X. MIESZKALNICTWO

X.1. Zasoby mieszkaniowe Krakowa

Tabela X.1. Zasoby mieszkaniowe na terenie Krakowa w latach 2007-2009			
	2007	2008	2009
Liczba mieszkań (w tys.)	304,5	311,2	**321,5**
Liczba izb (w tys.)	962,6	983,1	**1 012,4**
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (w mln m^2)	17,1	17,6	**18,2**
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m^2)	56,2	56,4	**56,6**

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela X.2. Wskaźniki mieszkaniowe w latach 2007-2009			
	2007	2008	2009
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,8	0,8	**0,8**
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,5	2,4	**2,4**
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (w m^2)	22,6	23,3	**24,1**
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	402,5	412,3	**425,9**

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2009 roku w Krakowie prawie 4,7 tys. budynków wymagało remontu, co oznacza wzrost w stosunku do roku poprzedniego o ok. 7%. W porównaniu z 2008 rokiem wydano mniej nakazów rozbiórki, przy czym w przypadku budynków mieszkalnych wszystkie nakazy dotyczyły tzw. samowoli budowlanych.

Tabela X.3. Remonty oraz rozbiórki budynków na terenie Krakowa w latach 2007-2009			
	2007	2008	2009
Budynki wymagające remontów	4 015	4 388	**4 686**
Nakazy rozbiórki budynków, w tym:	9	19	**8**
budynków mieszkalnych (tzw. samowole budowlane):	2	9	**3**
Rozbiórki budynków, w tym:	0	6	**3**
budynków mieszkalnych	0	0	**0**

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

X.2. Rynek mieszkaniowy

W 2009 roku w Krakowie oddano do użytku 10 344 mieszkania, tj. o 56% więcej niż w roku poprzednim (ponad 3 700 mieszkań więcej). Największy udział w tym rekordowym w ostatnich latach przyroście nowych zasobów mieszkaniowych mieli deweloperzy, którzy w segmencie lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż i wynajem oddali do użytku 9 570 mieszkań, tj. prawie 69% więcej niż przed rokiem. Inwestorzy indywidualni wybudowali 774 mieszkania, tj. o prawie 9% więcej niż w 2008 roku. Nie zostało natomiast oddane do użytku ani jedno mieszkanie w ramach budownictwa

spółdzielczego, komunalnego oraz społecznego czynszowego. W przypadku mieszkań spółdzielczych oraz społecznych czynszowych taki stan utrzymuje się od 2007 roku.

Tabela X.4. Lokale mieszkalne oddane do użytku w latach 2007-2009

Mieszkania wg rodzaju własności	Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia mieszkań (w m^2)	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m^2)	Udział oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytku (w %)
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2007	4 233	12 336	258 352	61,0	86,0
	2008	5 674	16 334	326 158	57,5	85,7
	2009	**9 570**	**25 639**	**532 436**	**55,6**	**92,5**
Indywidualne	2007	600	3 013	80 551	134,3	12,2
	2008	713	3 556	88 033	123,5	10,8
	2009	**774**	**3 660**	**98 913**	**127,8**	**7,5**
Komunalne	2007	89	260	3 915	44,0	1,8
	2008	234	609	9 964	42,6	3,5
	2009	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ogółem	2007	4 922	15 609	342 818	69,7	100
	2008	6 621	20 499	424 155	64,1	100
	2009	**10 344**	**29 299**	**631 349**	**61,0**	**100**

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2009 roku najwięcej inwestycji mieszkaniowych było realizowanych w Podgórzu (43%), natomiast największy wzrost w stosunku do lat ubiegłych odnotowała Nowa Huta (dzielnice: Mistrzejowice, Bieńczyce i Czyżyny), gdzie realizowano 11% projektów. Zwiększone zainteresowanie inwestorów i nabywców Nową Hutą wynikało przede wszystkim z niższych cen oraz stosunkowo dobrego skomunikowania z centrum miasta.

Tabela X.5. Średnie ceny ofertowe 1 m^2 na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2008-2009 (w PLN)

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Stare Miasto (I)	2008	16 900	11 335	-5 565
	2009	**13 500**	**10 288**	**-3 212**
Grzegórzki (II)	2008	9 300	8 387	- 913
	2009	**9 050**	**8 313**	**-737**
Prądnik Czerwony (III)	2008	6 780	7 210	430
	2009	**6 530**	**7 150**	**620**
Prądnik Biały (IV)	2008	6 900	7 540	640
	2009	**6 710**	**7 413**	**703**
Krowodrza (V)	2008	9 100	8 359	-741
	2009	**8 680**	**8 782**	**102**
Bronowice (VI)	2008	7 980	8 174	194
	2009	**8 160**	**8 141**	**-19**

Zwierzyniec (VII)	2008	10 700	9 794	-906
	2009	**9 460**	**9 062**	**-398**
Dębniki (VIII)	2008	6 650	7 687	1 037
	2009	**6 390**	**7 319**	**929**
Łagiewniki – Borek Fałęcki (IX)	2008	7 400	6 992	-408
	2009	**6 800**	**8 068**	**1 268**
Swoszowice (X)	2008	5 470	7 572	2 102
	2009	**4 980**	**7 897**	**2 917**
Podgórze Duchackie (XI)	2008	6 490	6 407	-83
	2009	**6 510**	**6 215**	**-295**
Bieżanów – Prokocim (XII)	2008	5 600	6 325	725
	2009	**5 480**	**6 014**	**534**
Podgórze (XIII)	2008	8 140	7 720	-420
	2009	**8 120**	**7 494**	**-626**
Czyżyny (XIV)	2008	6 400	6 913	513
	2009	**6 040**	**6 747**	**707**
Mistrzejowice (XV)	2008	5 950	6 321	371
	2009	**5 990**	**6 572**	**582**
Bieńczyce (XVI)	2008	5 220	6 180	960
	2009	**5 000**	**5 866**	**866**
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	2008	5 750	6 382	632
	2009	**4 720**	**5 995**	**1 275**
Nowa Huta (XVIII)	2008	b.d.	6 088	–
	2009	**b.d.**	**5 693**	**–**

Źródło: Dominium.pl, Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl w Krakowski Rynek Nieruchomości – 2008 i 2009

W 2009 roku na rynku wtórnym najwyższe ceny transakcyjne notowane były w Śródmieściu i Krowodrzy, co świadczy o atrakcyjności tych rejonów. Tradycyjnie najtaniej sprzedawane były mieszkania w Nowej Hucie. Dominowały transakcje małymi mieszkaniami, co związane było z niewielką siłą nabywczą kupujących. Średnia powierzchnia nabywanego mieszkania wynosiła 48 m^2. Transakcje dużymi mieszkaniami były rzadkością.

X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Gmina Miejska Kraków (GMK) prowadzi politykę mieszkaniową w oparciu o następujące uchwały Rady Miasta Krakowa:
- Nr XXXIV/295/03 z dnia 17 grudnia 2003 roku w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków
- Nr XXIV/288/07 z dnia 24 października 2007 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.)
- Nr XXIV/289/07 z dnia 24 października 2007 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012" (z późn. zm.).

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

X.3.1. Komunalny zasób mieszkaniowy

Tabela X.6. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków w latach 2007-2009

	2007	2008	2009
Lokale w ramach mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, w tym:	22 718	22 105	**21 606**
lokale mieszkalne w budynkach w zarządzie ZBK[1], w tym:	2 881	3 156	**3 121**
w budynkach stanowiących własność GMK	2 706	3 098	**3 050**
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	31	58	**71**
lokale mieszkalne w budynkach poza zarządem ZBK, z tego:	19 837	18 949	**18 485**
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych[1]	19 528	18 654	**18 207**
pozostające w zarządzie placówek oświatowych	239	209	**184**
pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	22+1[2]	22+1[2]	**25+1[2]**
stanowiące własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	47	63	**68**

[1] w 2007 roku wliczone są lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, które od 2008 roku, zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/493/08 RMK z dnia 9 kwietnia 2008 roku, zostały wyłączone z zakresu regulacji załącznika nr 1 do Uchwały nr XXIV/289/07 z dnia 24 października 2007 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012"

[2] lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.7. Powierzchnia mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków w 2009 roku (w m²)

Powierzchnia ogółem, w tym:	966 321,2
lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	141 928,8
w budynkach stanowiących własność GMK	138 210,0
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	3 718,8
lokali mieszkalnych w budynkach poza zarządem ZBK, z tego:	824 392,4
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	811 777,7[1]
pozostających w zarządzie placówek oświatowych	8 161,5
pozostających w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	1 433,1+26,8[2]
stanowiących własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	2 993,3

[1] w tym powierzchnia 30 lokali z udziałem we własności Skarbu Państwa

[2] lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków oraz jego powierzchnia zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego odpowiednio o 2,3% oraz 2,6%.

Na wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego w 2009 roku miało wpływ:
- powiększanie zasobu w wyniku:
  – zakupu przez GMK na rynku wtórnym pojedynczych lokali mieszkalnych od podmiotów dysponujących mieszkaniami
  – zakupu przez GMK na rynku pierwotnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych od różnych podmiotów

– adaptacji budynków, lokali użytkowych oraz wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na cele mieszkalne
– przejęcia lokali mieszkalnych na skutek zniesienia współwłasności nieruchomości

- zmniejszanie zasobu w wyniku:
  – wykupu przez najemców od GMK lokali mieszkalnych (na preferencyjnych warunkach, tj. z 90% bonifikatą)
  – wyburzenia nieruchomości, które ze względu na stan techniczny nie nadawały się do dalszego użytkowania

Tabela X.8. Lokale mieszkalne pozyskane przez Gminę Miejską Kraków w latach 2007-2009

	2007	2008	2009
Pozyskane lokale mieszkalne ogółem, z tego:	326	447	**279**
w wyniku realizacji budownictwa mieszkaniowego przez GMK	80	210	**0**
powierzchnia ogółem (w tys. m²)	3,6	8,9	**0**
w wyniku zakupu mieszkań przez GMK	9	1	**75**
powierzchnia ogółem (w tys. m²)	0,45	0,035	**3,085**
w wyniku remontu pustostanów, z tego	174	146	**180**
ze środków GMK	132	80	**78**
bez udziału środków GMK (zawarte porozumienia)	42	66	**102**
w wyniku adaptacji budynków, lokali użytkowych lub wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	37	68	**11**
w wyniku zamiany za lokale użytkowe	16	0	**0**
w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości[1]	10	22	**13**

[1] w tym lokale przeznaczone do zbycia na rzecz najemców

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych, Wydział Skarbu UMK

Tabela X.9. Lokale wynajmowane za czynsz socjalny w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków

	2007	2008	2009
Mieszkaniowy zasób GMK ogółem, w tym:	22 718	22 105	**21 606**
lokale wynajmowane za czynsz socjalny	578	766	**912**

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Liczba mieszkań zajmowanych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego systematycznie rośnie od 2007 roku. W 2009 roku GMK wykorzystywała 912 lokali na cele socjalne, co oznacza wzrost w stosunku do 2008 roku o 19%.

X.3.2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym

Zarząd mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK). W gestii ZBK leży m.in. utrzymanie zasobów gminnych w należytym stanie sanitarno-porządkowym oraz technicznym, a także bieżąca obsługa najemców. ZBK odpowiada również za realizację wskazanych zadań inwestycyjnych i remontowych finansowanych lub współfinansowanych ze środków gminnych, rozliczanie udziału GMK w kosztach utrzymania nieruchomości oraz udzielanie obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków zarządzanych przez ZBK.

Tabela X.10. Struktura własnościowa budynków w zarządzie ZBK w latach 2007-2009

	2007		2008		2009	
	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe	Budynki mieszkalne	Budynki użytkowe
Budynki w zarządzie ZBK, z tego:	500	446	484	443	**455**	**427**
własność GMK i/lub Skarbu Państwa	257	409	261	404	**255**	**394**
własność wspólnot mieszkaniowych	6	7	8	10	**6**	**5**
własność prywatna	163	13	146	12	**125**	**12**
współwłasność (GMK, własność prywatna)	74	17	69	17	**69**	**16**

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2009 roku ZBK sprawował zarząd nad 882 budynkami, z czego 606 budynków stanowiło własność Gminy Miejskiej Kraków, a 95 budynków – współwłasność GMK ze Skarbem Państwa oraz prywatnymi podmiotami. Ponadto Gmina Miejska Kraków posiadała udziały w 1 671 budynkach wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem ZBK.

Tabela X.11. Struktura wiekowa budynków w zarządzie ZBK w 2009 roku

Data wybudowania	Liczba	Udział (w %)
Przed 1900	590	66,9
1900-1945	44	5,0
1946-1990	230	26,1
1991-1999	1	0,1
2000-2009	17	1,9

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Aż 98% budynków zarządzanych przez ZBK wybudowano przed 1991 rokiem, w tym prawie 67% stanowią budynki ponad 100-letnie.

Tabela X.12. Dochody i wydatki związane z zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków w latach 2008-2009

	2008	2009
Dochody z mieszkań ogółem z mediami (tys. PLN)	99 045	**108 282**
Wydatki ogółem z mediami (zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, w których GMK ma udziały) (w tys. PLN)	109 946	**119 265**
Średnie miesięczne wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (w PLN/m^2), w tym:		
wynagrodzenie za zarząd i administrowanie	0,95	**1,11**
utrzymanie porządku i czystości oraz bieżąca eksploatacja nieruchomości mieszkalnej	0,77	**0,77**
bieżąca konserwacja i przeglądy budynków	0,34	**0,30**
podatek od nieruchomości	0,05	**0,05**
remonty	2,52	**4,28**

energia cieplna i ciepła woda	2,04	**1,87**
zimna woda i ścieki	1,53	**1,59**
odbiór nieczystości stałych	0,25	**0,29**
Zaliczki z tytułu udziału GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w PLN/m²), w tym:		
eksploatacyjne	1,41	**1,46**
na media	3,81	**3,40**
remontowe	1,62	**1,69**

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

X.3.3. Polityka czynszowa

W 2009 roku w ramach zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków obowiązywały stawki czynszów najmu gminnych lokali mieszkalnych wprowadzone w życie 1 czerwca 2008 roku (zarządzeniami PMK: Nr 2515/2007 z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego oraz Nr 967/2008 z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie stosowania obniżek czynszu w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków).

Tabela X.13. Czynsz w latach 2007-2009

	2007	2008	2009
Średnia stawka czynszu komunalnego (wg przypisu) (w PLN/m²/miesiąc)	3,92	5,41	**6,53**
Minimalna i maksymalna stawka czynszu komunalnego (w PLN/m²/miesiąc)	1,16-4,42	3,08-7,87	**3,08-7,87**
Stawka czynszu socjalnego (w PLN/m²/miesiąc)	0,58	1,54	**1,54**
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa, ogłoszonego przez wojewodę (w PLN/m²), obowiązująca w danym roku	3 039	3 432	**4 070**
Minimalna i maksymalna wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, obliczona na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonego przez wojewodę (w PLN/m²/miesiąc), obowiązującego w danym roku	7,35-7,87	7,87-9,12	**9,12-11,67**

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.14. Opłaty za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki w GMK w 2009 roku

Rodzaj opłaty	Opcje	Cena netto[1] (w PLN)
Miesięczna stawka opłaty abonamentowej	Dotyczy wszystkich odbiorców	2,78
Opłata za dostarczaną wodę (w PLN/m³)	Dotyczy wszystkich odbiorców	2,67
Opłata za odebrane ścieki (w PLN/m³)	Dotyczy I i II grupy taryfowej	2,97

[1] cena brutto uwzględniała 7% VAT

Źródło: Uchwala Nr LIX/753/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 grudnia 2008 roku w sprawie zatwierdzenia taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków na okres od dnia 1.01.2009 roku do dnia 31.12.2009 roku

Opłaty za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku „Barycz" są ustalane uchwałą Rady Miasta Krakowa. W 2009 roku obowiązywały opłaty przyjęte w Uchwale NR XXXI/409/07 z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie ustalenia obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków cen za składowanie odpadów na składowisku odpadów komunalnych „Barycz".

Tabela X.15. Zaległości oraz ściągalność należności czynszowych w mieszkaniach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Kraków w latach 2007-2009			
	2007	2008	**2009**
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media (w tys. PLN)	90 473	106 634	**123 934**
Ściągalność należności czynszowych (w %)	89,5	87,3	**86,91**

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2009 roku w celu usprawnienia zarządzania sprawami związanymi z windykacją należności ZBK wdrożył moduł „Windykacja". Jest on elementem zintegrowanego systemu informatycznego pod nazwą GRANIT, który stanowi kompleksowe narzędzie umożliwiające dostęp do wszelkich informacji związanych z zarządzanymi lokalami mieszkalnymi oraz użytkowymi.

Ponadto w Gminie Miejskiej Kraków obowiązują regulacje przewidujące szereg działań mobilizujących dłużników do regulowania opłat za korzystanie z gminnych lokali mieszkalnych, m.in.:

- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego do czasu uregulowania zaległości nie ma możliwości wykupienia lokalu
- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie ma zawartego porozumienia z GMK odnośnie rozłożenia na raty zaległości, nie może starać się o obniżkę wysokości czynszu zgodnie z zapisami Uchwały Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012"
- w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalega z opłatami i nie zawarto z nim porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu zostaje wypowiedziana, a od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu naliczana jest opłata za bezumowne korzystanie z lokalu, której wysokość wynosi obecnie 135% wysokości czynszu

X.3.4. Polityka remontowa

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych są określane na podstawie stanu technicznego budynków i lokali pozostających w zarządzie ZBK w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 roku, Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), ekspertyz i nakazów instytucji zewnętrznych oraz wyników kontroli budynków dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego ZBK.

Na koniec 2009 roku 56% budynków z mieszkaniowego zasobu GMK znajdowało się w stanie technicznym wymagającym prac remontowych w ciągu 2 lat (w przypadku 11% budynków remonty powinny być przeprowadzone w ciągu najbliższego roku).

Tabela X.16. Wydatki ZBK na remonty w latach 2007-2009			
	2007	2008	**2009**
Wydatki na remonty (w tys. PLN)	8 028	9 000	**18 034**

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2009 roku Zarząd Budynków Komunalnych na realizację prac remontowych w budynkach i lokalach mieszkaniowego oraz użytkowego zasobu komunalnego wydatkował środki finansowe w wysokości 18 033 628 PLN. Tak znaczny wzrost wydatków na remonty w porównaniu z rokiem ubiegłym był możliwy m.in. w wyniku podwyżki czynszu najmu w czerwcu 2008 roku.

W 2009 roku ZBK wyremontował m.in. 78 mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia, w tym 9 lokali z programu zamiany mieszkań. Prowadził również prace remontowe w 39 budynkach przychodni zdrowia. Zwiększone środki finansowe w 2009 roku pozwoliły na podjęcie w szerszym zakresie remontów elewacji budynków gminnych (wykonano 14 remontów elewacji).

Tabela X.17. Działania priorytetowe ZBK w zakresie remontów zrealizowane w 2009 roku		
	Liczba budynków	Wydatki (w mln PLN)
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	8	0,01
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	10	1,17
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	38	0,94
Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe	32	0,14
Remonty pustostanów	78	1,06
Termorenowacja	6	0,49
Remonty konserwatorskie elewacji	6	1,88
Ogółem	178	5,69

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Tabela X.18. Budynki w zarządzie ZBK, w których wykonano remonty oraz rozbiórki w latach 2007-2009			
	2007	2008	**2009**
Remonty bieżące	239	284	**333**
Rozbiórki	1	3	**5 (w tym 2 częściowe)**

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

X.3.5. Pomoc mieszkaniowa

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy sformułowanym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 roku, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.). W ramach tego zadania, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, Gmina ma również obowiązek zapewniać lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W 2009 roku podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej w Gminie Miejskiej Kraków stanowiła uchwała Nr XXIV/288/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku, w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

W 2009 roku rozpatrzono 660 wniosków o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu. Najwięcej wniosków złożono z tytułu nadmiernego zagęszczenia (216), ze względów społecznych (180) oraz z tytułu wypowiedzenia umowy najmu w terminie 3-letnim (132). Po weryfikacji do realizacji przyjęto 159 wniosków. Pozostałe wnioski zostały rozpatrzone negatywnie.

Tabela X.19. Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w 2009 roku					
Tytuł	Ogółem dzielnice	I-III (dawna dzielnica Śródmieście)	IV-VII (dawna dzielnica Krowodrza)	VIII-XIII (dawna dzielnica Podgórze)	XIV-XVIII (dawna dzielnica Nowa Huta)
Ogółem, z tego:	**159**	**49**	**35**	**38**	**37**
Nadmierne zagęszczenie	26	4	2	12	8
Względy społeczne	48	5	13	6	24
Warunki niemieszkalne	16	6	4	6	0
Wychowankowie domów dziecka	25	10	6	5	4
Wypowiedzenia[1]	40	23	9	8	0
Zamiany z urzędu	4	1	1	1	1

[1] na podstawie art.11 ust. 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W ramach pomocy mieszkaniowej wydano 272 skierowania do zawarcia umów najmu gminnych lokali mieszkalnych, z czego połowę stanowiły skierowania dotyczące przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego na dalszy okres (po uprzednim wyroku sądu orzekającym eksmisję).

Na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2014/2009 z dnia 16 września 2009 roku przeprowadzono I edycję konkursu ofert pod nazwą „Program Pomocy Lokatorom", w ramach której do wynajmu zaoferowano 31 lokali mieszkalnych. W tym trybie wynajęto 15 lokali mieszkalnych wg zaoferowanych przez oferentów stawek. Średnia zaoferowana miesięczna stawka czynszu wyniosła 11,49 PLN. Ponadto przeprowadzono 31 dobrowolnych zamian lokali (w tym 9 zamian lokali zadłużonych).

Tabela X.20. Najem lokali mieszkalnych z zasobów TBS (wybudowanych przy współudziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków) latach 2007-2009			
	2007	2008	**2009**
Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów TBS	23	0	**0**
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS	5	8	**12**

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Pomoc mieszkaniowa polegająca na wynajmie lokalu z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) została ograniczona do przyznawania mieszkania pozyskanego przez Gminę Miejską Kraków w wyniku naturalnego ruchu ludności. W 2009 roku 12 wnioskodawców zawarło umowy najmu lokali pozostających w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego pozyskanych w taki właśnie sposób.

Tabela X.21. Wysokość dodatków i zasiłków mieszkaniowych w latach 2007-2009			
	2007	2008	**2009**
Liczba świadczeń wypłaconych na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych	119 633	98 261	**85 999**
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. Ustawy[1] (w tys. PLN)	20 736	15 961	**16 177**
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe[2]	8 383	10 384	**10 908**

Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe[2] (w tys. PLN)	1 057	1 161	**1 186**

[1] od 1 stycznia 2004 roku, tj. od wejścia w życie Ustawy z dnia 13 listopada 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

[2] zgodnie z Ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity: Dz.U. z 2008 roku, Nr 115, poz. 728 z późn. zm.)

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

X.3.6. Współpraca Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi

W 2009 roku Gmina Miejska Kraków była członkiem 1 587 wspólnot mieszkaniowych. W ramach współpracy GMK ze wspólnotami mieszkaniowymi prowadzone były następujące działania:

- odstąpienie od wyprowadzania własności GMK z budynków wspólnot mieszkaniowych. Na koniec 2009 roku w zarządzie ZBK pozostało 11 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków była członkiem. W celu zapobiegania tworzeniu tzw. gett mieszkaniowych, co do zasady zrezygnowano z działań zmierzających do występowania przez GMK ze wspólnot mieszkaniowych, w których ma ona niewielki udział. Skoncentrowano się na bardziej aktywnym uczestniczeniu w życiu wspólnot mieszkaniowych, których GMK jest członkiem, również tych, w których większość stanowią właściciele lokali wykupionych

- dążenie do przewidywalności działań GMK podejmowanych we wspólnotach mieszkaniowych. Wytyczne określające sposoby postępowania pełnomocników reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych zostały przyjęte zarządzeniem Nr 2269/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2007 roku w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa. Zgodnie z powyższymi zasadami, pełnomocnik GMK stara się nie rozstrzygać swoim głosem sporów pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali tylko przychylać się do stanowiska większości

- popieranie inicjatyw remontowych i pozyskiwania dodatkowych środków na ten cel. GMK, w sytuacji braku wystarczających środków na remonty, popiera w pierwszej kolejności te prace remontowe, które są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Kolejnym kryterium jest zabezpieczenie budynków przed degradacją, a dopiero potem poprawa ich estetyki. GMK popiera również inicjatywy wspólnot służące pozyskiwaniu dodatkowych środków finansowych na remonty budynków z innych źródeł niż zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Szczególnie atrakcyjnym źródłem pozyskiwania dodatkowych środków finansowych jest sprzedaż powierzchni wyłączonej z nieruchomości wspólnej do adaptacji na lokale mieszkalne np. strychów. Z przyczyn niezależnych od GMK odstąpiono od idei pożyczek remontowych dla wspólnot mieszkaniowych. Kolegium Regionalnej Izby Obrachunkowej w Krakowie orzekło o stwierdzeniu nieważności Uchwały Nr LVI/703/08 Rady Miasta Krakowa z 5 listopada 2008 roku, na mocy której GMK miała udzielać wspólnotom mieszkaniowym pożyczek na remonty budynków. W chwili obecnej brak jest podstaw prawnych umożliwiających świadczenie pomocy finansowej dla wspólnot mieszkaniowych w formie pożyczek.

- wspieranie działań regulacyjnych wspólnot mieszkaniowych podejmowanych w celu wyjaśnienia i ustalenia wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych

X.3.7. Wydatki budżetowe związane z mieszkalnictwem

Tabela X.22. Wydatki budżetu miasta na mieszkalnictwo w latach 2007-2009 (w tys. PLN)

	2007	2008	2009
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem	148 432,6	152 155,6	**148 488,3**
Program pozyskiwania mieszkań, z tego:	18 130,5	20 874,9	**9 808,5**
pozyskiwanie lokali mieszkalnych[1]	17 680,5	20 474,0	**9 323,1**
zakupy inwestycyjne dla ZBK[2]	450,0	400,0	**485,4**

Zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne GMK)	4 175,6	4 212,5	**2 051,4**
Wydatki związane z lokalami mieszkalnymi (łącznie z mediami)	104 332,9	109 946,2	**119 265,4**
Dodatki oraz zasiłki mieszkaniowe	21 793,6	17 122,0	**17 363,0**

[1] realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Zarząd Budynków Komunalnych

[2] pozycja obejmuje wydatki inwestycyjne realizowane przez ZBK w dwóch zadaniach: Zakupy inwestycyjne ZBK w ramach Programu pozyskiwania mieszkań oraz System informatyczny UMK

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

W 2009 roku wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o ponad 2%, tj. prawie o 3,7 mln PLN. Największy spadek dotyczył Programu pozyskiwania mieszkań – 11 mln PLN. Zmniejszone zostały również wydatki na zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych o prawie 2,2 mln PLN. Wzrosły natomiast wydatki GMK związane z mieszkaniami komunalnymi, o 8% w stosunku do 2008 roku, co spowodowane było głównie zwiększonymi nakładami na remonty zasobu mieszkaniowego.

Podsumowanie

W 2009 roku:

- Oddano rekordową liczbę nowych mieszkań – 10 344, tj. o 56% więcej niż w 2008 roku
- Liczba wszystkich mieszkań na terenie GMK wyniosła 321,5 tys., tj. o 10,3 tys. więcej niż w 2008 roku
- Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania zwiększyła się do 56,6 m^2 a przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę – do 24,1 m^2
- Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym kształtowały się w przedziale od 4 720 PLN/m^2 do 13 500 PLN/m^2
- Średnia stawka czynszu komunalnego wzrosła do poziomu 6,53 PLN/m^2, natomiast stawka czynszu za lokal socjalny została utrzymana na poziomie z 2008 roku i wynosiła 1,54 PLN/m^2