

MIESZKALNICTWO

Zasoby i potrzeby mieszkaniowe

W Krakowie w 1999r. było ok. 36 tys. budynków, w których znajdowało się 256 tys. mieszkań o przeciętnej powierzchni - 52,9 m², liczbie izb - 3,1 i wielkości tych izb - 17 m². Na tysiąc mieszkańców przypadało 368,4 mieszkań (współczynnik nasycenia mieszkaniem w Polsce wynosił 317, podczas gdy w innych krajach Europy wynosi średnio 350, a w niektórych powyżej 450). Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 1995-1999 prezentuje tabela VI.1.

Potencjalny niedobór mieszkań w 1995r. wynosił ponad 26 tys. mieszkań czego konsekwencją było, że ok. 10% gospodarstw nie mało własnego mieszkania. Przy tym trzeba pamiętać również o tym, że ok. 23 tys. mieszkań objętych jest tzw. "szczególnym trybem najmu"; rodziny zamieszkujące w tych mieszkaniach narażone są na znaczny wzrost podwyżek czynszu po 2004r. Szacuje się, że niedobór mieszkań stopniowo się zmniejsza - w latach 1995-99 liczba ludności spadła o 6,7 tys., równocześnie w tym czasie oddano do użytku 14,4 tys. mieszkań. Pomimo tak dużego potencjalnego zapotrzebowania na mieszkania w Krakowie, pod koniec 1999r., na rynku na sprzedaż oczekiwało ok. 4 tys. nowych mieszkań wybudowanych przez prywatnych inwestorów.

Tabela 1.

Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 1995-1999

Lata	ilość budynków	ilość mieszkań w tys.	ilość izb w tys.	pow. użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²
1995	32079	243,4	b.d.	ok.12,6 mln	48,3
1996	32409	245,3	b.d.	12,8 mln	52,0
1997	32546	244,6	b.d.	13,0 mln	52,5
1998	ok. 35 tys.*	251,8	782,3	13,3 mln	52,7
1999	ok. 36 tys.*	256,0	795,7	13,53 mln	52,9

* wartość szacunkowa

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 1999r. w stosunku do lat poprzednich zmniejszyło się zagęszczenie mieszkań - w mieszkaniu było średnio 2,71 osób, a na izbę przypadało 0,87 osoby. Pomimo poprawy, przeciętny mieszkaniec miał do swojej dyspozycji tylko 19,5 m² (szacuje się, że wskaźnik ten powinien wynosić 25-28 m²). Podstawowe wskaźniki mieszkaniowe prezentuje tabela 2.

Tabela 2.

Wskaźniki mieszkaniowe w latach 1995-99

	1995	1996	1997	1998	1999
liczba osób na 1 izbę	0,93	0,92	0,91	0,89	0,87
liczba osób na 1	2,88	2,84	2,81	2,77	2,71

mieszkanie					
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²	b.d.	b.d.	18,1	19,0	19,5

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie.

W 1999r. 2460 budynków mieszkalnych - tj. dwukrotnie więcej niż w 1995r. - wymagało działań remontowych, z tego połowa była budynkami komunalnymi. Wydano mniej niż w latach poprzednich nakazów rozbiórki - 45. Rozbiórek natomiast było więcej - 21. W 1999r., jak i w latach poprzednich, nie wydano nakazu rozbiórki dotyczących obiektów utrzymywanych w złym stanie technicznym i wybudowanych bez pozwolenia budowlanego. W latach 1995-99 nakazano rozebrać 45 budynków ze względu na zagrożenie zawalenia.

Systematycznie poprawia się standard mieszkań - w 1998r. centralne ogrzewanie miało 80,4% mieszkań, gaz sieciowy - 95,7%, instalacje wodno-kanalizacyjne - 97,3%, WC - 93,9%.

Szacuje się, że w 1999r. najwięcej, bo ok. 40% mieszkań miało powierzchnię użytkową nie przekraczającą 30 m², ok. 30% mieszkań miało od 31 do 45 m² p.u., ponad 20% mieszkań miało od 46 do 100 m² p.u. i ok. 3% ponad 100 m² p.u.. Prawie 90% budynków było wielorodzinnymi, ok. 10% budynków było domami jednorodzinnymi, a ok. 5% budynkami szeregowymi i w zabudowie bliźniaczej.

Ponad 40% gospodarstw było niezadowolonych ze swojego mieszkania (przy ocenie tej jednak zwykle brano była tylko pod uwagę liczba osób w gospodarstwie oraz wielkość zajmowanego mieszkania; w mniejszym stopniu uwzględniane były możliwości finansowe). Subiektywną ocenę zajmowanego obecnie mieszkania przez krakowską rodzinę przedstawia rysunek VI.1.

Nie było wyraźnych zależności pomiędzy typem zamieszkiwanego budynku, a wiekiem głównego żywiciela rodziny. Można więc sądzić, że w Krakowie przy tak wysokim niezadowoleniu z zajmowanego lokalu, głównie ze względów ekonomicznych, tak sporadycznie, w ostatnich kilkudziesięciu latach, występowało zjawisko przenoszenia się starzejącej się rodziny do mieszkania o wyższym standardzie. Słabość takiej tendencji oraz zmniejszająca się liczba mieszkańców powodował, że przeprowadzki mieszkaniowe w mieście występowały rzadko (zob. rys. 2.).

Rysunek 1.

Udział gospodarstw domowych odpowiednio oceniających swoją sytuację mieszkaniową

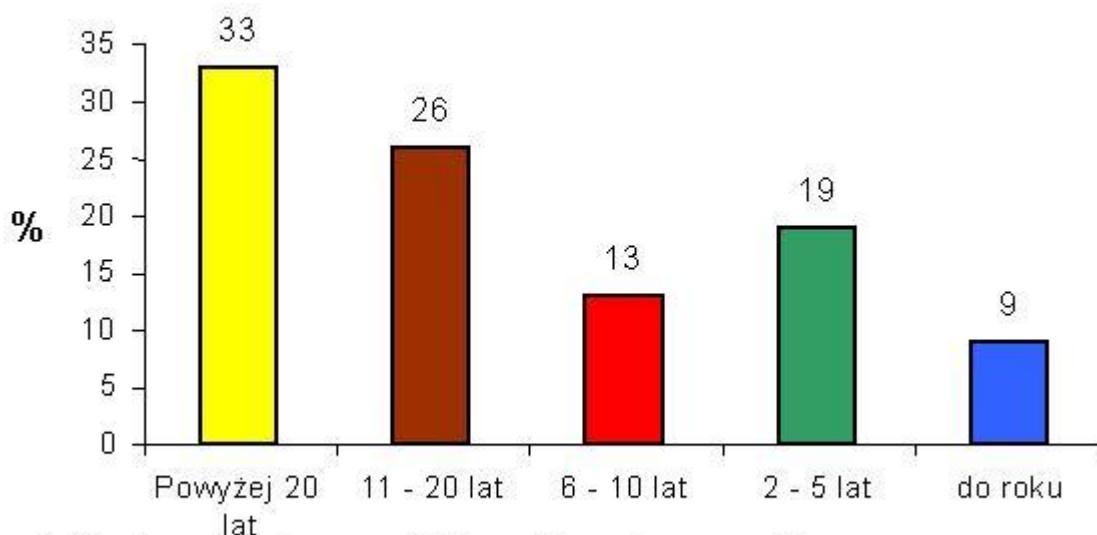


Źródło: Popyt mieszkaniowy w Krakowie. Uwarunkowania, struktury, prognozy „Marketing Express”, Krakowska Grupa Konsultingowa Sp. z o.o.

Gospodarstwa domowe uboższe użytkowały swoje mieszkania dłużej niż gospodarstwa zamożniejsze - ok. 1/3 gospodarstw zamożnych (o dochodach powyżej 1000 zł na osobę) w okresie ostatnich lat przeprowadzała się, a ok. 40% gospodarstw ubogich (o dochodach poniżej 500 zł na osobę) od 20 lat nie przeprowadzała się.

Rysunek 2.

Udział procentowy gospodarstw domowych użytkujących mieszkania przez dany okres



Źródło: *Popyt mieszkaniowy w Krakowie. Uwarunkowania, struktury, prognozy (wyniki badań ankietowych w krakowskich gospodarstwach domowych.) „Marketing Express”, Krakowska Grupa Konsultingowa*

Mieszkańcy w 1999r. przy wyborze nowego mieszkania za najważniejsze kryterium uznawali dobrze rozwiniętą sieć komunikacyjną, bliskość centrum Krakowa, oraz bliskość miejsca pracy i walory środowiskowo - przyrodnicze (zob. tabela 3.).

Tabela 3.

Kryteria wyboru nowego miejsca zamieszkania wg kolejności zgłoszeń w 1999r.

Kryterium wyboru nowego miejsca zamieszkania	Kryterium wg kolejności zgłoszeń		
	I - rzędu	II - rzędu	III - rzędu
dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna	24,2	12,2	10,7
niskie ceny czynszów i kosztów utrzymania mieszkania	17,9	13,6	14,5
bliskość centrum Krakowa	15,6	6,9	6,6
bezpieczeństwo i spokój na ulicach	9,7	19,4	19,9
bliskość miejsca pracy	11,6	16,1	9,2
walory środowiskowo - przyrodnicze	11,2	11,7	16,1
prestż	0,3	1,3	1,3

bliskość rodziny	5,9	8,7	6,9
bliskie sąsiedztwo sklepów	3,3	18,7	11,2
inne	0,5	1,5	3,6

Źródło: *Popyt mieszkaniowy w Krakowie. Uwarunkowania, struktury, prognozy (wyniki badań ankietowych w krakowskich gospodarstwach domowych.) "Marketing Express", Krakowska Grupa Konsultingowa Sp. z o.o.*

O tym, że daleko jeszcze w Krakowie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mogły ponadto świadczyć następujące fakty:

- przy poziomie dochodów rodziny z 1999r. i nie zmienionym sposobie finansowania inwestycji mieszkaniowych, ok. 50% rodzin deklaroowało, że do 2003r. nie zmieni swoich warunków mieszkaniowych, a do końca 2000r. postąpi tak 80% ankietowanych (szerzej o możliwościach finansowych napisano w rozdz. VI.3.),
- około 25% gospodarstw potrzeby mieszkaniowe za najpilniejsze do zaspokojenia (zaraz za potrzebami żywnościowymi) i to niezależnie od poziomu dochodu przypadającego na osobę, liczby osób w rodzinie i poziomu wykształcenia,
- ok. 80% (procent ten wzrasta wraz ze wzrostem majątności gospodarstw) gospodarstw deklaroowało zmianę swoich warunków mieszkaniowych w przypadku wzrostu swoich dochodów o 150%.

Krakowianie uważają, że rozwiązanie problemów mieszkaniowych winno nastąpić w pierwszej kolejności poprzez: tanie i długoterminowe kredyty mieszkaniowe, system ulg podatkowych, budowę mieszkań komunalnych i socjalnych.

Transakcje na rynku mieszkaniowym

W Krakowie w latach 1995-98 zawarto 3,1 tys. transakcji rynkowych kupna - sprzedaży działek mieszkalnych niezabudowanych. Najwięcej w Podgórzu - 46% i Krowodrzy - 37% (zob. tabela 4.).

Tabela 4.

Liczba transakcji kupna - sprzedaży działkami mieszkalnymi niezabudowanymi w Krakowie w latach 1995 - 99

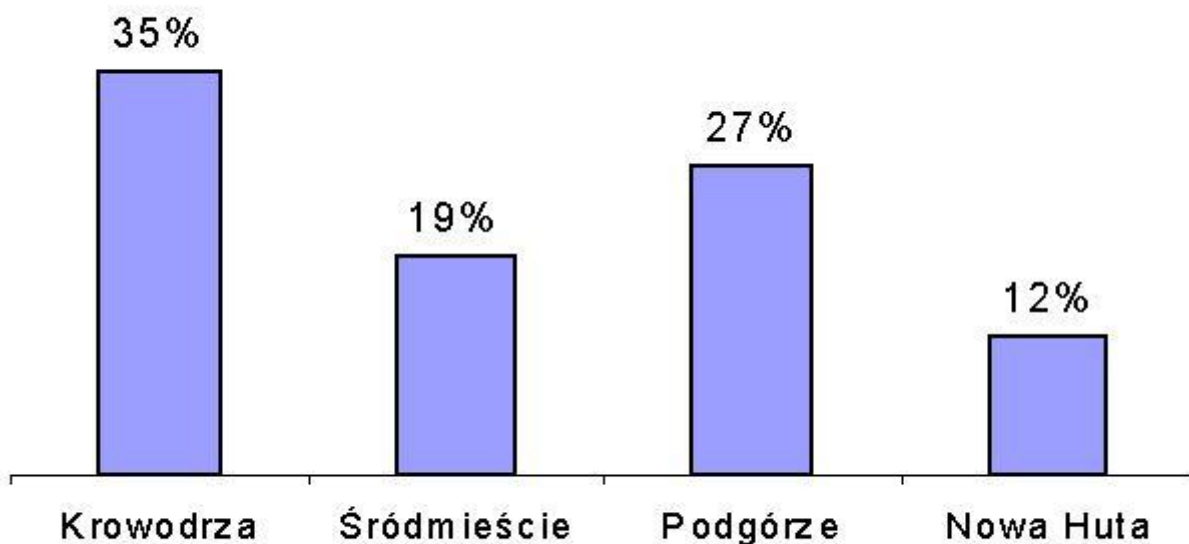
	Dzielnice	1995	1996	1997	1998
Liczba transakcji kupna - sprzedaży działkami mieszkalnymi niezabudowanymi	RAZEM	803	995	849	495
	Krowodrza	329	379	261	207
	Nowa Huta	81	103	111	59
	Śródmieście	48	49	46	24
	Podgórze	345	464	431	205

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa", Raport nr 4 "Instrumenty realizacji polityki przestrzennej", Uwarunkowania, Kraków czerwiec 1999r, Zarząd Miasta Krakowa, IGPIK Oddział w Krakowie*

W latach 1993-98 najwyższy wskaźnik atrakcyjności (stosunek przeprowadzonych transakcji działkami niezabudowanymi w dzielnicy do jej powierzchni) miała dzielnica Krowodrza. Niski wskaźnik w Śródmieściu wynika z braku terenów niezabudowanych (zob. rys. VI.3.).

Rysunek 3.

Wskaźnik atrakcyjności dzielnic Krakowa w latach 1993-98



Źródło: Świat Nieruchomości nr 25, W. Łucka-Matysik, "Monitoring rynku działek w Krakowie"

Ceny działek budowlanych uzbrojonych w centrum i dobrych dzielnicach wynosiły od 150 do 450 (w skrajnych wypadkach nawet do 1000 zł/m²), w dzielnicach peryferyjnych od 50 do 80 zł/m², a w dzielnicach podmiejskich od 30 do 60 zł/m²⁰. Średnia cena kupna 1m² parceli w Krakowie w 1999r. wynosiła 136 zł/m². Ceny kupna 1m² parcel w dzielnicach Krakowa w latach 1995 - 98 przedstawia tabela 5.

Tabela 5.

Średnie ceny kupna 1m² parcel w dzielnicach Krakowa w latach 1995 - 98 (ceny 1999r.)

Dzielnica	przeznaczenie w planie	1995	1996	1997	1998
Krowodrza	jednorodz.	34,3	51,0	71,6	107,4
	wielorodz.	42,8	66,5	84,6	115,2
	usł. komerc.	32,4	64,5	81,5	96,0
Nowa Huta	jednorodz.	9,8	15,8	19,5	22,1
	wielorodz.	15,5	41,6	104,2	78,1
	usł. komerc.	24,6	76,4	124,8	213,1
Śródmieście	jednorodz.	41,2	42,8	59,0	74,1

	wielorodz.	76,0	166,0	207,0	475,5
	usł. komerc.	63,2	151,5	183,9	119,7
Podgórze	jednorodz.	17,0	26,6	31,3	38,6
	wielorodz.	24,0	51,8	68,8	108,3
	usł. komerc.	25,4	47,4	99,2	183,6

Źródło: Świat Nieruchomości nr 25, W. Łucka - Matysik, "Monitoring rynku działek w Krakowie"

Głównymi rejonami wysiedlania się mieszkańców była Nowa Huta i Stare Miasto. Za najbardziej atrakcyjne rejony miasta uznawane były Stare Miasto i Zwierzyniec, następnie Łobzów, Prądnik Biały i Dębniki. Za najmniej atrakcyjne uważano: Bieńczyce, Wzgórza Krzesławickie, Czyżyny i Łagiewniki. W Krakowie najbardziej atrakcyjnymi były mieszkania małe - jedno i dwupokojowe dwupokojowe. Największa jest podaż mieszkań 2 i 3 pokojowych.

W Krakowie od kilku lat bardzo dobrze sprzedają się domy jednorodzinne - rocznie zmienia właściciela ok. 800 budynków. Dom w dzielnicach południowych kosztował w połowie roku 1999 ok. 200 - 300 tys. zł, w północnych ceny były trochę wyższe. Bardzo duży popyt był na stare kamienice w rejonie Starego Miasta, które kosztowały od kilkuset tysięcy zł do kilku milionów USD. Mieszkanie w takich kamienicach kosztowało ok. 6.5 tys. zł/m² ().

W Krakowie w 1999r. cena kupna 1 m² p.u. w budynku mieszkalnym, przeciętnie wynosiła 2206 zł. Drożej było jedynie w Warszawie (2885 zł za 1 m²) i Poznaniu (2616 zł za 1 m²).

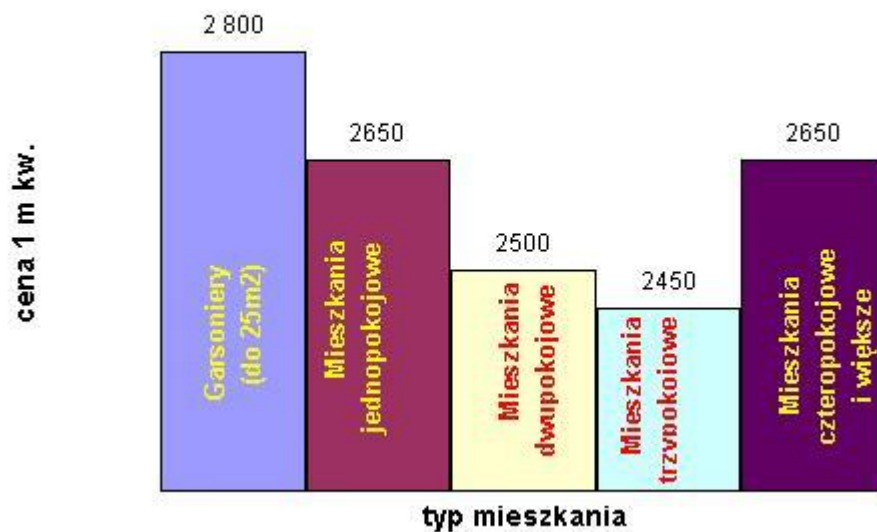
W latach 1998 - 99 koszty budowy mieszkania wzrosły o 32%. Duży wpływ na ceny mieszkań miały koszty zakupu gruntu oraz uzbrojenia terenu - inwestor musiał pokryć koszt uzbrojenia terenu a potem nieodpłatnie przekazać infrastrukturę techniczną np. przedsiębiorstwu zaopatrzenia w wodę czy energię; obciążenia z tego tytułu mogły podnieść całkowity koszt budowy nawet o ok. 10%. Oprócz tego cenę windowały następujące czynniki:

- niewystarczająca ilość terenów budowlanych nadających się do rozpoczęcia inwestycji - brak uzbrojenia, grunty o rozdrobnionej formie własnościowej uniemożliwiającej rozsądną zabudowę,
- niewyjaśnione stosunki własnościowe,
- mnogość współwłaścicieli,
- długi okres wydawania pozwolenia na budowę i wizyt, otrzymania uzgodnień od dostawców mediów,
- długi okres oczekiwania na założenie lub wpis do księgi wieczystej - ok. 1 rok.

Na początku 1999r. cena 1m² mieszkania w budynkach wielorodzinnych wynosiła przeciętnie ok. 2,6 tys. zł. W ciągu trzech lat od 1997r. ceny kupna mieszkań wzrosły średnio o 50%. Ceny mieszkań dużych (czteropokojowych i większych) rosły najszybciej - o 65% - najmniej wzrosła cena mieszkań dwupokojowych - o 36%. Średnie ceny kupna 1 m² różnych mieszkań w 1999r. przedstawia rysunek VI.4.

Rysunek 4.

Średnie ceny kupna 1 m kw. Mieszkań w budynkach wielorodzinnych w 1999 r.



Źródło: Gazeta Wyborcza, dodatek "Dom", 17.02. 1999 r.

Domy jednorodzinne w latach 1997-99 podrożały przeciętnie o 30%. Statystyczne ceny domów jednorodzinnych w Krakowie w latach 1997-99 przedstawia tabela 6.

Tabela 6.

Średnia cena 1m² krakowskich domów jednorodzinnych w latach 1997-99

	Stany surowe	Domy wolnostojące	Domy szeregowe
1997	760	1510	1200
1998	910	1590	1470
1999	1060	1740	1680

Źródło: Gazeta Wyborcza, dodatek "Dom" 17. 02. 1999 r.

W latach 1995 - 99 wynajem mieszkań czteropokojowych i większych był przeciętnie 5,5-krotnie droższy od garsonier. Wynajem mieszkań jednopokojowych był droższy od garsonier średnio o 20%, jednopokojowych od dwupokojowych o 40%, dwupokojowych od trzypokojowych o 60%, a czteropokojowych i większych od trzypokojowych dwukrotnie (zob. tabela 7.).

Tabela 7.

Średnie ceny wynajmu mieszkań w Krakowie (bez wliczania czynszu) w latach 1997-99

zł/mies.	Garsoniera	Mieszkanie jednopokojowe	Mieszkanie dwupokojowe	Mieszkanie trzypokojowe	Mieszkanie czteropokojowe i większe

1997 (kwiecień)	560	680	960	1560	2700
1998 (kwiecień)	620	770	1030	1700	3600
1999 (kwiecień)	680	815	1170	1870	4100

Źródło: Gazeta Wyborcza, dodatek "Nieruchomości", 14.04. 1999 r.

Finansowanie mieszkalnictwa

Ceny mieszkań w latach 1997-99 rosły wolniej od wynagrodzeń; pomimo tego w 1999r. za średni miesięczny dochód brutto Krakowianina można było kupić w 1999r. zaledwie ok. 0,8 m² - (za dochód netto ok. 0,3 m²). Tak niska zdolność samofinansowania inwestycji mieszkaniowych (za średni dochód brutto w krajach Europy Zachodniej można było kupić 2 m² i więcej), powodował, że w procesie finansowania inwestycji coraz większe znaczenie w 1999r. miały kredyty mieszkaniowe, dostępne jednak, ze względu na wysokość oprocentowania, dla rodzin będących w dobrej sytuacji finansowej.

Możliwość skorzystania z kredytów bankowych przez przeciętną krakowską rodzinę przy zakupie mieszkania oraz koszty z tym związane, zostały przedstawione poniżej na przykładzie ofert czterech banków.

Tabela 8.

Dostępność kredytów mieszkaniowych dla krakowskiej rodziny (2 os. pracujące+ 2-dzieci) o przeciętnych dochodach ok. 600 zł na 1 osobę w 1999r.

PKO S.A.	
	1999 r.
możliwość zaciągnięcia kredytu *	tak
minimum socjalne dla 4 osobowej rodziny** (2 os. pracujące+ 2-dzieci)	1390 zł
max wysokość raty kredytu złotówkowego hipotecznego/ budowlano-hipotecznego w równych ratach	1016 zł
BPH S.A.	
możliwość zaciągnięcia kredytu *	nie
minimum socjalne dla 4 osobowej rodziny (2 os. pracujące+ 2-dzieci)	2180 zł (545 zł /osobę)
max wysokość raty kredytu złotówkowego hipotecznego/ budowlano-hipotecznego w równych ratach nie	-
BŚ S.A.	
możliwość zaciągnięcia kredytu *	nie
minimum socjalne dla 4 osobowej rodziny (2 os. pracujące+ 2-dzieci)	3400 zł (850 zł /osobę)
max wysokość raty kredytu złotówkowego hipotecznego/ budowlano-hipotecznego w równych ratach nie mogła	-
PKO BP S.A.	

możliwość zaciągnięcia kredytu *	tak
minimum socjalne dla 4 osobowej rodziny (2 os. pracujące+ 2-dzieci)	300 - 500 zł
wszystkie zobowiązania nie mogły przekraczać 38% dochodu rodziny	
max wysokość raty kredytu złotówkowego hipotecznego/ budowlano-hipotecznego w równych ratach (dla min. socjalnego 300 zł)	906 zł
max wysokość kredytu na cele mieszkaniowe z odroczoną spłatą części należności (Kredyt "Alicja"), którą może otrzymać rodzina na 12 lat	72 000 zł
max wysokość kredytu hipotecznego w walucie polskiej, którą może otrzymać rodzina na 15 lat	80 000 zł
*Założono, że stałe miesięczne obciążenia w rodzinie (czynsz , media) wynosiły 300 zł.	
Należy pamiętać, że o zdolności kredytowej, oprócz wysokości miesięcznych dochodów i stałych obciążeń, decyduje jeszcze wiele innych równie ważnych czynników.	
** Chodzi tutaj o minimalny dochód jaki powinien zostać rodzinie po potrąceniu wszystkich kosztów i zobowiązań (w tym kosztu kredytu) na miesiąc.	

Źródło: dane Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., Banku Śląskiego S.A., PKO BP S.A., PKO S.A.

W 1999r. kredyty mieszkaniowe w stosunku do roku poprzedniego stały się bardziej dostępne: zarówno potaniały - pozostając jednak nadal na wysokim poziomie (blisko 20%) - jak i wydłużył się maksymalny okres ich spłaty - do 20 lat. Na przykładzie tylko dwóch banków - BPH S.A. i PKO BP S.A. - można stwierdzić, że w Krakowie po kredyt przy kupnie mieszkania sięga się bardzo często - w 1999r. w tych bankach udzielono 1454 kredytów (ogółem w Krakowie w 1999r. wybudowano 4212 mieszkań).

Za udzielone kredyty można było przeciętnie kupić 28 - 38 m² mieszkania, a więc ok. 40 - 60% przeciętnej wielkości mieszkania (64,1 m²). Podstawowym zabezpieczeniem przy udzielaniu kredytów była hipoteka (zob. tabela VI.9.).

Na podstawie danych z BPH S.A. można stwierdzić, że średnia wysokość oszczędności w kasach mieszkaniowych była bardzo niska - można było za nie kupić zaledwie 5,5 m² (zob. tabela 9.).

Tabela 9.

Kredyty hipoteczne / budowlano-hipoteczne i oszczędności w kasach mieszkaniowych w Krakowie w latach 1998 - 99

	1998	1999
Wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych/ budowlano-hipotecznych	b.d.	16,15 - 19,48
BPH	b.d.	17,63 (IV kwart)
BŚ	24,85	15,9 - 17,0
PKO BP	10 lat	15lat (odX'99: 20 lat)
Max okres kredytowania	b.d.	20 lat
	20 lat	20 lat

BPH		
BŚ		
PKO BP		
Wysokość oprocentowania pożyczki hipotecznej	Produkt nie występował	16,15 - 19,48
BPH	b.d.	15,9
PKO BP		
Max okres kredytowania:	b.d.	10 lat
w tym	b.d.	20 lat
BPH		
PKO BP		
Liczba osób zapisanych do kas mieszkaniowych w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	809	1 755
	(670 pozyskane)	(946 pozyskane)
Łączna suma oszczędności w kasach mieszkaniowych w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	6,8 mln zł	21, 13 mln zł
Średnia wysokość oszczędności członka kasy mieszkaniowej w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	8 405,43 zł	12 039,88 zł
Łączna suma udzielonych kredytów hipotecznych/ budowlano-hipotecznych w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	b.d.	26,1 mln zł
PKO BP	36.2 mln zł	70.5 mln zł
Średnia wysokość kredytu hipotecznego/ budowlano-hipotecznego w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	b.d.	83 650 zł
PKO SA	56.274 zł	61.744 zł
Liczba kredytów hipotecznych/ budowlano-hipotecznych w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	b.d.	312 szt.
PKO BP	644 szt.	1142 szt.

Średni udział kredytów w ogólnych środkach przeznaczonych na zakup mieszkania w Krakowie	b.d.	b.d.
w PKO BP	60%	65%
% kredytów posiadających hipotekę jako formę zabezpieczenia w Krakowie	b.d.	b.d.
BPH	wszystkie	docelowo wszystkie
PKO BP	75%	70%

Źródło: dane: Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., Banku Śląskiego S.A., PKO BP S.A.

Miasto w 1999r. zrealizowało dochody związane z nieruchomościami w wysokości 220 mln zł (bez uwzględnienia wpływów z opłat skarbowych za sprzedaż nieruchomości oraz z podatku od spadków i darowizn w postaci nieruchomości). Przekraczały one ponad trzykrotnie wydatki na zakupy i zadania inwestycyjne na mieszkalnictwo, wydatki na mieszkaniowe inicjatywy infrastrukturalne oraz na remonty budynków będących pod zarządem miasta (nie wliczając: wartości 40,8 ha przekazanych w listopadzie 1999 r. na różne formy budownictwa mieszkaniowego, wydatków na współfinansowanie LII przez GFOŚiGW -2,7 mln zł i MPWiK - 0,9 mln zł oraz na współfinansowanie LIM przez MPWiK - 0,5 mln zł).

Największy wpływ na wysokość dochodów z majątku miał podatek od nieruchomości - 62% oraz dochody z własności mienia - 37%. Na wydatki na zakupy i zadania inwestycyjne na mieszkalnictwo, wydatki na mieszkaniowe inicjatywy infrastrukturalne oraz na remonty budynków będących pod zarządem miasta wydano 79% dochodów osiągniętych ze sprzedaży mieszkań komunalnych. 75% z tych wydatków zostało poniesionych na zadania infrastrukturalne (zob. tabela VI.10.)

Tabela 10.

Wydatki Gminy Kraków na zakupy, zadania inwestycyjne, na inwestycje infrastrukturalne związane z mieszkalnictwem i remonty budynków w zarządzie komunalnym oraz dochody związane z nieruchomościami w 1999r.

w tys. zł	1999r.
WYDATKI Miasta na zakupy i zadania inwestycyjne, inwestycje infrastrukturalne związane z mieszkalnictwem oraz na remonty budynków pod zarządem ZBK	66 570,0
w tym A i B	
A. Wydatki Miasta na zakupy i zadania inwestycyjne oraz inwestycje infrastrukturalne związane z mieszkalnictwem	36 123,0
w tym I i II	
I. Ogółem wydatki na zakupy i zadania inwestycyjne budżetu Gminy na Budownictwo (w stos do ogółu wydatków na zadania i zakupy inwestycyjne)	9 014,2
w tym m. in.	(4%)
Pozyskiwanie mieszkań na własność Gminy*	1 441,3
Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań TBS**	3 291,2

Budowa budynków mieszkalnych z usługami***	4 200,8
Przygotowanie inwestycji budownictwa socjalnego	0,0
II. Partycypacja w kosztach inwestycji infrastrukturalnych związanych z mieszkalnictwem	15 920,1
LII	11 188,7
LIM	
B. Wydatki na remonty budynków zarządzanych przez ZBK	30 447
DOCHODY Miasta związane z nieruchomościami	220 318,6
w tym A,B,C, D.	
A. Podatek od nieruchomości	136 659,9
B. Podatek rolny i leśny	896,5
C. Opłata targowa	99,8
D. Dochody z mienia	82 662,4
w tym I, II, III.	49
I. ze sprzedaży	822,3
w tym ze sprzedaży mieszkań	45 331,1
II. z dzierżawy	14
III. z użytkowania wieczystego	767,8
	18 072,3
* Efekty: zakupiono 4 mieszkania, zawarto umowę na kupno 4 mieszkań,	
** Efekty: odebrano 97 mieszkań wybudowanych przez TBS, partycypacja w kosztach budowy kolejnych,	
*** Efekty: oddano do eksploatacji 1 budynek z 33 mieszkaniami, 8 garażami i 2 pracownikami	

Źródło: Dane własne

Oprócz wydatków na zakupy i zadania inwestycyjne oraz na remonty budynków pod zarządem ZBK, Gmina ponosi koszty działań podejmowanych przez wydziały i zakłady budżetowe związane z mieszkalnictwem: na działalność Wydziału Architektury, Geodezji i Budownictwa w 1999r. wydatkowano 20,4 mln zł, na Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego - 0,6 mln zł, na Wydział Skarbu - 31,0 mln zł. Wydatki te łącznie z wydatkami **na zakupy i zadania inwestycyjne na mieszkalnictwo oraz** na inicjatywy infrastrukturalne stanowiły 43% dochodów związanych z nieruchomościami (obliczonymi j.w.). Tabela VI.11. prezentuje wysokość niektórych wydatków związanych z mieszkalnictwem poniesionych w 1999 r.

Tabela 11.

**Wysokość wybranych budżetowych wydatków (rzeczowych
i na utrzymanie stanowisk pracy) związanych z mieszkalnictwem w 1999 r.**

Wydatki budżetowe (w zł)	1999
Wydatki budżetowe na działalność ZBK z tego na zadania inwestycyjne	7 411 989 99%
Obsługa spraw mieszkaniowych przez Wydział Architektury, Geodezji i Budownictwa (AB)	2 577 575
Nadzór nad stanem technicznym budynków komunalnych przez AB	258 623
Nadzór nad gospodarką lokalami użytkowymi i zarządzaniem majątkiem Gminy w zakresie lokali i budynków przez AB	346 229
Reprezentowanie interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych i innych współwłasnościach przez AB	652 940
Nadzór budów i obiektów przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego	580 643
Zbywanie nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych przez Wydział Skarbu Miasta (GS)	1 530 059
Naliczanie opłat z tytułu użytkowania nieruchomości stanowiących własność Gminy przez GS	682 306
Zbywanie nieruchomości lokalowych oraz gruntowych boksami garażowymi przez GS	1 141 783
Dzierżawa gruntów komunalnych przez GS	385 147
Regulacja stanów prawnych nieruchomości przez GS	743 474
Scalenia gruntów pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne przez AB	230 882

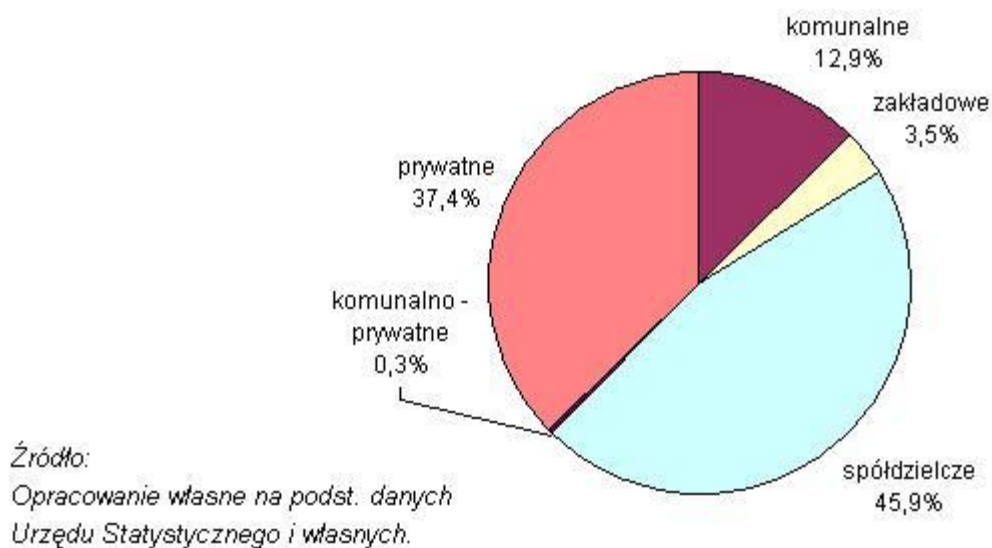
Źródło: Dane własne.

Zarządzanie i eksploatacja mieszkań

W Krakowie 1999r. spośród ogólnej liczby mieszkań - 256 tys., najwięcej było mieszkań spółdzielczych - 117,6 tys., tj. o 8% więcej niż w roku 1995. 73% tych mieszkań zostało uwłaszczonych. W latach 1995-99 najwięcej procentowo przybyło mieszkań prywatnych -14%; w 1999r. było ich 91,5 tys. Z tego 25,6 tys. zostało sprywatyzowanych z zasobu komunalnego. Mieszkań komunalnych w 1999r. było 38,0 tys. Udział procentowy własności mieszkań w Krakowie w 1999r. prezentuje rys. 5.

Rysunek 5.

Udział procentowy własności mieszkań w Krakowie w 1999r.



Koszty użytkowania mieszkań dla większości mieszkańców są wysokie i stanowią obok kosztów żywienia najpoważniejszą pozycję w budżecie domowym - przeszło 40% gospodarstw krakowskich przeznaczają na koszty mieszkaniowe ponad 30% swoich dochodów.

Warunki mieszkaniowe są niezwykle istotne dla mieszkańców - w sytuacji pogorszenia się sytuacji materialnej gospodarstwa domowego, ograniczenie warunków mieszkaniowych traktowane jest jako rozwiązanie ostateczne.

Wysokość podatku od nieruchomości za budynki mieszkalne wynosiła w 1999r. 0,38zł za 1m²p.u.

1m³ zimnej wody z miejskiej sieci wodociągowej kosztował 1,55 zł, dostawa ciepłej wody - 9,57 zł/m³, a odbiór 1m³ nieczystości stałych i płynnych - 110,03 zł.

Wydatki na usługi komunalne w zakresie mieszkalnictwa w marcu 1999 r. średnio wynosiły 28,8 zł (zob. tabela VI.12.). Rodziny o najniższych dochodach (do 150 zł na osobę) przeznaczały na ten cel ok. 37% swoich dochodów; o dochodach najwyższych (powyżej 1500 zł na osobę) - ok. 16%.

Tabela 12.

Wydatki mieszkaniowe gospodarstw domowych na usługi komunalne w marcu 1999r.

Usługi komunalne	Jednostka	Średnia	Procent dochodu
Czynsz w lokalach komunalnych	Kwota (zł/mies.)	113	8,1%
Centralne ogrzewanie	Kwota (zł/mies.)	115	7,8%
Zimna woda i ścieki	Kwota (zł/mies.)	49	3,3%
Wywóz śmieci	Kwota (zł/mies.)	11	0,7%
Łącznie	Kwota (zł/mies.)	288	21,5%

Źródło: Opracowanie własne na podst.: "Usługi komunalne w budżetach i opiniach mieszkańców Krakowa, Raport z badań" Instytut Badań Marketingowych i Społecznych VRG Strategia, Kraków 1999 r.

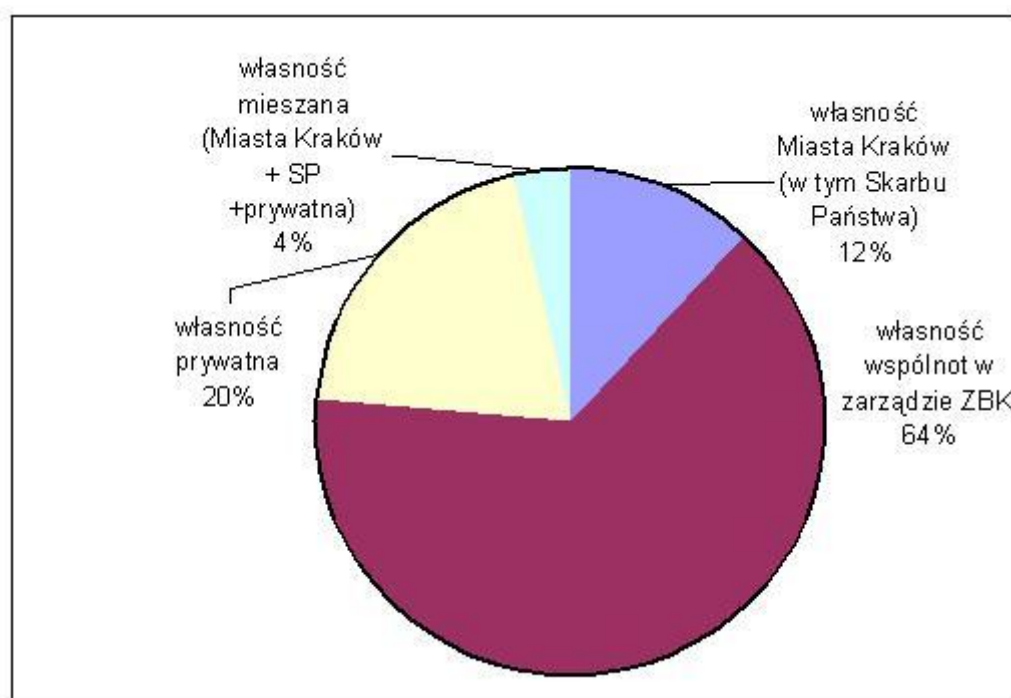
Przeciętna opłata miesięczna za najem lokalu mieszkalnego spółdzielczego (bez c.o., zimnej i ciepłej wody) wynosiła 1,21 zł/1 m² p.u. (Odprowadzanie ścieków kosztowało przeciętnie ok. 49 zł/mies., a opłata za wywóz odpadów - ok. 11 zł.

Zarządzanie i eksploatacja zasobu mieszkaniowego gminy

Gmina Kraków zarządzała w 1999r. 2.448 budynkami. 2.170 z nich było budynkami mieszkalnymi (4 lata wcześniej było ich więcej o 262), pozostałe były budynkami użytkowymi. Budynki mieszkalne w zarządzie komunalnym stanowiły 6% ogólnej liczby budynków mieszkalnych w mieście. W własności komunalnej było 257 budynków mieszkalnych (w tym 18 Skarbu Państwa (SP)) oraz 244 budynków użytkowych (w tym SP -30). Strukturę własności budynków w zarządzie ZBK prezentuje rys. VI.6.

Rysunek 6.

Struktura własności budynków mieszkalnych w zarządzie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie w 1999 r.



W 1999r. w 113 budynkach nie będących w zarządzie komunalnym gmina pełniła funkcje członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej; cztery lata wcześniej funkcję taką sprawowała w 41 przypadkach (na temat zmian w budynkach mieszkaniowych w zarządzie komunalnym w latach 1995-99 zob. rozdz. VI.6.4.). W 113 budynkach nie będących w zarządzie komunalnym gmina pełniła funkcje członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej (w 1995 r. funkcję taką sprawowała w 41 przypadkach).

Tabela 13.

Struktura własności mieszkań zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych i lokale komunalne poza zarządkiem ZBK w latach 1995-99

	1995	1996	1997	1998	

Liczba lokali mieszkalnych ogółem w zarządzie ZBK		69596	64987	64511	62656
Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie komunalnym				
komunalna	mieszkania komunalne (GMK/SP)	3598/451	3598/451	3595/448	3116/404
prywatna,	mieszkania prywatne wynajmowane za czynsz regulowany (kwaterunek)	6581	6081	5573	4809
wspólnoty mieszkaniowej	mieszkania komunalne	41842	35866	32915	31130
	mieszkania prywatne (wykupione z zasobu komunalnego)	16 527	18 398	21515	22 731
gminno - prywatna	mieszkania gminno-prywatne z czynszem regulowanym	1048/182	1 044 /182	913 /178	870 /161
Liczba lokali komunalnych poza zarządem komunalnym		405	627	733	1102

Źródło: Dane własne

Miasto w 1999 r. zarządzało 24% krakowskich mieszkań; cztery lata wcześniej udział ten był o 5% większy (zob. tabela. VI.13.). W zarządzie Gminy było 18 razy więcej mieszkań od lokali użytkowych. W 1999r., w porównaniu z 1995r., liczba mieszkań komunalnych (zarządzanych przez ZBK i poza zarządem) zmniejszyła się o 28% do 32.920 mieszkań (bez wliczania 800 mieszkań znajdujących się w budynkach własności komunalno-prywatnej). 95% mieszkań komunalnych było w zarządzie miejskim.

W analizowanych latach, z 11% do 8% zmniejszył się udział lokali mieszkalnych z czynszem regulowanym będących pod zarządem gminnym, znajdujących się w budynkach prywatnych i własności gminno-prywatnej - 5089 mieszkań w 1999r.- w ogólnej liczbie mieszkań zarządzanych przez Miasto. Do 1999r. wykupiono z zasobu mieszkań własności komunalnej 27.082 mieszkania, z tego aż 89% pozostało w zarządzie ZBK.

Ogólna powierzchnia lokali w zarządzie miejskim (mieszkalnych i użytkowych) wynosiła w 1999r. 3.034,7 tys. m², z tego 90% stanowiły lokale mieszkalne w zarządzie Miasta. Gminne lokale mieszkalne miały powierzchnię 1377,2 tys. m², co stanowiło 51% powierzchni mieszkań pozostających w zarządzie. Większość gminnych powierzchni mieszkalnych znajdowała się w budynkach będących własnością wspólnot mieszkaniowych - 77%. 1.089,4 tys. m², miały mieszkania wykupione od miasta, pozostające pod jego zarządem. Poza zarządem Gminy było jeszcze 77,5 tys. m² powierzchni mieszkań komunalnych.

Tabela 14.

Koszy i dochody związane z mieszkaniami będącymi w Zarządzie Budynków Komunalnych w latach 1996 - 99 w cenach stałych 1999 r.

	1996	1997	1998	1999
	Koszty			
Koszty ogółem (w zł)	149 266 849	137 577 086	133 045 788	144 672 070
Koszty ogółem (w zł/m²) w tym: (1) i (2)	4,22	3,93	3,91	4,43
(1) Koszt utrzymania 1 m ² powierzchni użytkowej mieszkania (w zł/ m ²)	2,59	2,29	2,15	2,44
- opłaty eksploatacyjne za:	0,00	0,00	0,00	
energię ciepłą i ciepłą wodę	1,77	1,54	1,40	1,27
zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki	0,74	0,67	0,67	1,05
odbiór nieczystości stałych	0,08	0,08	0,08	0,12
(2) Koszt zarządu nieruchomością mieszkalnymi przeliczeniu na 1 m ² (w zł/ m ²)	1,63	1,64	1,77	1,99
- wydatki na remonty	0,74	0,72	0,85	0,92
- wydatki na bieżącą konserwację	0,32	0,39	0,34	0,49
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej	0,25	0,26	0,29	0,3
- koszty administrowania	0,29	0,26	0,29	0,3
- podatek od nieruchomości	0,03	0,03	0,02	0,03
	Przychody			
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem (w zł) wg przypisu	135 582 586	126 931 083	115 363 770	122 293 707
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem wraz z mediami w przeliczeniu na 1 m ² (w zł / m ²)	3,83	3,62	3,40	3,75
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem bez mediów (w zł)	44 134 982	48 729 624	46 766 165	60 691 047
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym przeliczeniu na 1 m ² (w zł / m ²)	1,25	1,39	1,38	1,86
Dochody z mieszkań komunalnych wynajmowanych ogółem (w zł)	33 069 216	34 411 839	36 518 162	40 176 695
Dochody z mieszkań komunalnych wynajmowanych przeliczeniu na 1 m ² (w zł/ m ²)	1,29	1,46	1,64	2,05

Źródło: Dane własne

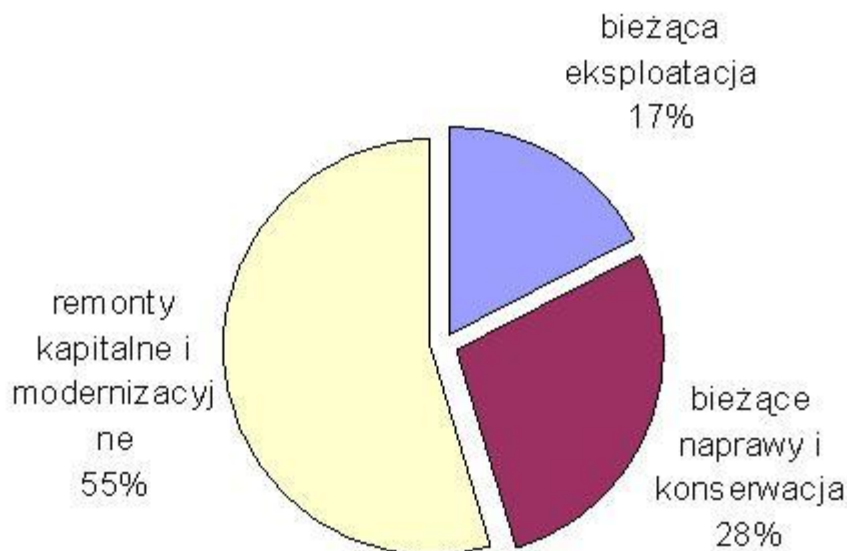
Pomimo tego, że w latach 1995-99 koszty związane z mieszkaniami komunalnymi przekraczały dochody, ogólne koszty działalności ZBK były pokrywane ogólnymi przychodami dzięki gospodarowaniu lokalami użytkowymi,

które pokrywały straty związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Gminy- w latach 1997 - 99 straty te rosły kolejno o 7 i 3% (zob. tabela 14).

Struktura kosztów utrzymania w latach 1995-99 była podobna, prezentuje ją rys. 7.

Rysunek 7

Struktura kosztów utrzymania budynków będących w Zarządzie Budynków Komunalnych



Zaległości czynszowe komunalnych lokali mieszkalnych w 1999 r. wynosiły 14.995.218 zł., tj. wzrosły w ciągu 3 lat o 70%. Ściągalność należności czynszowych z lokali zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych wynosiła 97%.

Najczęstszym powodem postępowań o eksmisje, toczących się w krakowskich sądach jest zwłoka z zapłatą czynszu (ok. 90%).

Budownictwo mieszkaniowe

W Krakowie liczba mieszkań w 1999r., w stosunku do 1995r., wzrosła o blisko 6%. W tych latach przeciętna powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań zwiększyła się o 4,6 m² (zob. tabela 1.), natomiast mieszkania wybudowane w 1999r. miały średnio powierzchnię mniejszą w porównaniu mieszkaniami oddanymi w 1995r. o 17 m². Wielkość przeciętnej izby wybudowanej w 1999r. była większa w porównaniu ze średnią powierzchnią wszystkich izb o 3 m². Liczbę mieszkań oddanych do użytku w Krakowie w latach 1995 - 1999 przedstawia tabela 15.

Tabela 15.

Liczba mieszkań oddanych do użytku w Krakowie w latach 1995 - 1999

Lata	Ilość mieszkań	Ilość izb	Pow. uż. w	Przeciętna
------	----------------	-----------	------------	------------

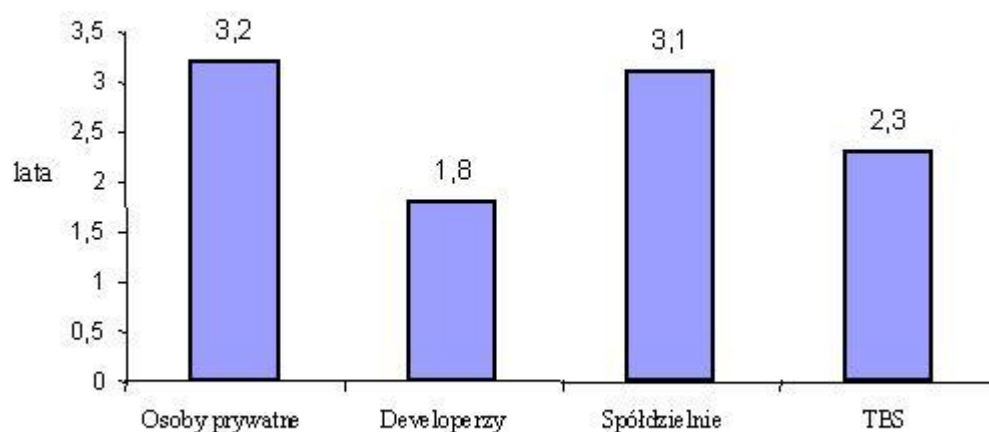
			tys. m ²	powierzchnia oddanych mieszkań
1995	1677	6460	136,6	81
1996	1948	7550	149,0	76
1997	3035	10624	208,4	69
1998	3496	12414	259,7	74
1999	4212	13465	270,0	64,1

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Średni okres budowy mieszkań oddawanych do użytku w 1999r. prezentuje wykres 1.

Wykres 1.

Średni okres budowy mieszkań oddawanych do użytku w 1999r.



Źródło: Dane własne.

Tabela 16.

Struktura własności mieszkań oddawanych do użytku w 1999r.

rodzaj własności	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia mieszkań w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	% udział ilości oddanych mieszkań w całkowitej ilości mieszkań
spółdzielcza	2459	7486	133056	54,1	58%

prywatna i indywidualna	832	3372	85394	102,6	20%
zakładowa	76	126	2340	66,9	1%
komunalna	35	123	2020	57,7	1%
społeczna czynszowa	146	346	6825	46,7	3%
przeznaczone na sprzedaż i wynajem	705	2012	40341	57,2	17%
łącznie	4212	13465	269976	64,1	100%

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 1999r., w stosunku do roku poprzedniego, tylko w przypadku mieszkań spółdzielczych odnotowano znaczące zmniejszenie się udziału wybudowanych mieszkań w całkowitej ilości nowych mieszkań - o prawie 3% . Mimo tego, że tendencja ta trwa już od kilku lat, nowowytbudowane mieszkania spółdzielcze miały w dalszym ciągu największy udział w rynku, który przewyższał innych inwestorów przynajmniej dwukrotnie. W latach 1997-99 największy przyrost w udziale mieszkań nowowytbudowanych odnotowano w mieszkaniach społecznych czynszowych i przeznaczonych na sprzedaż i wynajem - z 3,4% do 20% (zob. tabela 16.).

Towarzystwa Budownictwa Społecznego do 1999r. wybudowały w sumie 355 mieszkań (w 1999r. mieszkania te stanowiły 7% oddanych do użytku mieszkań) . Pod koniec roku 1999 było 304 oczekujących na mieszkanie w TBS-ach (zob. tabela 17.). Do końca 2004r. zaplanowano wybudować 3732 mieszkania.

Tabela 17.

Wyniki działalności TBS-ów do końca 1999r.

	1997	1998	1999
Liczba wybudowanych domów w ramach TBS-u	-	3	9
Liczba wybudowanych mieszkań w ramach TBS-u	-	64	291
Koszt budowy 1m kw. pow. użytkowej mieszkania w TBS-ie	-	2 080	2 378
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w TBS-ie	-	53,8	48,3
Liczba zapisanych członków	64	91	504
Powierzchnia przekazanych terenów dla realizacji budownictwa czynszowego przez TBS			6,4192 ha w 2000 r.

Źródło: Dane własne.

Polityka mieszkaniowa Miasta

Polityka zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania bezdomności Krakowian w 1999 r. oparta była na kilku podstawowych programach opisanych poniżej.

Polityka czynszowa.

Miasto dąży do zapewnienia racjonalnego poziomu czynszów w lokalach będących w zasobie komunalnym, pozwalającego z jednej strony użytkować mieszkania komunalne rodzinom o dochodach zbyt niskich by korzystać z mieszkań z wolnorynkowymi cenami najmu, z drugiej strony gwarantującego samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej i zapobieganie dalszej dekapitalizacji zasobów.

Obecnie działa system optymalnego szacowania wartości użytkowanych lokali, w oparciu o który korygowana jest stawka bazowa za mieszkania z regulowanym czynszem. W zależności od kategorii mieszkania, stawka czynszu w I kwartale 1999r. mogła zmienić się od 0,32 zł do 1,68 zł za 1m²; w II, III i IV kwartale od 0,34 zł do 2,38 zł za 1m². Stawka bazowa w IV kwartale była prawie 3-krotnie niższa od maksymalnej wartości stawki czynszu regulowanego za 1m² lokalu mieszkalnego, która mogłaby być uchwalona przez Radę Miasta Krakowa zgodnie z ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (zob. tabela 18.).

Tabela 18.

Czynsz regulowany w Krakowie a maksymalna wartość czynszu regulowanego za 1m² lokalu mieszkalnego ustalonego zgodnie z ustawą o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych w latach 1995-99

	1995	1996	1997	1998	1999
Wysokość bazowego czynszu regulowanego (w zł/m ²)	0,74	0,92	I-V mies: 0,92 VI-XII mies: 1,44	1,44	2,02
Max i min wartość czynszu regulowanego (w zł/m ²)	0,15 0,96	0,18 0,97	0,28 1,47	0,32 1,68	0,34 2,38
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego 1m ² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali rocznej (w zł/m ²)	961	1124	1398	1929	2401
max wartość czynszu regulowanego za 1m ² lokalu mieszkalnego (tj. 3% wartości odtworzeniowej 1m ² lokalu mieszkalnego (w zł/ m ² - tj. 3% ww. wskaźnika)	2,40	2,81	3,49	4,82	6,00

Źródło: Dane własne.

Czynsz regulowany płać 23% krakowskich rodzin. Stawki regulowane dotyczyły 33 tys. lokali komunalnych i dawnych mieszkań kwaterunkowych znajdujących się w prywatnych rękach.

Stawka bazowa czynszu za lokal socjalny równa była czynszowi regulowanemu za mieszkanie o niskim standardzie dodatkowo pomniejszonemu o 10 - 50% za niekompletne wyposażenie techniczne. Czynsze za mieszkania nie pokrywały jednak wydatków i zasób mieszkaniowy dofinansowywany był ze środków pochodzących z najmu lokali użytkowych (zob. rozdział 4.1.).

Polityka remontowa.

W Krakowie najwięcej budynków zarządzanych przez ZBK wybudowano w okresie 1946-1990 - 58%. W zarządzie miejskim jest bardzo dużo starych budynków - 34% zostało wybudowanych przed 1900r. (zob. tabela VI.19.). Jest to jedna z przyczyn, dla których Zarząd Budynków Komunalnych wydaje czterokrotnie więcej na remonty niż na inwestycje, na które w 1999r. przeznaczył 7,3 mln zł (zob. tabela VI.21.). Pomimo tego w 1999r., aż połowa budynków w zarządzie gminnym wymagała działań remontowych (zob. tabela 20.).

Tabela 19.

Zestawienie ilościowe wieku budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zarządzie miejskim w 1999 r.

Lata wybudowania				Razem
przed 1900	1900 - 1945	1946 - 1990	1991 - 1999	
833	203	1411	1 (wybud. w 99)	2448

Źródło: Dane własne.

Tabela 20.

Zestawienie budynków pozostających w zarządzie miejskim wymagających działań remontowych w 1999 r.

Charakter działań			Razem
Remont bieżący	Remont kapitalny	Rozbiórki	
1200	0	2	1202

Źródło: Dane własne.

Gmina w celu zrationalizowania działań w zakresie utrzymania i poprawy obecnego stanu zasobu mieszkaniowego, opracowała "Strategię remontową". W jej ramach przyjęto:

- standardy jakim powinny odpowiadać zasoby mieszkaniowe,
- wyliczono wielkość środków finansowych niezbędnych do ich uzyskania,
- możliwości realizowania remontów w każdym roku,
- określono priorytety remontowe.

Ponadto wskazano na możliwości działań prowadzących do obniżki kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, źródła współfinansowania oraz opracowano system kontroli poprawności realizacji polityki remontowej.

Przy wydatkowaniu środków publicznych na remonty budynków, bierze się pod uwagę stan własności lokalu lub budynku - preferowane są budynki będące własnością Miasta - stan techniczno - funkcjonalny budynku i charakterystykę budynku (zabytkowy, niezabytkowy). Tabela 21. przedstawia nakłady na remonty budynków w zarządzie komunalnym poniesione w latach 1995-99, które w tych latach wzrosły prawie trzykrotnie.

Tabela 21.

Nakłady na remonty budynków w zarządzie komunalnym w latach 1995-99 w cenach stałych 1999r.

	1995	1996	1997	1998	1999
Nakłady na remonty w tys. zł	11.277	28.497	27.737	29.853	30.447

Źródło: Dane własne.

Badania ankietowe pokazały, że lokatorzy mieszkań komunalnych uważają za najważniejsze następujące inwestycje w zakresie budynków i mieszkań komunalnych: remont i malowanie klatki schodowej - 42% lokatorów, wymiana stolarki okiennej w budynku - 28% lokatorów, ogólny remont całego budynku - 23%, remont instalacji wodno-kanalizacyjnej - 22%, modernizacja i naprawa dachu - 15%, remont sieci gazowej - 11%, docieplenie budynku - 9%, remont i wymiana instalacji elektrycznej - 8%.

Ze względu na ograniczoność środków remontowych, wyznaczono priorytety remontowe, wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności, przedstawione w tabeli 22.). Na działania te w ostatnich latach wydatkowano ok. 45% środków inwestycyjnych ZBK.

Tabela 22.

Porównanie działań priorytetowych w zakresie realizacji remontów w latach 1995 - 99

		1995	1996	1997	1998	1999
I - Wyprowadzenie kurków ogniowych gazu na zewnątrz budynku,	Zakres szt.	1006	620	400 (zakończ. akcji)	0	0
	Nakłady mln zł	2,5	1,55	1,1	0	0
II - Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych,	Zakres (licz. budynków)	350	48	100	250	285
	Nakłady mln zł	2,4	1,13	3,0	0,75	0,88
III - Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,	Zakres (licz. budynków)	28	35	110	252	320
	Nakłady mln zł	1,0	1,12	4,0	6,8	15,2
IV - Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów,	Zakres (licz. budynków)	51	152	126	191	194
	Nakłady mln zł	1,0	3,56	3,6	3,0	2,0
V - Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe,	Zakres (licz. budynków)	50	80	25	154	185
	Nakłady mln zł	0,35	1,19	0,4	1,4	1,7
VI - Remonty pustostanów	Zakres (licz. budynków)	35	111	82	187	182
	Nakłady mln zł	0,18	0,36	0,25	1,1	1,4
VI - Tremorenowacja.	Zakres (licz. budynków)	0	1	3	0	0
	Nakłady mln zł	0	0,31	0,85	0	0

Źródło: własne.

Ograniczoność środków była też przyczyną, że optymalizacja kosztów eksploatacji mieszkań była prowadzona w ograniczonym zakresie. W latach 1995-99 poddano tremorenowacji 4 budynki komunalne (zob. tab. VI.22). W budynkach komunalnych nie montowano indywidualnego opomiarowania zużycia mediów, nie prywatyzowano budynków (w których zdecydowana większość mieszkań jest w rękach prywatnych) w drodze sprzedaży lokali komunalnych, nie sprzedawano budynków komunalnych przeznaczonych do kapitalnego remontu, nie przeprowadzano modernizacji budynków komunalnych posiadających lokale substandardowe na lokale samodzielne .

Pomoc mieszkaniowa.

Miasto uwzględniając swoje możliwości w pozyskiwaniu lokali mieszkalnych, określiło zasady, na podstawie których udziela pomocy mieszkaniowej potrzebującym, tryb ich wybierania oraz kolejność realizacji poszczególnych potrzeb.

W latach 1995 -99 ok. 3,5 - 3,8 tys. gospodarstw domowych ubiegało się o komunalne lokale mieszkalne, a otrzymano je po weryfikacji 6-11% wnioskujących.

Przy wyborze rodzin które w pierwszej kolejności powinny otrzymać komunalne mieszkanie, przyjęto zasadę, że lokale z zasobu mieszkaniowego Krakowa są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne i socjalne, w przypadkach gdy z mocy ustawy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia.

W okresie od 1995r. do 1999r. corocznie z tego tytułu weryfikowanych było od 1,2 tys. (w 1995r.) do 0,7 tys. (w 1999r.) wniosków o przydział mieszkania. W ostatnich dwóch latach mieszkania otrzymał największy odsetek wnioskujących (ok. 30%); przydzielono wtedy najwięcej mieszkań - 228.

W 1999r. lokal zastępczy dla rodzin zamieszkujących do tej pory w lokalu zagrażającym bezpieczeństwu ludzi i mienia, otrzymało 30% wnioskujących (w 1995 - 8%).

Mieszkania zastępcze i socjalne dla osób, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do lokalu:

- zamiennego otrzymali wszyscy uprawnieni (wyjątek stanowią tutaj lata 1997 - 75% uprawnionych i 1998 - 95%),
- socjalnego otrzymało 27% uprawnionych (w 1995r. najmniej bo 3%).

Zobowiązanie Miasta do dostarczenia lokalu zamiennego najemcy lokalu komunalnego, w związku z koniecznością przeprowadzenia naprawy, remontu, modernizacji lub rozbiórki w latach 1995-99r. zostało zrealizowane odpowiednio w 18, 100, 57, 75, 52% (zob. tabela VI.23.).

Na podstawie przepisów gminnych komunalne lokale mieszkalne wynajmowane są osobom, których potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone oraz osobom o niskich dochodach. Uważa się, że potrzeby mieszkaniowe są niezaspokojone wtedy gdy:

- najemcy zamieszkują w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- najemcy zamieszkują w lokalu, w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m kw. powierzchni pokoi,
- osoby opuszczające domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, nie mają możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały,
- osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu,
- najemcy ubiegający się o zmianę na lokal większy,
- najemcy ubiegający się o zmianę na lokal równorzędny,

- najemcy ubiegający się o zmianę lokalu o dużej strukturze na dwa mniejsze.

Tabela 23.

Potrzeby i realizacja zobowiązań Miasta Krakowa w przypadkach gdy z mocy ustawy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia w latach 1995 - 99

Lp.		1995	1996	1997	1998	1999
1	Liczba rodzin ubiegających się o lokal zamienny w związku z zamieszkiwaniem w lokalu, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia	520	440	400	370	340

2	Liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny w związku z zamieszkiwaniem w lokalu, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia	42	118	96	86	104
3	Liczba rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji	1	6	12	21	16
4	Liczba rodzin które otrzymały lokal zamienny uprawnionych do lokalu zamiennego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji,	1	6	9	20	16
5	Liczba rodzin uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji	710	669	543	384	303
6	Liczba rodzin które otrzymały lokal socjalny uprawnionych do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego o eksmisji	23	32	67	110	82
7	Liczba rodzin ubiegających się o lokal zamienny w związku z zobowiązaniem ich do opróżnienia lokalu w związku z koniecznością przeprowadzenia: naprawy, modernizacji lub rozbiórki	11	9	28	16	50
8	Liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny w związku z zobowiązaniem ich do opróżnienia lokalu w związku z koniecznością przeprowadzenia: naprawy, modernizacji lub rozbiórki	2	9	16	12	26

Źródło: Dane własne.

Do rodzin uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego zalicza się te, których miesięczny dochód brutto nie przekracza 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednorodzinnym i 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wielorodzinnym. Mieszkanie o czynszu regulowanym mogą otrzymać natomiast rodziny, których miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednorodzinnym nie przekracza 150 % najniższej emerytury, a w gospodarstwie wieloosobowym 100% najniższej emerytury na osobę.

Przydział lokali komunalnych odbywa się na podstawie zobiektywizowanych kryteriów , które uwzględniają sytuację społeczną rodziny.

W latach 1995 -99 ok. 2,3 - 3,0 tys. gospodarstw domowych ubiegało się, na podstawie tych przepisów, o pomoc mieszkaniową, a otrzymywało ją 6 -8% ubiegających się.

Wielkość potrzeb mieszkaniowych w Krakowie oraz efekty pomocy udzielonej na podstawie uchwał Miasta prezentuje tabela VI.24.

Tabela 24.

Liczba gospodarstw domowych, które, spełniając kryteria niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i tzw. niskich dochodów, ubiegały się o pomoc mieszkaniową na podstawie wewnętrznych przepisów Miasta

		1995	1996	1997	1998	1999
1	Liczba rodzin ubiegających się o komunalny lokal mieszkalny zamieszkujących w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi	110	122	139	161	189
2	Liczba rodzin , które otrzymały komunalny lokal mieszkalny zamieszkujących przedtem w lokalu nie spełniającym warunków technicznych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi	12	18	18	13	9
3	Liczba rodzin ubiegających się o komunalny lokal mieszkalny zamieszkujących w lokalu , w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m kw. powierzchni pokoi	1229	1280	1518	1585	1763
4	Liczba rodzin , które otrzymały komunalny lokal mieszkalny zamieszkujących przedtem w lokalu , w którym na członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m kw. powierzchni pokoi	100	72	50	64	51
5	Liczba osób ubiegających się o komunalny lokal mieszkalny , które opuściły Domu Dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności i nie mają możliwości powrotu do lokalu w którym są zameldowane na pobyt stały .	33	31	46	42	57
6	Liczba osób które otrzymały komunalny lokal mieszkalny w związku z opuszczeniem Domu Dziecka na skutek osiągnięcia pełnoletności i nie mających możliwości powrotu do lokalu , w którym były zameldowane na pobyt stały.	7	11	13	12	15
7	Liczba rodzi ubiegających się o komunalny lokal mieszkalny , które zgłosiły, że pozbawione są możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu .	235	296	523	714	733
8	Liczba rodzin które otrzymały komunalny lokal mieszkalny w związku z tym , że były pozbawione możliwości zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu.	7	24	29	15	24
9	Liczba rodzin ubiegających się o lokal socjalny w związku z eksmisją.	717	671	538	371	295

10	Liczba mieszkań socjalnych przydzielonych rodzinom eksmitowanym.	23	32	67	110	82
11	Liczba rodzin ubiegający się o lokal socjalny , których miesięczny dochód brutto nie przekraczał 100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 50% najniższej emerytury na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.	1	6	5	11	16
12	Liczba osób , które otrzymały lokal socjalny ze względu na niski poziom swoich dochodów	1	6	4	11	16
13	Liczba rodzin ubiegających się o lokal o czynszu regulowanym , których miesięczny dochód brutto w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150% najniższej emerytury , a w gospodarstwie wieloosobowym 100 % najniższej emerytury na osobę *	1497	1607	2087	2341	2553
14	Liczba gospodarstw domowych , które otrzymały lokal o czynszu regulowanym ze względu na niski poziom swoich dochodów*	114	107	92	91	90

* Liczby wykazana w wierszu 13 są sumą liczb z wierszy 3, 5, 7 natomiast liczby wykazane w wierszu 14 są sumą liczb 4, 6, 8 ponieważ pozytywnemu załatwieniu podlegają wnioski osób spełniających jednocześnie kryterium niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych tj. zagęszczenia, opuszczenia domów dziecka i pozbawienia możliwości zamieszkiwania i kryterium niskich dochodów.

Źródło: Dane własne.

Pomoc mieszkaniowa Miasta oprócz wynajmu mieszkań polega również na prowadzeniu od 1995r. Banku Zamian, który nieodpłatnie pomaga przy zamianach wszystkich typów mieszkań oraz przeprowadza tzw. zamiany z urzędu polegające na dostarczaniu lokalu zamiennego (większego, równorzędnego, mniejszego, dwóch lokali w zamian za jeden duży) z równoczesnym przejściem mieszkania dotychczas zajmowanego przez wnioskodawcę (zob. tabela nr VI.24).

Tabela 24.

Zamiany mieszkań komunalnych przeprowadzone przez Bank Zamian w latach 1995 - 99.

		1995	1996	1997	1998	1999
1	Liczba nieodpłatnie zgromadzonych ofert wszystkich typów mieszkań zgłoszonych do zamiany w Banku Zamian	388	313	287	233	207
2	Liczba przeprowadzonych zamian mieszkań w ramach działalności Banku Zamian	388	313	287	233	207
3	w tym zamian z mieszkaniem komunalnym	976				0
4	Liczba rodzin ubiegających się o większy , mniejszy lub równorzędny lokal komunalny w zamian za obecnie zajmowany lokal komunalny	210	161	184	184	297
5	Liczba rodzin , które otrzymały większy, mniejszy lub równorzędny lokal komunalny w zamian za obecnie zajmowany lokal komunalny	6	14	20	27	10
6	Liczba rodzin ubiegających się o zamianę lokalu komunalnego o dużej strukturze na dwa mniejsze.	46	40	40	56	69
7	Liczba rodzin , które zamieniły lokal komunalny o dużej strukturze na dwa mniejsze.	10	8	7	7	4

Źródło: Dane własne.

Można było również się starać o przyznanie odrębnego lokalu w zamian za lokal niesamodzielny w mieszkaniu wspólnym, opróżnionym w pozostałej części. W latach 1995-99 w tym trybie przyznano 8 mieszkań.

Ponadto wnioskodawcy o lokal zamienny posiadający trudną sytuację mieszkaniową i osiągający wyższy dochód od uprawniającego do ubiegania się o wynajem z mieszkaniowego zasobu gminy, mogą ubiegać się o wynajem lokali z zasobów TBS-ów, będących w dyspozycji gminy z racji finansowego współudziału Miasta przy ich budowie (zob. Tabela nr 25.). Rodziny w trudnej sytuacji mieszkaniowej mogły również ubiegać się o udostępnienie do adaptacji na mieszkania wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (np. strychy, pralnie) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta (zob. Tabela nr VI.25.). W ten sposób w latach 1995 - 99 powstało 7 tys. m² adoptowanych mieszkań.

Tabela 25.

Liczba mieszkań z zasobu TBS przekazanych przez Miasto wnioskodawcom, liczba przeprowadzonych adaptacji komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na mieszkania

		1995	1996	1997	1998	1999
1	Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współdziałaniu finansowym Miasta .	0	17	235	793	454
2	Liczba gospodarstw domowych , które otrzymały mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współdziałaniu finansowym Miasta .	0	0	0	20	97
3	Liczba wniosków o adaptację komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	49	46	55	52	58
4	Liczba przeprowadzonych adaptacji komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na mieszkania .	36	29	20	12	16

Źródło: Dane własne

Dodatki mieszkaniowe

Dodatki mieszkaniowe, wprowadzone w 1995 r. są wypłacane, gospodarstwom, które nie są w stanie pokrywać kosztów utrzymania swojego utrzymania. Mają one na celu zmniejszenie stałych wydatków rodzin i zaległości czynszowych; są instrumentem urealnienia czynszów. Ich skuteczność zależy od ilości rodzin objętych tą pomocą (co uzależnione jest od przyjętej wysokości maksymalnego dochodu na członka rodziny uprawniającego do otrzymania dodatku) oraz od jej wielkości w stosunku do wysokości rzeczywistych wydatków mieszkaniowych. Dodatki mieszkaniowe obejmują, zgodnie z ustawą z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, wyłącznie mieszkania z regulowanym czynszem, co w znacznym stopniu ogranicza krąg beneficjentów tego środka pomocy mieszkaniowej. Wielkość dodatków mieszkaniowych oraz liczbę ich beneficjentów zawiera tabela VI.26.

Tabela 26.

Wielkość dodatków mieszkaniowych oraz liczba ich beneficjentów w latach 1995 - 99.

	1995	1996	1997	1998	1999
Liczba rodzin, które otrzymały dodatki mieszkaniowe	17 204	17 867	16 740	19 304	20 006
Suma dodatków mieszkaniowych	4 489 069	6 739 351	8 167 010	11 135 708	13 964 981
w tym suma środków z dotacji celowej budżetu	2 098 026	2 616 436	2 832 413	3 832 413	3 431 373

państwa na dofinansowanie dodatków przekazanej przez Wojewodę Małopolskiego					
---	--	--	--	--	--

Źródło: Dane własne.

Ze względu na silne zawężenie uprawnionych do dodatków mieszkaniowych, w 1999r. w Krakowie został uruchomiony pilotażowy program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych dla rodzin które:

- nie mogą otrzymać dodatku mieszkaniowego ponieważ nie spełniają kryteriów powierzchniowych określonych w art. 42 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (nie dotyczy osób o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, opuszczających domy dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności, mieszanek domów dla samotnych matek, osób przebywające w schroniskach, przytuliskach dla bezdomnych, których "centrum życiowe" związane jest z gminą Kraków, a podnajmujących lokal na wolnym rynku),
- posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu,
 - mają dochód nie przekraczający na osobę 175% kryterium dochodowego określonego w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej /tekst jednolity Dz. U. z 1998 r. Nr 64 poz. 414 ze zmianami (nie dotyczy osób jw.).

W ramach programu osłonowego zasiłek celowy na dofinansowanie opłat mieszkaniowych wynosił 50% wydatków, jednak nie więcej niż 130 zł (300 zł dla osób których nie dotyczyły ww. warunki). Zpomogi otrzymało zaledwie 387 rodzin, a na realizację programu wydano 274 tys. zł tj. 17 % środków zaplanowanych. Tak niska realizacja programu wynikała głównie z powodu małej liczby gospodarstw domowych spełniających ww. kryteria.

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

W Krakowie szacuje się, że dla efektywnego wykonywania zadań w zakresie zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych wystarczy ok. 20% zasobu mieszkań komunalnych. W związku z tym Miasto w 1999 r. i w latach wcześniejszych stosowało politykę sprzyjającą prywatyzacji mieszkań komunalnych:

- przy sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom stosowano bonifikaty w wysokości od 10 do 90% wartości rynkowej lokalu, z wyjątkiem: lokali wybudowanych lub zmodernizowanych za środki Gminy w ostatnich 10 latach, lokali nabytych uprzednio przez Gminę o cenach wolnorynkowych, lokali wynajętych za czynsz wolny, o ile lokale te nie znajdują się w budynku wpisanym do rejestru zabytków (bonifikata 20%),
- sprzedaż mogła odbywać się na raty (max okres rozłożenia rat - 10 lat, pierwsza rata nie niższa niż 10%, oprocentowanie należności - 10%).

Nie sprzedawano tylko lokali:

- użytkowych, z których przychody przeznaczane są na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- mieszkalnych:
 - w budynkach przeznaczonych do remontu lub wyburzenia,
 - w budynkach których przewiduje się zmianę przeznaczenia,
 - w budynkach wybudowanych w ostatnich pięciu latach,
 - w budynkach, w których powierzchnia lokali użytkowych przewyższa powierzchnię lokali mieszkalnych,
 - wynajmowanych za czynsz socjalny,
 - przeznaczonych na pracownie twórcze,
 - w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej.

Przy sprzedaży mieszkań komunalnych, ze względu na koszty zarządu (np. Miasto, ze względu na zagrożenie życia i zdrowia wynikające ze złego stanu technicznego budynku, często podejmuje decyzje o samodzielnym ponoszeniu kosztów napraw i remontów, niezależnie od udziału w nieruchomości wspólnej), preferowane są takie wykupy mieszkań, po sprzedaży których Miasto przestaje być współwłaścicielem budynku.

Poprzez prywatyzację mieszkań komunalnych w ciągu lat 1995 - 99 Miasto przestało być wyłącznym właścicielem 70 budynków (w tym 36 budynków SP), a liczba wspólnot mieszkaniowych, które przeszły pod zarząd ZBK, wzrosła o 120% - w 1999 r. było ich 1399. Liczba budynków prywatnych w zarządzie ZBK wzrosła z 95 do 435, a budynków będących współwłasnością Gminy i osób prywatnych wzrosła z 18 do 79 (w budynkach tych nie ma lokali mieszkalnych o wydzielonej własności). W 1999r. wyniku prywatyzacji było 1512 wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, z tego 113 wspólnot nie było w zarządzie komunalnym.

W latach 1995-99 sprzedano 10.707 mieszkań komunalnych, z tego w zarządzie komunalnym zostało ok.80% mieszkań. Z ich sprzedaży uzyskano 180,2 mln zł (w cenach stałych 1999r.). Przeciętnie za sprzedaż mieszkania w 1999r. uzyskiwano 19,6 tys. zł, podczas gdy w 1995- 6,4 tys. zł (zob. tabela VI.27.).

Tabela 27.

Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Krakowa oraz przychody z ich sprzedaży w latach 1995-99 w cenach stałych 1999r.

	1995	1996	1997	1998	1999
Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Krakowa	1 012	2 641	3 025	1 801	2 228
Przychody ze sprzedaży mieszkań (w mln)	6,47	21,44	40,77	31,03	43,69

Źródło: Dane własne

Polityka pozyskiwania mieszkań przez gminę

W latach 1999r. Gmina przekazała wnioskującym ze swojego zasobu 425 mieszkań (bez uwzględniania działalności Banku Zamian - zob. rozdział VI.6.3.). Przy uwzględnieniu, że odzyskano od dotychczasowych najemców 208 mieszkań, Miasto musiało pozyskać jeszcze 217 nowych mieszkań. (zob. tabela 23. i 24.).

33 mieszkania Miasto wybudowało własnymi siłami. Oprócz tego zakupiono 4 mieszkania wybudowane przez inwestorów budownictwa wielorodzinnego. Resztę mieszkań uzyskano poprzez wyremontowanie pustostanów oraz zaadaptowanie przez najemców na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku o funkcji niemieszkalnej w budynkach stanowiących własność i współwłasność Gminy.

Ponadto Miasto w zamian za współfinansowanie w 1999r. budowy mieszkań w TBS-ach odebrało - 97 mieszkań (zob.tabela 25. i 10.).

W Urzędzie Miasta Krakowa, w związku z nielegalnym przejmowaniem starych kamienic przez osoby nieuprawnione, został powołany specjalny referat, który będzie zajmował się przejęciami kamienic o nieustalonym stanie prawnym oraz odzyskiwaniem kamienic bezprawnie przejętych. Przy przejęciach nieruchomości Gmina opiera się na przepisach o spadkobranii, stosowanym gdy nie ma kto dziedziczyć po zmarłym właścicielu oraz na powojennych przepisach, zwłaszcza na dekreście o majątkach opuszczonych i poniemieckich z 1946 r. W 1999 r. na podstawie tych przepisów przejęto 10 kamienic i jedno mieszkanie. Do maja 2000 r. przygotowano 40 pozwów do sądu o przejęcie starych kamienic.

Polityka tworzenia warunków rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego

W Krakowie prywatne budownictwo mieszkaniowe (również TBS-y) wspierane było do końca 1999 r. poprzez dofinansowywanie kosztów infrastruktury poprzez program "Lokalne Inicjatywy Mieszkaniowe" (LIM). Dla poprawy infrastruktury technicznej w obszarach, w których była ona dotychczas niepełna realizowany jest program Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (LII) (lokalne inicjatywy zostały szeroko opisane w rozdziale III.).

W 1996 r. rozpoczęto realizację mieszkań w ramach systemu Towarzystw Budownictwa Społecznego. Gmina jest udziałowcem w trzech z pięciu istniejących towarzystw. Środki przeznaczone w budżecie na partycypację Gminy w kosztach budowy mieszkań w TBS są kierowane od 1999 r. do podmiotów wyłanianych w drodze konkursu ofert - podstawowym kryterium jest koszt 1 m² p.u. mieszkania (zob. tabela VI.10.). W zamian otrzymuje mieszkania do swojego zasobu w wielkości proporcjonalnej do przekazanych środków (zob. tabela VI.17.).

Główną zaletą TBS-ów z punktu widzenia Miasta jest możliwość prowadzenia przez Miasto polityki czynszowej - zgodnie z ustawą wysokość czynszów w TBS-ach muszą być zatwierdzone przez Radę Miasta (ich wysokość powinna pozwolić na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów i spłatę kredytu zaciągniętego na budowę w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym oraz nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu za rok).

Miasto w celu zaktywizowania rynku nieruchomości i zwiększania dostępności mieszkań współpracuje ze spółdzielniami mieszkaniowymi m.in. poprzez:

- udostępnianie terenów gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w drodze przetargowej (zob. tabela VI.28.);
- dotacje do kosztów uzbrojenia osiedlowego (LIM);
- finansowanie uzbrojenia ogólnomiejskiego obsługującego także tereny spółdzielni;
- kupno gotowych mieszkań spółdzielczych;
- budowę mieszkań przez spółdzielnie na rzecz Miasta, po przyjęciu go w poczet członków,
- pomoc gminy, na rzecz spółdzielni w realizacji wyroków eksmisyjnych. Na podstawie specjalnych porozumień Miasto zapewnia lokal socjalny ze swojego zasobu eksmitowanym z mieszkania spółdzielczego, w zamian zyskując możliwość wykupu lokalu spółdzielczego i przejęcia go na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Do lokali tych kierowane są osoby zakwalifikowane do otrzymania lokalu komunalnego, które dobrowolnie i po wniesieniu stosownych opłat, wyrażą zgodę na objęcie lokalu spółdzielczego na zasadach członkostwa lub najmu na warunkach czynszu regulowanego;
- wspólną realizację budownictwa w formie TBS-ów (4 spółdzielnie mieszkaniowe są współudziałowcami krakowskich towarzystw).

Tabela 28.

Powierzchnia gminnych terenów mieszkaniowych przekazanych pod zabudowę w tym spółdzielniom mieszkaniowym w latach 1995 - 99

	1995	1996	1997	1998	1999
Powierzchnia udostępnionych spółdzielniom mieszkaniowym terenów gminnych pod zabudowę mieszkaniową w drodze przetargowej	10.6 ha	1,8 ha	4,8 ha	4,5 ha	0
Powierzchnia udostępnionych spółdzielniom mieszkaniowym terenów gminnych pod zabudowę mieszkaniową w drodze bezprzetargowej	0	0	0	0	0
Ogólna powierzchnia	10.6 ha	1,8 ha	4,8 ha	4,5 ha	40,9 ha

udostępnionych gminnych terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszkaniową					
--	--	--	--	--	--

Źródło: Dane własne

Gmina w związku z niedoborem lokali socjalnych (w 1998 r. - niedobór ten wynosił 780 lokali) postanowiła budować pensjonaty socjalne, oraz budynki z samodzielnymi lokalami socjalnymi, które zarządzane będą przez pozarządowe organizacje społeczne.

Miasto w 1999 r., w ramach programu mieszkaniowego, rozpoczęło realizację programu "Konsorcjum", którego głównym celem jest stworzenie warunków do rozwoju rynku mieszkań dostępnych dla jak najszerszego kręgu mieszkańców Miasta (zob. tabela VI.29.). Program ten zakłada m.in:

- wybudowanie przez każdy wybrany w dwustopniowej weryfikacji podmiot co najmniej 1000 mieszkań własnościowych średniorocznie przez okres 5 lat.
- że ostateczna cena 1 m² powierzchni użytkowej (p.u.) nie przekroczy wskaźnika przeliczeniowego 1 m² p.u. budynku mieszkalnego ustalanego kwartalnie przez Wojewodę dla województwa małopolskiego,
- że raty miesięcznych spłat dla osób fizycznych, wynikające z rozłożenia ceny lokalu mieszkalnego na części w okresie nie krótszym niż 60 miesięcy, zostaną ustalone na najdogodniejszym poziomie,
- że wybrany podmiot przekaze nieodpłatnie do zasobu mieszkań komunalnych 5% p.u. wybudowanych lokali mieszkalnych
- wybrany podmiot zobowiąże się do złożenia Miastu oferty wybudowania lokali mieszkalnych, obejmujących co najmniej 5% p.u. wybudowanych lokali mieszkalnych, po cenie nie wyższej niż 70% ich wartości rynkowej.
- Gmina utworzy rezerwę nieruchomości gruntowych dla potrzeb programu,
- Gmina przystąpi, w drodze dwustopniowego przetargu, do wybranego podmiotu (podmiotów).

W 1999r. Miasto zarezerwowało na program "Konsorcjum" 32,3 ha terenów mieszkalnych, oraz wybrało wstępne biznes plany złożone w pierwszym etapie kwalifikacji. W 2000r. planuje się rozstrzygnąć II etap kwalifikacji oraz zawrzeć umowy z wybranymi podmiotami oraz następnie, po przeprowadzeniu przez spółki wstępnego naboru osób zainteresowanych uczestnictwem w programie, zawrzeć umowy ze spółkami o realizację mieszkań na terenach nieodpłatnie przekazanych przez Gminę.

Tabela 29.

Program "Konsorcjum" na lata 1999-2000.

PLANY (ceny 2000 r.)	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Planowana liczba wybudowanych mieszkań w ramach programu mieszkaniowego "Konsorcjum"	0	0	78	108	115	157
Ogólne koszty wybudowania mieszkań w ramach programu mieszkaniowego "Konsorcjum" bez uwzględnienia wartości przekazanej ziemi	0	0	7 314	10 176	10 812	14 734
Koszt budowy 1m kw. pow. użytkowej mieszkania wybudowanego w ramach programu mieszkaniowego "Konsorcjum"	0	0	2 345	2 345	2 345	2 345
Wartość przekazanych terenów na program mieszkaniowy "Konsorcjum"	0	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
Powierzchnia zarezerwowana na program mieszkaniowy "Konsorcjum" (w ha)	32.3	-	-	-	-	-

Liczba uczestników programu mieszkaniowego "Konsorcjum"	-	-	-	-	-	-
Popyt na mieszkania wybudowane w ramach programu mieszkaniowego "Konsorcjum"	-	-	-	-	-	-

Źródło: Dane własne

TENDENCJE

- Systematycznie, choć nieznacznie, poprawiają się standardy mieszkaniowe.
- W 1999r., pomimo tego, że w Krakowie istnieje niedobór mieszkań (potencjalny niedobór mieszkań w 1995r. wynosił ponad 26 tys. mieszkań), po raz pierwszy podaż mieszkań nowych przewyższała popyt - o ok. 4 tys.
- W Krakowie liczba mieszkań w 1999r. w stosunku do 1995r. wzrosła o blisko 6%. Najwięcej mieszkań wybudowano w 1999r.
- Statystyczna powierzchnia mieszkania oddanego do użytku w 1999r. była o 11 m², większa od przeciętnej powierzchni mieszkań w Krakowie.
- W latach 1997-99 największy przyrost w udziale mieszkań nowowybudowanych odnotowano w mieszkaniach społecznych czynszowych (TBS) i przeznaczonych na sprzedaż i wynajem - z 3,4% do 20%.
- Koszty użytkowania mieszkań dla większości mieszkańców są wysokie i stanowią obok kosztów żywienia najpoważniejszą pozycję w budżecie domowym - przeszło 40% gospodarstw krakowskich przeznaczają na koszty mieszkaniowe ponad 30% swoich dochodów.
- Ceny mieszkań w latach 1997-99 rosły wolniej od wynagrodzeń; pomimo tego w 1999r. za średni miesięczny dochód netto Krakowianina można było kupić w 1999r. zaledwie ok. 0,3 m² p.u. mieszkania.
- W procesie finansowania inwestycji wzrasta znaczenie kredytu mieszkaniowego, pomimo nadal utrzymującego się wysokiego oprocentowania, które ogranicza jego dostępność.
- W latach 1995-99 liczba lokali mieszkalnych w zarządzie miejskim zmniejszyła się w stosunku do całkowitej liczby mieszkań o 5% do 24%, a liczba mieszkań komunalnych (zarządzanych przez ZBK i poza zarządem) zmniejszyła się o 28%.
- Do 1999r. wykupiono z zasobu mieszkań własności komunalnej 27.082 mieszkania, z tego aż 89% pozostało w zarządzie ZBK.
- W latach 1995-99 Gmina udzieliła pomocy mieszkaniowej coraz większemu procentowi potrzebujących - w 1999r. otrzymało ją 11% wnioskujących. Pomoc mieszkaniowa Miasta Krakowa dla potrzebujących w przypadkach gdy z mocy ustawy na gminie ciąży obowiązek dostarczenia mieszkania była realizowana w coraz większym stopniu - w 1999 32% uprawnionych otrzymało lokal zamienny lub socjalny.