie aukcji na najem lokali użytkowych zaliczonych do zasobu lokalowego na realizację świadczeń zdrowotnych w 2006 r.**

Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu	2006
Świadczenia zdrowotne poza powszechnym ubezpieczeniem zdrowotnym. Zawody medyczne nie wymienione w pkt. 2 niniejszej tabeli	11,38
Analityka medyczna, usługi: radiologiczne, ultrasonograficzne, tomografii komputerowej, rezonansu magnetycznego, optyczne (pod warunkiem legitymowania się umową z NFZ o współpracy w zakresie zaopatrzenia ubezpieczonych w refundowane przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze), protetyki ortopedycznej, stomatologii protetycznej, naprawy sprzętów inwalidzkich, prowadzenie magazynu i punktu wydawania sprzętów inwalidzkich (w tym ich sprzedaż) oraz prowadzenie prac badawczych w dziedzinie ochrony i promocji zdrowia oraz nauczania zawodu medycznego, działalność zespołów orzekających o niepełnosprawności, realizowanie odpłatnych świadczeń zdrowotnych z zakresu medycyny pracy	4,54
Prowadzenie małej gastronomii, prowadzenie magazynów leków i środków opatrunkowych (bez ich sprzedaży)	6,82
Inna działalność nie wymieniona w poz. 1-4 niniejszej tabeli, np. prowadzenie apteki, prowadzenie biura, sprzedaż artykułów kosmetycznych, spożywczych, przemysłowych	13,63

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

● X.6.6. POLITYKA POZYSKIWANIA MIESZKAŃ PRZEZ MIASTO

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2006-2010, zostały przyjęte następujące kierunki działań w zakresie powiększania zasobu mieszkaniowego:

- pozyskiwanie lokali mieszkalnych poprzez ich zakup od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- pozyskiwanie lokali socjalnych o niższym standardzie i w lokalizacjach mniej atrakcyjnych lub nieatrakcyjnych dla zabudowy komercyjnej,
- przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne.

Ponadto za działanie wspomagające została uznana realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta.

W 2006 r. Miasto pozyskało do swojego zasobu 432 lokale mieszkalne (w tym 223 pustostany). Na pozyskanie mieszkań wydano kwotę 10,3 mln zł tj. 39% mniej niż uzyskane przychody ze sprzedaży mieszkań.

Tabela X.19

● **Mieszkania pozyskane przez Miasto w latach 2005-2006**

Wyszczególnienie	2005	2006
Łączna liczba mieszkań pozyskanych przez Gminę do zasiedlenia	381	432 ¹
Liczba mieszkań wybudowanych przez Gminę	0	0
Ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez Gminę (tys. m ²)	0	0
Liczba nowych lokali mieszkalnych pozyskanych w drodze kupna od inwestorów budownictwa (bez uwzględnienia TBS)	168	209 ²
Ogólna powierzchnia pozyskanych mieszkań w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS) (tys. m ²)	11,98	11,03
Liczba mieszkań powstałych w wyniku adaptacji budynków dotychczas o innym przeznaczeniu (własnymi siłami)	0	0
Liczba mieszkań powstałych w wyniku adaptacji wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	0	0
Liczba pozyskanych praw do kierowania wytypowanych osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zasobach TBS	0	0
Liczba mieszkań odzyskanych z naturalnego ruchu ludności (pustostany) wyremontowanych za środki Gminy	213	204
Liczba mieszkań odzyskanych z naturalnego ruchu ludności (pustostany) wyremontowanych bez udziału środków Gminy – w wyniku zawartych porozumień	-	19
Liczba mieszkań pozyskanych w wyniku zamiany za lokale użytkowe	0	0
Inne formy pozyskiwania lokali do mieszkaniowego zasobu Gminy	0	75 ³

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

¹ W tym 223 pustostany

² W tym 9 na rynku wtórnym od Spółdzielni Mieszkaniowych oraz 9 na rynku wtórnym od osób fizycznych

³ Nieodpłatne przejęcie części udziałów we współwłasności budynków, na podstawie art. 81 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego *Polskie Koleje Państwowe*

● **X.6.7. POLITYKA TWORZENIA WARUNKÓW ROZWOJU I FINANSOWANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

Dla poprawy infrastruktury technicznej w obszarach, w których była ona dotychczas niepełna realizowany był w 2006 r. program Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (LII), na który wydatkowano 2,4 mln zł.

Tabela X.20

● **Powierzchnia sprzedanych, oddanych w użytkowanie wieczyste i pozyskanych przez Gminę Miejską Kraków terenów mieszkaniowych¹ w latach 2005-2006**

		2005	2006
Powierzchnia sprzedanych ² gminnych terenów mieszkaniowych (ha)	ogółem	2,60	1,80
	spółdzielniom mieszkaniowym	-	0,20
	TBS	-	-
	innym osobom prawnym	-	0,60
	osobom fizycznym	2,60	1,00
Powierzchnia gminnych terenów mieszkaniowych oddanych w użytkowanie wieczyste (ha)	ogółem	0,00	0,00
Powierzchnia zakupionych przez Gminę terenów mieszkaniowych (ha)		1,30	1,00
Wydatki na zakup terenów mieszkaniowych (tys. zł)		1 044,80	1 384,90

Źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

¹Przez teren mieszkaniowy rozumie się obszar mieszkaniowy wg. przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego

²W tabeli uwzględniono wyłącznie przetargową formę zbycia.

● X.7. Pomoc mieszkaniowa

Pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków kierowana jest w pierwszej kolejności do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodzin, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych, tj. klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru.

Udzielanie pomocy mieszkaniowej, która nie wynika z ustawowego obowiązku, lecz w oparciu o gminne przepisy, dotyczy przede wszystkim rodzin, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i posiadają trudną sytuację materialną.

W 2006 r. wydano 682 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, które dotyczyły:

- 230 lokali socjalnych,
- 31 lokali zamiennych,
- 312 lokali w ramach pomocy mieszkaniowej.

Ponadto w 2006 r. zostały złożone następujące wnioski o pomoc mieszkaniową:

- 480 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego,
- 52 wnioski o lokal zamienny z tytułu zamieszkiwania w lokalu, w którym stwierdzono stan zagrożenia lub konieczność naprawy oraz wymagającym opróżnienia w związku z realizacją inwestycji Gminy,
- 1104 wnioski o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych – z tego do realizacji przyjęto 392 wnioski osób spełniających kryteria.

Tabela X.21

● Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy w 2006 r.

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I-III b.dz. Śródmieście	IV-VII b.dz. Krowodrza	VIII-XIII b.dz. Podgórze	XIV-XVIII b.dz. Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	29	18	48	50	145
Względy społeczne	26	15	13	17	71
Warunki niemieszkalne	14	4	7	0	25
Wychowankowie Domów Dziecka	11	2	4	7	24
Wypowiedzenia na podst. art.11 ust.5 ust. o ochronie praw lokatorów (...)	43	20	21	0	84
Zamiany z urzędu	7	9	8	19	43
Razem	130	68	101	93	392

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W 2006 r. zawieszono rozpatrywanie nowych wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność TBS, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków, co zostało spowodowane faktem, iż od 2004 r. Gmina Miejska Kraków nie kupiła żadnej partycypacji. Pomoc mieszkaniowa w formie lokalu mieszkalnego uzyskanego w TBS została ograniczona w chwili obecnej do przyznawania lokalu pozyskanego z naturalnego ruchu ludności (np. rezygnacja z mieszkania w TBS).

Tabela X.22

● **Mieszkania z zasobów TBS, adaptacja mieszkań komunalnych w latach 2005-2006**

Wyszczególnienie	2005	2006
Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	882	26
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	5	6

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Uwaga: powyższe dane dotyczą wniosków przyjętych do realizacji

● **X.7.1. DODATKI MIESZKANIOWE**

W Krakowie w 2006 r. dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań odbywało się poprzez przyznawanie:

- dodatków mieszkaniowych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- zasiłków celowych i celowych specjalnych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe, które realizowane były zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Tabela X.23

● **Wielkość dodatków i zasiłków mieszkaniowych w latach 2005-2006**

	2005	2006
Liczba świadczeń wypłaconych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych	154 380	140 677
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy (w tys. zł) (Od 1.01.2004 r., tj. od wejścia w życie ustawy z dnia 13.11.2003 r. 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 gminy)	22 750	22 395
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej zm. Ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej	20 271	10 723
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ww. ustawą (w tys. zł)	2 350	1 358

Źródło: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, Wydział Świadczeń Socjalnych UMK

● X.8. Tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa

W 2006 roku Rada Miasta Krakowa uchwaliła sześć Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów związanych z budownictwem mieszkaniowym: Opatkowice-Wschód, Skotniki, Sidzina – Południe i Północ, Górka Narodowa Wschód i Zachód.

Ponadto sporządzane są Miejscowe plany dla następujących obszarów: w rejonie ulic: Skotnicka – Działowskiego, Pasternik, Pękowicka – Glogera, rejon ulicy Pachońskiego, Kobierzyn – Zalesie, Ruczaj – Zaborze, Ruszcza, Browar Lubicz.

Przygotowuje się objęcie Miejscowym planem obszaru Wyciąże.

Szczegółowe informacje na temat Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji budowlanych znajdują się w rozdziale II *Zagospodarowanie przestrzenne*.

Tabela X.24

● Liczba złożonych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) w latach 2005-2006

Rodzaj zabudowy	Liczba wniosków	
	2005	2006
Zabudowa wielorodzinna	383	677
Zespoły zabudowy jednorodzinnej	173	243
Zabudowa indywidualna jednorodzinna	922	1 279

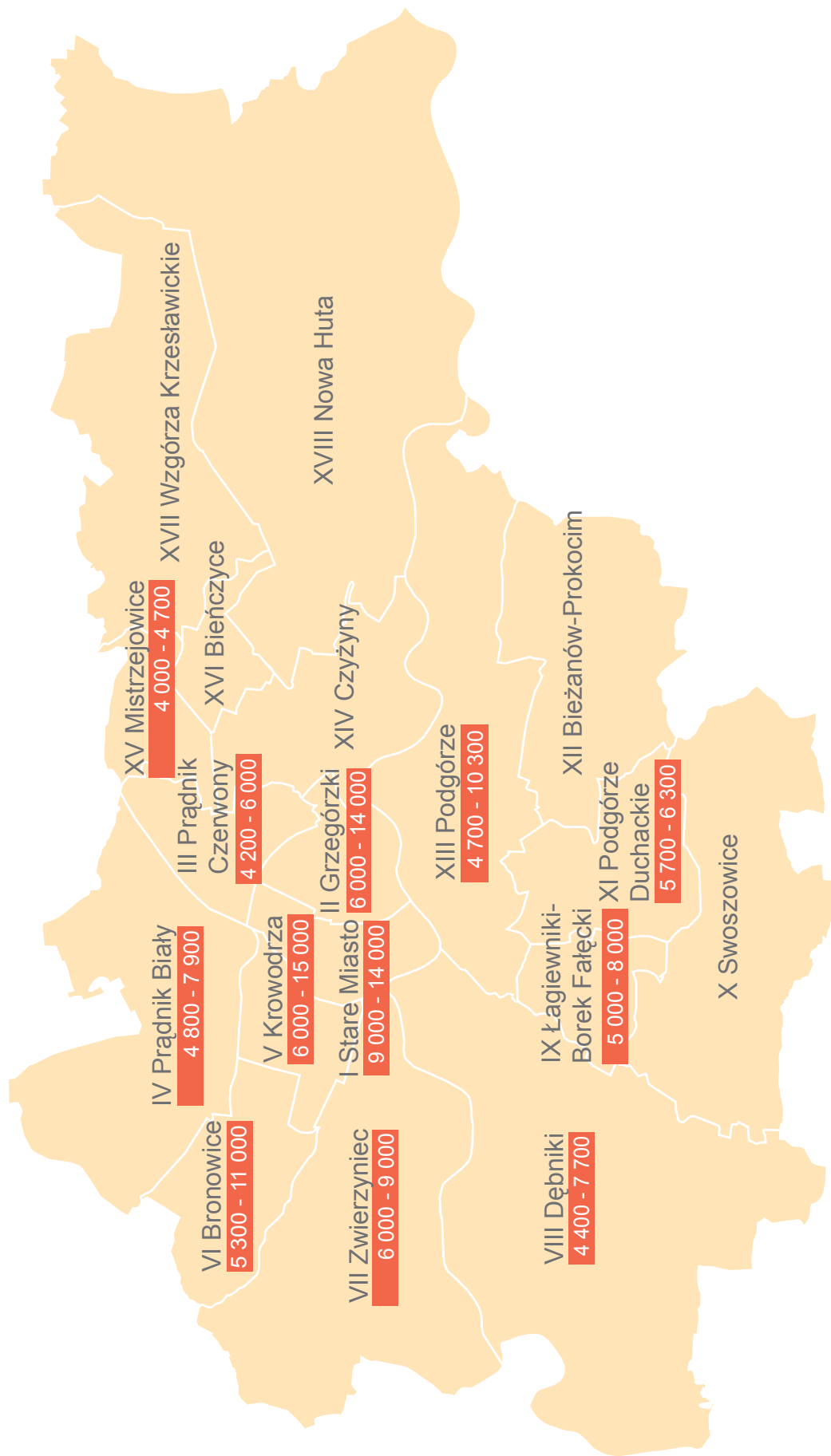
Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

Mieszkalnictwo/ Tendencje

- wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań ogółem
- wzrost liczby nowo oddanych mieszkań spółdzielczych
- wzrost dochodów Gminy związanych z gospodarką mieszkaniową
- spadek wydatków ZBK oraz kosztów związanych z mieszkaniami komunalnymi
- mniejsza ilość budynków w zarządzie ZBK
- wzrost liczby budynków wymagających działań remontowych
- spadek wydatków poniesionych przez Miasto na mieszkalnictwo
- zmniejszyła się liczba budynków w zarządzie ZBK
- wzrost liczby mieszkań sprywatyzowanych z zasobu Gminy
- intensyfikacja prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Rysunek X.1

Średnie ceny mieszkań w Krakowie w wybranych dzielnicach w 2006 r. (cenny netto, zł/m²)*



*Średnie ceny netto w standardzie niewykończonym w inwestycjach wielobrodzinnych, oferowane na rynku pierwotnym, nie zawierające podatku VAT
Źródło: Knight Frank, Raport Rynek mieszkaniowy 2007