

s. 229–244 >>

# X

## Mieszkalnictwo



# X

## Mieszkalnictwo

- X.1. Zasoby mieszkaniowe
- X.2. Budownictwo i transakcje na rynku mieszkaniowym
- X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków
- X.4. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

## X.1. Zasoby mieszkaniowe

Trwający od kilku lat boom inwestycyjny sprawił, iż w Krakowie systematycznie rośnie liczba mieszkań – w roku 2007 wzrosła ona o 4,9 tys. Nieznacznie poprawiły się także wskaźniki statystyczne dotyczące mieszkalnictwa, np. zwiększyła się średnia powierzchnia mieszkania oraz liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców. Równocześnie zmniejszyła się przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu.

Tabela X.1. Wielkość zasobów mieszkaniowych

	2005	2006	2007
Liczba mieszkań (tys.)	293,3	299,8	<b>304,5</b>
Liczba izb (tys.)	927,8	947,6	<b>962,6</b>
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (mln m <sup>2</sup> )	16,41	16,80	<b>17,13</b>
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> )	56,0	56,1	<b>56,2</b>

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela X.2. Wskaźniki mieszkaniowe w latach 2005-2007

	2005	2006	2007
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,82	0,80	<b>0,79</b>
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,58	2,52	<b>2,48</b>
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	21,7	22,2	<b>22,6</b>
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	387,6	396,4	<b>402,5</b>

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela X.3. Struktura własnościowa mieszkań

Rodzaj własności mieszkania	Liczba mieszkań (tys.)			Powierzchnia użytkowa mieszkań (tys. m <sup>2</sup> )		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Ogółem	293,3	299,8	<b>304,5</b>	16 417,1	16 801,5	<b>17 128,1</b>
Spółdzielcze (lokatorskie i własnościowe)	119,2	120,4	<b>101,8</b>	5 766,6	5 826,5	<b>4 911,8</b>
Komunalne (gminne)	23,7	23,7	<b>23,2</b>	1 034,6	1 034,6	<b>1 062,7</b>
Skarbu Państwa / zakładowe	3,8	3,8	<b>3,1</b>	198,4	198,4	<b>162,4</b>
Prywatne (osób fizycznych)	134,8	135,5	<b>170,7</b>	8 803,9	8 874,7	<b>10 721,6</b>
Pozostałe	11,8	16,4	<b>5,7</b>	613,6	867,3	<b>269,6</b>

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W stosunku do lat poprzednich w 2007 roku zwiększyła się liczba budynków wymagających remontu. Wydano jednak mniej nakazów rozbiórki, w tym również dotyczących obiektów nieutrzymywanych w stanie sprawności technicznej.

Tabela X.4. Liczba budynków wymagających działań remontowych lub rozbiórki oraz liczba nakazów rozbiórki

	2005	2006	2007
Liczba budynków wymagających działań remontowych	3 283	3 874	<b>4 015</b>
Liczba nakazów rozbiórki budynków, w tym:	10	13	<b>9</b>
Obiekty nieutrzymywane w stanie sprawności technicznej	5	7	<b>1</b>
Liczba nakazów rozbiórki budynków mieszkalnych, w tym:	2	2	<b>2</b>
Samowola budowlana	0	1	<b>2</b>
Budynki nieutrzymywane w stanie sprawności technicznej	2	1	<b>0</b>
Liczba rozbiórek budynków, w tym:	3	2	<b>0</b>
Liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	1	0	<b>0</b>

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

## X.2. Budownictwo i transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2007 roku oddano do użytkowania 4 922 mieszkania. Ich całkowita powierzchnia wyniosła 342 818 m<sup>2</sup>, a przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania 69,7m<sup>2</sup>. Największą część (aż 86%) nowo oddanych mieszkań stanowiły lokale przeznaczone na sprzedaż i wynajem. Tego typu mieszkania w latach ubiegłych stanowiły około 60% wszystkich oddanych do użytku.

Tabela X.5. Struktura własności i liczba mieszkań oddawanych do użytku

Rodzaj własności	Lata	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia oddanych mieszkań (m <sup>2</sup> )	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m <sup>2</sup> )	Udział oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytku (%)
Spółdzielcza	2005	377	1 128	19 513	51,8	8,3
	2006	1 120	3 626	61 521	54,9	16,9
	<b>2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Indywidualna	2005	725	3 370	88 388	121,9	15,9
	2006	782	3 467	85 471	109,3	11,8
	<b>2007</b>	<b>600</b>	<b>3 013</b>	<b>80 551</b>	<b>134,3</b>	<b>12,2</b>
Zakładowa	2005–2007	0	0	0	0	0
Komunalna	2005–2006	0	0	0	0	0
	<b>2007</b>	<b>89</b>	<b>260</b>	<b>3 915</b>	<b>44,0</b>	<b>1,8</b>
Społeczna czynszowa	2005	668	1 625	29 239	43,8	14,6
	2006	722	2 460	40 355	55,9	10,9
	<b>2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Mieszkania przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2005	2 787	8 434	166 487	59,7	61,2
	2006	3 988	10 885	213 530	53,5	60,3
	<b>2007</b>	<b>4 233</b>	<b>12 336</b>	<b>258 352</b>	<b>61,0</b>	<b>86,0</b>
Ogółem	2005	4 557	14 557	303 627	66,6	
	2006	6 612	20 438	400 877	60,6	
	<b>2007</b>	<b>4 922</b>	<b>15 609</b>	<b>342 818</b>	<b>69,7</b>	

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W roku 2007 nie oddano do użytku żadnych mieszkań zbudowanych w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS).

### X.2.1. Pierwotny i wtórny rynek mieszkań

W ciągu ostatnich trzech lat obserwowany był systematyczny wzrost cen mieszkań w Krakowie. Skokowe wzrosty cen spowodowane były przewagą popytu oraz rosnącymi kosztami budowy. Natomiast czynnikami, które wpłynęły na wzrost popytu na mieszkania były: wstąpienie Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku, inwestycyjna moda na Kraków, wejście na rynek wyżu demograficznego z pierwszej połowy lat 80., duża liczba ludności napływowej (głównie studentów), łatwość otrzymania kredytu, wzmożony napływ obcokrajowców, wzrost gospodarczy i związana z nim większa siła nabywcza polskich klientów.

W roku 2006 podaż nie nadążała już za zainteresowaniem zgłaszanym przez nabywców, ceny rosły, a większość ofert sprzedawanych było na etapie poprzedzającym pozwolenie na budowę. Jednak w pierwszym półroczu 2007 roku obserwować można było stały dopływ nowych inwestorów i inwestycji oraz znaczny wzrost liczby ofert. To właśnie – w zestawieniu z nieco mniejszym zainteresowaniem nabywców wynikającym z wysokich cen – doprowadziło do stabilizacji rynku.

Tabela X.6. Średnie ceny brutto za 1 m<sup>2</sup> nowych mieszkań na rynku pierwotnym w wybranych obszarach (stan na grudzień 2007 roku)

Obszary	Średnie ceny brutto za 1 m <sup>2</sup> (zł)
<b>Śródmieście</b>	
Stare Miasto	18 500
Grzegórzki	9 740
Prądnik Czerwony	7 050
<b>Krowodrza</b>	
Prądnik Biały	7 100
Łobzów	9 580
Bronowice	8 580
<b>Podgórze</b>	
Dębniki	7 460
Łagiewniki	6 950
Wola Duchacka	6 570
Prokocim Bieżanów	6 630
Płaszów	6 600
Stare Podgórze / Zabłocie	10 060

Nowa Huta	
Czyżyny	6 390
Mistrzejowice	6 310
Bieńczyce	6 660

Źródło: DOMINIUM.PL, w: *Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2007*, wyd. UMK

Średnie ceny nowych mieszkań znacznie się różniły w zależności od lokalizacji. W najtańszych lokalizacjach były one prawie trzykrotnie niższe niż w najdroższych.

Tabela X.7. Porównanie średnich cen ofertowych mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym w wybranych obszarach (stan na grudzień 2007 roku)

Obszar	Rynek pierwotny (zł)	Rynek wtórny (zł)	Różnica (zł) <sup>1</sup>
<b>Śródmieście</b>			
Stare Miasto	18 500	12 114	6 386
Grzegórzki	9 740	8 583	1 157
Prądnik Czerwony	7 050	7 771	-721
<b>Krowodrza</b>			
Prądnik Biały	7 100	7 554	-454
Łobzów	9 580	8 998	582
Bronowice	8 580	8 511	69
<b>Podgórze</b>			
Dębniki	7 460	7 905	-445
Łągowniki	6 950	7 101	-151
Wola Duchacka	6 570	6 627	-57
Prokocim-Bieżanów	6 630	6 524	106
<b>Nowa Huta</b>			
Czyżyny	6 390	6 642	-252
Mistrzejowice	6 310	6 436	-126
Bieńczyce	6 660	6 470	190

<sup>1</sup> Różnica między ceną na rynku pierwotnym a wtórnym

Źródło: DOMINIUM.PL, w: *Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2007*, wyd. UMK

W obszarach zaliczonych do stref najdroższych średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym były niższe od tych z rynku pierwotnego od 6% (w Łobzowie) i 12% (na Grzegórzkach), aż do prawie 35% (na Starym Mieście). Odwrotną sytuację obserwowano w obszarach, w których średnie ceny osiągały niższe poziomy. Przeciętne ceny ofertowe na rynku wtórnym były tam albo tylko nieznacznie niższe, albo nawet o kilka procent wyższe niż na rynku pierwotnym.

Szacuje się, że w 2007 roku faktyczne ceny transakcyjne na rynku wtórnym były o około 5-8% niższe od ofertowych. Czynniki najsilniej wpływającymi na zróżnicowanie cen mieszkań na rynku wtórnym w Krakowie były: lokalizacja, otoczenie, standard wewnętrzny, stan techniczny budynku i lokalu oraz usytuowanie mieszkania w budynku i na kondygnacji.



Tabela X.8. Średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym

Obszar (dawna Dzielnica)	Cena 1 m <sup>2</sup> (zł)
Śródmieście	7 712
Krowodrza	7 317
Podgórze	4 548
Nowa Huta	4 333

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2007, wyd. UMK

### X.2.2. Rynek gruntów i działek budowlanych

W Krakowie w latach 2006-2007 utrzymywała się silna wzrostowa tendencja dotycząca liczby zawartych transakcji gruntami i wielkości obrotu na tym rynku. W ostatnich dwóch latach nastąpił skokowy przyrost obrotów w porównaniu do lat 2003-2005. W roku 2006 wartość wynikająca ze zrealizowanych transakcji gruntami wyniosła około 1,1 mld zł. W roku 2007 kwota ta osiągnęła rekordową wielkość, przekraczając 2,5 mld zł.

Wejście Polski do Unii Europejskiej spowodowało pojawienie się znaczącego trendu wzrostowego cen gruntów. Średnia cena za 1 m<sup>2</sup> gruntu na terenie Krakowa, według notowań z roku 2007, była o 205% wyższa niż w roku 2004.

Tabela X.9. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu w latach 2004-2007

2004	2005	2006	2007
194 zł	231 zł	301 zł	398 zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, w: Krakowski Rynek Nieruchomości – Raport 2007, wyd. UMK

Wielkość obrotów wskazuje, iż największy rozwój przeżywał rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Udział działek pod budownictwo mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy (zabudowa wielorodzinną) stanowił przeszło 60% w roku 2007, a 20-25% przypadło na działki pod zabudowę jednorodziną.

Każda działka położona w Śródmieściu, Krowodrzy czy bliższych centrum Krakowa lokalizacjach Podgórze, która nadawała się pod zabudowę wielorodzinną, osiągała w 2007 roku cenę co najmniej 1 000 zł/m<sup>2</sup>. Ceny działek położonych blisko centrum czy wewnątrz tzw. drugiej obwodnicy (między Alejami Trzech Wieszczów a ul. Dietla), w rejonie pomiędzy ulicami Kościuszki a Wrocławską, na Kazimierzu, a także w starej części Podgórze, na Dębnikach, Grzegórkach, kształtowały się w większości przypadków na poziomie kilku tysięcy złotych za 1 m<sup>2</sup>, a średnio 2 000-4 000 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny osiągały działki „przygotowane do inwestycji” – czyli z wydaną decyzją o warunkach zabudowy (WZ) lub pozwoleniem na budowę.

Ceny działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i o niskiej intensywności zabudowy na terenie śródmiejskich Dzielnic Krakowa systematycznie rosły. W Krowodrzy przeciętna cena w 2007 roku przekroczyła 400 zł/m<sup>2</sup>. W największym obszarowo Podgórzu,

posiadającym rozległe niezagospodarowane tereny, przeciętne ceny kształtowały się na poziomie około 250 zł/m<sup>2</sup>, głównie ze względu na duży obrót działkami relatywnie tańszymi na obrzeżach miasta. Średnie ceny na obszarze całej Krowodrzy i Podgórza wzrosły w ciągu roku 2007 przeciętnie o około 40%, chociaż w niektórych lokalizacjach wzrost sięgał nawet 100%.

### X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Podstawowym celem polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków (przyjętej uchwałą Rady Miasta Krakowa w 2003 roku) jest zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadającym ich możliwościom finansowym.

W dniu 24 października 2007 roku została podjęta uchwała Rady Miasta Krakowa nr XXIV/289/07 w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012”, w której przyjęto nowe zasady gospodarowania mieszkaniami należącymi do Gminy.

#### X.3.1. Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo

Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo wzrosły w stosunku do ubiegłego roku o 5,62 mln zł (czyli o około 3,9%). Największy wzrost wydatkowanych pieniędzy dotyczył programu pozyskiwania lokali mieszkalnych. Na ten cel przeznaczono 18,13 mln zł – o 51% więcej niż w roku 2006. Systematycznie zmniejszają się natomiast sumy przeznaczane na pomoc społeczną – na dodatki i zasiłki mieszkaniowe.

Tabela X.10. Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo (tys. zł)

	2005	2006	2007
<b>Wydatki na mieszkalnictwo ogółem</b>	<b>171 640,2</b>	<b>142 812,8</b>	<b>148 432,6</b>
Program pozyskiwania mieszkań, w tym m.in.	29 219,6	11 980,4	<b>18 130,5</b>
Pozyskiwanie lokali czynszowych	0	0	<b>0</b>
Pozyskiwanie lokali mieszkalnych (realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK)	28 911,6	9 232,7	<b>15 271,1</b>
Pozyskiwanie lokali mieszkalnych (realizowane przez ZBK <sup>1</sup> )		1 661,0	<b>2 409,4</b>
Zakupy inwestycyjne dla ZBK <sup>1</sup>	308,0	1 086,7	<b>450,0</b>
Zadania inwestycyjne Gminy realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne Gminy)	2 748,1	2 395,3	<b>4 175,6</b>
Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (w zarządzie ZBK)	114 572,5	104 684,1	<b>104 332,9</b>
Wydatki na dodatki, zasiłki mieszkaniowe	25 100,0	23 753,0	<b>21 793,6</b>

<sup>1</sup> Zarząd Budynków Komunalnych

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych, Wydział Inwestycji UMK, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Wydział Świadczeń Socjalnych UMK



### X.3.2. Polityka czynszowa

Wartość użytkową lokali mieszkalnych różnicuje się w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Uzyskana liczba punktów określa kategorię danego lokalu, do której przypisana jest określona stawka czynszu.

Średnia stawka czynszu dla zasobu komunalnego w 2007 roku wynosiła 3,92 zł/m<sup>2</sup>. Natomiast stawka czynszu za lokal socjalny 0,58 zł/m<sup>2</sup>.

Tabela X.11. Czynsz komunalny i socjalny			
	2005	2006	2007
Średnia stawka dla zasobu komunalnego (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)	3,58	3,84	<b>3,92</b>
Minimalna i maksymalna wartość czynszu komunalnego (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)	1,05-4,02	1,16-4,42	<b>1,16-4,42</b>
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu krakowskiego (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc); 3% wartości odtworzeniowej w stosunku rocznym	6,45	7,35	<b>7,60</b>
Maksymalna wartość czynszu komunalnego za 1 m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego tj. 3% wartości odtworzeniowej 1 m <sup>2</sup> lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym tj. 3% ww. średniej wartości wskaźnika przeliczeniowego/12 (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)	6,52	6,84	<b>7,60</b>
Wysokość czynszu socjalnego (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)	0,58	0,58	<b>0,58</b>
Średnia stawka czynszu za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów (zł/m <sup>2</sup> /miesiąc)	8,41	8,46-9,15	<b>b.d.</b>
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 ZBK)	<b>2 931</b> (w zarządzie ZBK)
		19 969 (poza zarządzeniem ZBK)	<b>19 528</b> (ZBK w roli wynajmującego)

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

Tabela X.12. Opłaty eksploatacyjne ustalone przez Gminę Miejską Kraków w 2007 roku		
Rodzaj opłaty	Opcje	Cena brutto (zł)
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (zł/m <sup>3</sup> )	Dla wszystkich odbiorców	2,62
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (zł/m <sup>3</sup> )	Dla gospodarstw domowych i podmiotów gospodarczych prowadzących działalność według PKD	2,48
	Dla pozostałych odbiorców	2,92
Opłata za składowanie odpadów komunalnych na składowisku Barycz (zł/Mg)	Wwożone sprzętem specjalistycznym	125,20 (+7% VAT)
	Pozostałe odpady komunalne wwożone sprzętem niespecialistycznym	172,00 (+7% VAT)
	Odpady powstające po segregacji wwożone sprzętem specjalistycznym	115,00 (+7% VAT)

<sup>1</sup> Nie dotyczy niesegregowanych odpadów komunalnych, na odbiór których istnieje obowiązek zawarcia umowy z firmą odbierającą odpady.

Źródło: Krakowski Zarząd Komunalny

### X.3.3. Polityka remontowa

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania zasobami mieszkaniowymi przez Gminę Miejską Kraków. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie bieżących i kapitalnych remontów. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny są m.in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku oraz sposób użytkowania przez mieszkańców.

W 2007 roku najpilniejsze potrzeby remontowe – w odniesieniu do budynków zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK) – zostały oszacowane na kwotę 79,26 mln zł. Nakłady ZBK na ten cel wyniosły w 2007 roku 8,03 mln zł.

Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków powinien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków.

Tabela X.13. Budynki w zarządzie ZBK wymagające działań remontowych oraz rozbiórki

	2006	2007
Remonty bieżące	854	239
Rozbiórki	2	1

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

Tabela X.14. Działania priorytetowe w zakresie remontów

Działanie	2007	
	Liczba budynków	Nakłady (mln zł)
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	3	0,01
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	19	0,24
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	66	1,19
Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe	74	0,42
Remonty pustostanów	106	2,04
Termorenowacja	0	0

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

### X.3.4. Polityka pozyskiwania mieszkań przez Gminę Miejską Kraków

Do ustawowych obowiązków Gminy Miejskiej Kraków należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych krakowian. Pomocą mieszkaniową objęte są w pierwszej kolejności rodziny, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego lub zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego oraz rodziny, które utraciły mieszkania w wyniku zdarzeń losowych. Deficyt lokali

mieszkalnych oraz spodziewany wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne i zamiennie skutkuje koniecznością intensyfikacji przez Gminę działań zmierzających do pozyskiwania lokali mieszkalnych. Odbywa się to poprzez następujące działania:

- zakup mieszkań, także od właścicieli 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 Gminy i adaptowanie ich na cele mieszkalne,
- adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne.

Ponadto konieczne jest podejmowanie działań uzupełniających – realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Gminy oraz zawieranie wieloletnich kontraktów na wybudowanie mieszkań socjalnych i zamiennych.

Tabela X.15. Mieszkania pozyskane przez Gminę Miejską Kraków			
	2005	2006	2007
Liczba pozyskanych mieszkań ogółem, w tym:	381	432	<b>312</b>
Liczba mieszkań wybudowanych przez Gminę	0	0	<b>80</b>
Ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez Gminę (tys. m <sup>2</sup> )	0	0	<b>3,6</b>
Liczba mieszkań pozyskanych w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS)	168	209	<b>9</b>
Ogólna powierzchnia pozyskanych mieszkań w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS) (tys. m <sup>2</sup> )	11,98	11,03	<b>0,45</b>
Liczba mieszkań powstałych w wyniku adaptacji budynków o innym niż dotychczas przeznaczeniu (własnymi siłami)	0	0	<b>33</b>
Liczba mieszkań powstałych w wyniku adaptacji wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	0	0	<b>0</b>
Liczba pozyskanych praw do kierowania wytypowanych osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych w zasobach TBS	0	0	<b>0</b>
Liczba mieszkań pozyskanych poprzez remonty pustostanów (ze środków Gminy)	213	204	<b>132</b>
Liczba mieszkań pozyskanych poprzez remonty pustostanów (bez udziału środków Gminy – w wyniku zawartych porozumień)	0	19	<b>42</b>
Liczba mieszkań pozyskanych w wyniku zamiany za lokale użytkowe	b.d.	b.d.	<b>16</b>

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Wydział Skarbu UMK

W roku 2007 Gmina Miejska Kraków zakupiła 0,27 ha terenów mieszkaniowych, na co wydano kwotę 476,83 tys. zł.

### X.3.5. Pomoc mieszkaniowa

Pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków w pierwszej kolejności kierowana jest do rodzin, które nabyły prawo do ubiegania się o najem lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego. Z tego tytułu w 2007 roku wydano 110 skierowań.

Ponadto w 2007 roku zostało zarejestrowanych 388 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego

w związku z wyrokiem orzekającym eksmisję z lokalu z jednoczesnym przyznaniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy. Na koniec roku 2007 złożono w Urzędzie Miasta Krakowa 1 852 wnioski o przyznanie lokali socjalnych.

W omawianym okresie przedłożonych zostało także 886 wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów – z tego do realizacji przyjęto 253 wnioski osób spełniających kryteria. Natomiast ogólna liczba wniosków rodzin oczekujących na pomoc mieszkaniową Gminy na koniec roku 2007 roku wyniosła 2 033 wnioski.

W ramach realizacji ostatecznych list mieszkaniowych z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów w 2007 roku wydano 124 skierowania do zawarcia umów najmu lokali (w tym 18 z tytułu zamian z urzędu).

Tabela X.16. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową w 2007 roku

Tytuł	Dzielnica				Ogółem
	I-III (dawna dzielnica Śródmieście)	IV-VII (dawna dzielnica Krowodrza)	VIII-XIII (dawna dzielnica Podgórze)	XIV-XVIII (dawna dzielnica Nowa Huta)	
Nadmierne zagęszczenie	15	12	26	14	<b>67</b>
Względy społeczne	16	12	12	15	<b>55</b>
Warunki niemieszkalne	8	5	9	-	<b>22</b>
Wychowankowie domów dziecka	10	6	3	4	<b>23</b>
Wypowiedzenia <sup>1</sup>	34	17	18	-	<b>69</b>
Zamiany z urzędu	9	3	2	3	<b>17</b>
<b>Ogółem</b>	<b>92</b>	<b>55</b>	<b>70</b>	<b>36</b>	<b>253</b>

<sup>1</sup> Na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy z 21 czerwca 2001 roku.

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Pomoc mieszkaniowa w formie lokalu mieszkalnego uzyskanego w Towarzystwie Budownictwa Społecznego została ograniczona obecnie do przyznawania lokalu pozyskanego w wyniku naturalnego ruchu ludności (np. rezygnacja z mieszkania w TBS).

Tabela X.17. Mieszkania z zasobów TBS

	2005	2006	2007
Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów TBS wybudowanych przy współudziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków	882	26	<b>23</b>
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS wybudowanych przy współudziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków	5	6	<b>5</b>

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

### X.3.6. Dodatki mieszkaniowe

Tabela X.18. Wysokość dodatków i zasiłków mieszkaniowych			
	2005	2006	2007
Liczba świadczeń wypłaconych na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych	154 380	140 677	<b>119 633</b>
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy (tys. zł) <sup>1</sup>	22 750	22 395	<b>20 736</b>
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe <sup>2</sup>	20 271	10 723	<b>8 383</b>
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe <sup>2</sup> (tys. zł)	2 350	1 358	<b>1 057</b>

<sup>1</sup> Od 1.01.2004 roku, tj. od wejścia w życie Ustawy z dnia 13.11.2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 roku, nr 203 poz. 1966), gminy nie otrzymują już dotacji celowej i całość kosztów realizacji zadania obciąża ich budżety.

<sup>2</sup> Zgodnie z Ustawą z dnia 29 listopada 1990 roku o pomocy społecznej zastąpiona Ustawą z dnia 12 marca 2004 o pomocy społecznej.

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

### X.3.7. Polityka dotycząca wspólnot mieszkaniowych

Gminie Miejskiej Kraków, jako dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości, przysługują takie same prawa i obowiązki dotyczące niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Gmina Miejska Kraków nie sprawuje żadnych funkcji nadzorczych nad poszczególnymi członkami wspólnoty mieszkaniowej, zarządem wspólnoty mieszkaniowej ani zarządcą nieruchomości wspólnej. Jako członek wspólnoty mieszkaniowej Gmina zobowiązana jest do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej zgodnie z posiadanym udziałem oraz do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokali będących jej własnością.

Większość budynków wspólnot mieszkaniowych nie posiada aktualnej dokumentacji technicznej budynku. Gmina realizując nałożony przez ustawę o własności lokali obowiązek jej wykonania przez dotychczasowego właściciela, zleca – w zależności od posiadanych środków – inwentaryzację około 80 budynków rocznie.

W dniu 31 marca 2004 roku Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę nr XLII/400/04 w sprawie wspierania remontów przez wyrażanie zgody przez Gminę Miejską Kraków na udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych. Uchwalenie ww. uchwały spowodowane było faktem, iż większość wspólnot mieszkaniowych (ze względu na ograniczone możliwości finansowe właścicieli lokali wyodrębnionych) nie zawsze przeznaczają na remonty części wspólnych nieruchomości kwoty umożliwiające należyte ich utrzymanie, co powoduje dekapitalizację zasobu mieszkaniowego.

## X.4. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi

Instytucją zarządzającą lokalami komunalnymi należącymi do Gminy Miejskiej Kraków jest Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK). Do jego zadań należy też zarządzanie obiektami stanowiącymi własność lub współwłasność osób nieznanych z miejsca pobytu. ZBK administruje zasobami mieszkaniowymi, prowadzi nadzór nad eksploatacją budynków, a także nadzoruje tereny osiedlowe i tereny przynależne. W gestii ZBK leży ponadto prowadzenie inwestycji w zakresie budownictwa, remontów, konserwacji i napraw obiektów znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Krakowa. Większość (64%) obiektów pozostających w zasobie Zarządu Budynków Komunalnych zostało zbudowanych przed rokiem 1900. Niemal 35% budynków powstało w ubiegłym stuleciu (lata 1900-1999), natomiast około 1% budynków to obiekty zbudowane po 2000 roku.

Tabela X.19. Liczba budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zasobie zarządzanym przez ZBK

Data wybudowania	Liczba w 2007	Udział w 2007 roku (%)
Przed 1900	610	64,1
1900–1945	85	9
1946–1990	242	25,5
1991–1999	1	0,1
2000	0	0
2001	0	0
2002	0	0
2003	1	0,1
2004	2	0,2
2005	5	0,5
2006	0	0
2007	5 <sup>1</sup>	0,5

<sup>1</sup> Obiekty zostały wybudowane w 2007 roku, ale przejęte zostały przez ZBK protokołem odbioru w styczniu 2008 roku  
Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

W roku 2007 Zarząd Budynków Komunalnych sprawował opiekę nad 946 obiektami. Jest to o 4,5% mniej niż w roku ubiegłym. Ponad połowę obiektów pozostających w zarządzie ZBK stanowią budynki mieszkalne. W 2007 roku Gmina Miejska Kraków posiadała ponadto udziały w 1 682 budynkach wspólnot mieszkaniowych niezarządzanych przez ZBK.

Tabela X.20. Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy niebędących w zarządzie ZBK

	Budynki mieszkalne			Budynki użytkowe		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Liczba budynków w zarządzie ZBK, w tym własność:	554	519	<b>500</b>	461	471	<b>446</b>
Gminy Miejskiej Kraków / Skarbu Państwa	263	210/38	<b>257</b>	427	361/77	<b>409</b>
Wspólnot, w zarządzie ZBK	16	15	<b>6</b>	5	6	<b>7</b>
Prywatna	205	181	<b>163</b>	11	11	<b>13</b>
Mieszana (Gmina Miejska Kraków + Skarb Państwa + własność prywatna)	70	75	<b>74</b>	18	16	<b>17</b>
Budynki wspólnot mieszkaniowych niebędące w zarządzie ZBK, ale w których Gmina posiadała udział	1 604	-	<b>1 682<sup>1</sup></b>	1 575	-	- <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Łącznie budynków mieszkalnych i użytkowych.

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych



Tabela X.21. Liczba i struktura własności mieszkań w budynkach zarządzanych przez ZBK i w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdujących się poza zarządem ZBK				
Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie ZBK	2005	2006	2007
Liczba mieszkań ogółem w budynkach zarządzanych przez ZBK, w tym:		6 276	5 639	5 414
Komunalna	Własność Gminy Miejskiej Kraków			2 706
	Własność Skarbu Państwa	2 860	2 770	144
	Współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa			50
Prywatna	Własność prywatna na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale	2 186	1 869	1 664
Wspólnota mieszkaniowa	Własność komunalna	187	103	31
	Własność prywatna (mieszkania wykupione z zasobu komunalnego)	163	64	16
Prywatno-gminna (lub Skarbu Państwa)	Lokale w budynkach z ułamkowym udziałem Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa	880	833	803
Liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK		20 653	19 969	19 528

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

Tabela X.22. Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK oraz powierzchnia mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK	
2007	
<b>Powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK (tys. m<sup>2</sup>), w tym:</b>	550,0
Lokale mieszkalne wynajmowane	262,0
Lokale mieszkalne wykupione od Gminy Miejskiej Kraków	1,0
Lokale użytkowe	286,0
Lokale użytkowe wykupione od Gminy Miejskiej Kraków	1,0
<b>Powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (tys. m<sup>2</sup>), w tym w budynkach własności:</b>	262,0
Gminy Miejskiej Kraków / Skarbu Państwa	135,0
Prywatnej	82,0
Mieszanej (Gminy Miejskiej Kraków / Skarbu Państwa / własności prywatnej)	43,0
Wspólnot mieszkaniowych	2,0
<b>Powierzchnia lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK (tys. m<sup>2</sup>), w tym:</b>	1 004,0
Powierzchnia lokali mieszkalnych	872,0
Powierzchnia lokali użytkowych	132,0

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

Tabela X.23. Wydatki i dochody związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie komunalnym	
<b>Wydatki przeciętne</b>	<b>2007</b>
Dochody ZBK – ogółem (tys. zł)	151 536
Wydatki ZBK – ogółem (tys. zł)	142 378
<b>Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (tys. zł)</b>	<b>104 333</b>
Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> ogólnej średniej powierzchni lokali mieszkalnych komunalnych	7,64
Rodzaje wydatków związanych z mieszkaniami komunalnymi w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup> zasobu którego dotyczą:	
Opłaty eksploatacyjne za:	
Energję ciepłą i ciepłą wodę	2,15
Zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki	1,47
Odbiór nieczystości stałych	0,14
Zaliczki na media – udział Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3,86
Wydatki na remonty budynków i lokali	2,34
Zaliczki remontowe – udział Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1,54
Wydatki na bieżącą konserwację i przeglądy budynków	0,34
Wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji budynków mieszkalnych	0,52
Zaliczki eksploatacyjne – udział Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	1,40
Koszty zarządu i administrowania	0,78
Podatek od nieruchomości	0,06
<b>Dochody z mieszkań komunalnych ogółem (w tys. zł)</b>	<b>81 011</b>
Dochody z mieszkań komunalnych ogółem wraz z mediami w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>	5,93
Dochody z mieszkań komunalnych ogółem bez mediów w przeliczeniu na 1 m <sup>2</sup>	3,57

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych z mediami wyniosły ogółem za 2007 rok 90,5 tys. zł. Poziom ściągłości należności czynszowych za mieszkania podlegające ZBK utrzymał się na podobnym poziomie jak w 2006 roku i wyniósł 89,5%.

Tabela X.24. Zaległości czynszowe i ściągłość należności w komunalnych lokalach mieszkalnych	
<b>Mieszkania komunalne</b>	<b>2007</b>
Zaległości czynszowe z lokali mieszkalnych ogółem wraz z kosztami mediów (w tys. zł)	90 473
Ściągłość należności czynszowych z mieszkań komunalnych (%)	89,51

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

Tabela X.25. Nakłady Zarządu Budynków Komunalnych na remonty		
	2006	2007
Nakłady na remonty (tys. zł)	9 312	8 028

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK na podstawie danych Zarządu Budynków Komunalnych

Stawka podatku od nieruchomości od budynków mieszkalnych (lub ich części) wynosiła w 2007 roku 0,54 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.