

X

MIESZKALNICTWO

- X.1. Zasoby mieszkaniowe Krakowa
- X.2. Rynek mieszkaniowy w Krakowie
- X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków (GMK)

X.1. Zasoby mieszkaniowe Krakowa

Tabela X.1. Zasoby mieszkaniowe na terenie Krakowa w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Liczba mieszkań (w tys.)	311,2	321,5	326,2
Liczba izb (w tys.)	983,1	1 012,4	1 026,9
Powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem (w mln m ²)	17,6	18,2	18,5
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m ²)	56,4	56,6	56,8

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela X.2. Wskaźniki mieszkaniowe dla Krakowa w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,8	0,8	0,7
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,4	2,4	2,3
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (w m ²)	23,3	24,1	24,5
Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców	412,3	425,9	431,4

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W Krakowie z roku na rok przybywa budynków wymagających działań remontowych. W 2010 roku ich liczba przekroczyła 4,9 tys., co oznacza wzrost w stosunku do roku poprzedniego o ok. 5%. W porównaniu z 2009 rokiem wydano ponad dwa razy więcej nakazów rozbiórek budynków, w tym 3 dotyczące budynków mieszkalnych. Od 2006 roku nie przeprowadzono żadnej rozbiórki budynku mieszkalnego.

Tabela X.3. Remonty oraz rozbiórki budynków na terenie Krakowa w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Budynki wymagające remontów	4 388	4 686	4 930
Nakazy rozbiórki budynków, w tym:	19	8	17
budynków mieszkalnych, w tym:	9	3	3
tzw. samowole budowlane	9	3	2
Rozbiórki budynków, w tym:	6	3	9
budynków mieszkalnych	0	0	0

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

X.2. Rynek mieszkaniowy w Krakowie

W 2010 roku w Krakowie wystąpił wyraźny spadek liczby oddanych do użytku mieszkań w porównaniu z rokiem ubiegłym – oddano 4 716 mieszkań, tj. o ok. 54% mniej niż w 2009 roku (ponad 5 600 mieszkań mniej). Największy spadek odnotowali deweloperzy w segmencie lokali mieszkalnych przeznaczonych na sprzedaż i wynajem, tj. o prawie 60% (5 603 mieszkań mniej niż w 2009 roku). Ograniczenie inwestycyjne na rynku deweloperskim miało charakter naturalnej korekty wynikającej z oczekiwania rynku na wchłonięcie nadwyżki gotowych mieszkań z 2009 roku, kiedy to oddano do użytku rekordową liczbę lokali – 10 344. Inwestorzy indywidualni wybudowali 739 mieszkań, tj. o 5% mniej niż rok wcześniej. Rok 2010 był czwartym z kolei rokiem, w którym nie oddano do użytku ani jednego mieszkania w ramach budownictwa spółdzielczego oraz społecznego czynszowego. Natomiast po rocznym zastoju w budownictwie komunalnym, w 2010 roku wystąpiła pozytywna zmiana – oddano do użytku 10 mieszkań komunalnych.

Tabela X.4. Lokale mieszkalne oddane do użytku w latach 2008-2010

Mieszkania według 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	2008	5 674	16 334	326 158	57,5	85,7
	2009	9 570	25 639	532 436	55,6	92,5
	2010	3 967	11 026	243 738	61,4	84,1
Indywidualne	2008	713	3 556	88 033	123,5	10,8
	2009	774	3 660	98 913	127,8	7,5
	2010	739	3 554	92 577	125,3	15,7
Komunalne	2008	234	609	9 964	42,6	3,5
	2009	0	0	0	0,0	0,0
	2010	10	12	334	33,4	0,2
Ogółem	2008	6 621	20 499	424 155	64,1	100,0
	2009	10 344	29 299	631 349	61,0	100,0
	2010	4 716	14 592	336 649	71,4	100,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2010 roku średnia cena 1 m² na pierwotnym rynku mieszkaniowym zawierała się w przedziale od 4 750 do 14 130 PLN. Najwięcej mieszkań oferowano w dzielnicach: Podgórze (16,1%), Prądnik Biały (15,8%), Dębniki (11,5%) oraz Prądnik Czerwony (11,3%), najmniej ofert było w Nowej Hucie oraz na Wzgórzach Krzesławickich (łącznie 1%). W strukturze mieszkaniowej rynku pierwotnego przeważały lokale o powierzchni 41-60 m² (prawie 47%).

Tabela X.5. Średnie ceny ofertowe 1 m² na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2009-2010 (w PLN)

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Stare Miasto (I)	2009	13 500	10 288	-3 212
	2010	14 130	10 182	-3 948
Grzegórzki (II)	2009	9 050	8 313	-737
	2010	8 110	8 606	496
Prądnik Czerwony (III)	2009	6 530	7 150	620
	2010	6 630	7 288	658
Prądnik Biały (IV)	2009	6 710	7 413	703
	2010	6 690	7 497	807
Krowodrza (V)	2009	8 680	8 782	102
	2010	8 950	8 694	-256

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Bronowice (VI)	2009	8 160	8 141	-19
	2010	8 320	8 189	-131
Zwierzyniec (VII)	2009	9 460	9 062	-398
	2010	10 650	8 942	-1 708
Dębniki (VIII)	2009	6 390	7 319	929
	2010	6 560	7 479	919
Łagiewniki – Borek Fałęcki (IX)	2009	6 800	8 068	1 268
	2010	6 110	8 358	2 248
Swoszowice (X)	2009	4 980	7 897	2 917
	2010	5 120	8 068	2 948
Podgórze Duchackie (XI)	2009	6 510	6 215	-295
	2010	6 720	6 361	-359
Bieżanów – Prokocim (XII)	2009	5 480	6 014	534
	2010	5 610	5 989	379
Podgórze (XIII)	2009	8 120	7 494	-626
	2010	7 610	7 405	-205
Czyżyny (XIV)	2009	6 040	6 747	707
	2010	6 280	6 956	676
Mistrzejowice (XV)	2009	5 990	6 572	582
	2010	6 820	6 706	-114
Bieńczyce (XVI)	2009	5 000	5 866	866
	2010	5 350¹	6 154	804
Wzgórze Krzesławickie (XVII)	2009	4 720	5 995	1 275
	2010	4 750	5 495	745
Nowa Huta (XVIII)	2009	brak ofert	5 693	-
	2010	4 750	6 128	1 378

¹ średnia cena z III kwartału 2010 roku (w IV kwartale nie odnotowano żadnej oferty nowych mieszkań)

Źródło: Dominium.pl, Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl w: *Krakowski Rynek Nieruchomości – 2009, Krakowski Rynek Nieruchomości – 2010*

W 2010 roku na rynku wtórnym tradycyjnie najdrożej sprzedawane były mieszkania na obszarach dawnych dzielnic: Śródmieścia i Krowodrzy. Najtańszym rejonem miasta była Nowa Huta. Podobnie jak w roku poprzednim dominowały transakcje małymi mieszkaniami, co związane było z niewielką siłą nabywczą kupujących. Średnia powierzchnia nabywanego mieszkania spadła poniżej 48 m². Transakcje dużymi mieszkaniami (powyżej 80 m²) były rzadkością i stanowiły tylko 5% wszystkich transakcji.

X.3. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków (GMK)

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

W 2010 roku Gmina Miejska Kraków prowadziła 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.).

X.3.1. Komunalny zasób mieszkaniowy

Tabela X.6. Wielkość i struktura zasobu mieszkaniowego GMK w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Lokale w ramach mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, z tego:	22 105	21 606	20 644
lokale mieszkalne w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	3 156	3 121	3 054
w budynkach stanowiących własność GMK	3 098	3 050	3 050
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	58	71	4
lokale mieszkalne w budynkach poza zarządkiem ZBK, z tego:	18 949	18 485	17 590
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	18 654	18 207	17 324
pozostające w zarządzie placówek oświatowych	209	184	175
pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	22+ ¹	25+ ¹	25+¹
stanowiące własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	63	68	65

¹ lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.7. Powierzchnia mieszkaniowego zasobu GMK w 2010 roku (w m²)

Powierzchnia ogółem, w tym:	926 822,1
lokali mieszkalnych w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	139 495,1
w budynkach stanowiących własność GMK	139 164,1
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	331,0
lokali mieszkalnych w budynkach poza zarządkiem ZBK, z tego:	787 327,0
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	775 090,7 ¹
pozostających w zarządzie placówek oświatowych	7 353,7
pozostających w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	1 433,1+26,8 ²
stanowiących własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	3 422,7

¹ w tym powierzchnia 98 lokali z udziałem we własności Skarbu Państwa

² lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

Zasób mieszkaniowy GMK systematycznie maleje. W 2010 roku jego wielkość oraz powierzchnia zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego odpowiednio o 4,5% oraz 4,1%.

Tabela X.8. Lokale mieszkalne pozyskane przez GMK w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Pozyskane lokale mieszkalne ogółem, z tego:	447	279	250
w wyniku realizacji budownictwa mieszkaniowego przez GMK	210	0	0
powierzchnia ogółem (w tys. m ²)	8,9	0	0
w wyniku zakupu mieszkań przez GMK	1	75	37
powierzchnia ogółem (w tys. m ²)	0,035	3,085	1,669

	2008	2009	2010
w wyniku remontu pustostanów, z tego:	146	180	189
ze środków GMK	80	78	64
bez udziału środków GMK (zawarte porozumienia)	66	102	125
w wyniku adaptacji budynków, lokali użytkowych lub wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	68	11	1
w wyniku zamiany za lokale użytkowe	0	0	7
w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości ¹	22	13	16

¹ w tym lokale przeznaczone do zbycia na rzecz najemców

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

Wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego w 2010 roku ukształtowała się w wyniku następujących działań podejmowanych przez GMK:

- w ramach powiększania zasobu
 - zakup 37 lokali mieszkalnych (w tym 35 przy ul. Felińskiego oraz 2 na rynku wtórnym w budynkach przy ul. Glinik oraz ul. Pachońskiego)
 - adaptacja strychu na cele mieszkalne w budynku przy pl. Na Groblach
 - ponowne zasiedlenie 189 lokali mieszkalnych odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności (pustostanów)
 - przejęcia 7 lokali mieszkalnych w wyniku zamiany
 - przejęcie na wyłączną własność 3 lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. Starowiślniej oraz 13 – w nieruchomości przy ul. Miodowej celem przeznaczenia ich do zbycia na rzecz najemców legitymujących się tytułami prawnymi do tych lokali
- w ramach zmniejszania zasobu
 - sprzedaż w trybie bezprzetargowym 1 002 lokali mieszkalnych na rzecz najemców (na preferencyjnych warunkach) oraz w trybie przetargowym 22 mieszkań

Od września 2008 roku, kiedy oddano do użytku zespół budynków mieszkalnych przy ul.: Magnolii i Jana Kantego Przyzby, nie pozyskano do zasobu mieszkaniowego GMK lokali mieszkalnych w formie realizacji budownictwa na terenie Krakowa. W 2010 roku rozpoczęto realizację inwestycji „Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy”, w wyniku której planowane jest pozyskanie ok. 80 lokali mieszkalnych. Kontynuowano również realizację zadania pn. „Przebudowa budynku hotelowego położonego przy ul. Kantorowickiej w Krakowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny”. W wyniku realizowanej adaptacji planowane jest uzyskanie 30 lokali mieszkalnych.

Tabela X.9. Lokale wynajmowane za czynsz socjalny w ramach mieszkaniowego zasobu GMK

	2008	2009	2010
Mieszkaniowy zasób GMK ogółem, w tym:	22 105	21 606	20 644
lokale wynajmowane za czynsz socjalny	766	912	941

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

Liczba mieszkań zajmowanych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego systematycznie rośnie od 2007 roku. W 2010 roku GMK wykorzystywała 941 lokale na cele socjalne, tj. o ok. 3% więcej niż w 2009 roku.

X.3.2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym GMK

Zarząd mieszkaniowym zasobem GMK jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK). Do zadań ZBK należy m.in. utrzymanie zasobów gminnych w należyтым 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 2009-2010

	2009			2010		
	Budynki ogółem	z tego		Budynki ogółem	z tego	
		mieszkalne	użytkowe		mieszkalne	użytkowe
Budynki w zarządzie ZBK, z tego:	882	455	427	833	427	406
własność GMK i/lub Skarbu Państwa	649	255	394	616	245	371
własność wspólnot mieszkaniowych	11	6	5	5	1	4
własność prywatna	137	125	12	126	113	13
współwłasność (GMK, własność prywatna)	85	69	16	86	68	18

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2010 roku ZBK sprawował zarząd nad 833 budynkami, co oznacza spadek o ok. 5% w stosunku do roku poprzedniego. Budynki należące do GMK stanowiły ok. 74% wszystkich budynków zarządzanych przez ZBK (spadek o 5% w porównaniu z rokiem 2009). Zmniejszenie liczby budynków w ramach mieszkaniowego zasobu GMK pozostającego w zarządzie ZBK, przy jednoczesnym wzroście liczby budynków wspólnot w obcym zarządzie spowodowane było dalszym wykupem lokali przez najemców. Przyczyną zmniejszania się liczby budynków własności prywatnej jest oddawanie ich właścicielom.

Tabela X.11. Struktura wiekowa budynków w zarządzie ZBK w 2010 roku

Data wybudowania	Liczba	Udział (w %)
Przed 1900	586	70,4
1900-1945	18	2,2
1946-1990	211	25,3
1991-1999	1	0,1
2000-2010	17	2,0

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2010 roku w strukturze wiekowej budynków zarządzanych przez ZBK prawie 98% stanowiły budynki wybudowane przed 1991 rokiem, w tym 70% – budynki ponad 100-letnie.

Tabela X.12. Dochody i wydatki związane z zasobem mieszkaniowym GMK w latach 2009-2010

	2009	2010
Dochody z mieszkań ogółem z mediami (w tys. PLN)	108 282	103 648
Wydatki ogółem z mediami (zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, w których GMK ma udziały) (w tys. PLN)	119 265	114 323
Średnie miesięczne wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (w PLN/m ²), w tym:		
wynagrodzenie za zarząd i administrowanie	1,11	1,16
utrzymanie porządku i czystości oraz bieżąca eksploatacja nieruchomości mieszkalnej	0,77	0,62
bieżąca konserwacja i przeglądy budynków	0,30	0,31
podatek od nieruchomości	0,05	0,05
remonty	4,28	3,61
energia ciepła i ciepła woda	1,87	2,02
zimna woda i ścieki	1,59	1,69
odbiór nieczystości stałych	0,29	0,34

	2009	2010
Zaliczki z tytułu udziału GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w PLN/m ²), w tym:		
eksploatacyjne	1,46	1,52
na media	3,40	4,10
remontowe	1,69	1,70

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Niższe stawki związane z utrzymaniem czystości i porządku oraz remontami (oraz wydatki z nich wynikające) spowodowane były realizowaniem w roku 2011 części płatności za usługi wykonane w 2010 roku.

X.3.3. Polityka czynszowa

Rok 2010 był kolejnym rokiem obowiązywania stawek czynszów najmu gminnych lokali mieszkalnych wprowadzonych w życie 1 czerwca 2008 roku zarządzeniami Prezydenta Miasta Krakowa: 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.

Stawki czynszu za lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu GMK ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, która jest różnicowana w zależności od indywidualnych cech danego lokalu. Stawka czynszu socjalnego nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu komunalnego.

Tabela X.13. Czynsz w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Średnia stawka czynszu komunalnego (wg przypisu) (w PLN/m ² /miesiąc)	5,41	6,53	6,37
Minimalna i maksymalna stawka czynszu komunalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	3,08-7,87	3,08-7,87	3,08-7,87
Stawka czynszu socjalnego (w PLN/m ² /miesiąc)	1,54	1,54	1,54
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia (przeciętnego kosztu budowy) 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (w PLN/m ²) ¹	3 432	4 070	4 650
3% wartości odtworzeniowej (w PLN/m ² /miesiąc)	7,87-9,12	9,12-11,67	11,67-11,76

¹ wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Krakowa oraz województwa małopolskiego jest ogłaszany przez Wojewodę Małopolskiego na okres 6 miesięcy

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Od 1 czerwca 2008 roku stawki czynszu dla poszczególnych kategorii lokalu pozostają niezmienione i w 2010 roku utrzymane były na poziomie od 3,08 PLN/m² do 7,87 PLN/m². Średnia stawka czynszu za lokal wynajmowany w zasobie wynosiła 6,37 PLN/m², natomiast za lokal socjalny – 1,54 PLN/m². Zmniejszenie o 2,5% średniej stawki czynszu komunalnego w 2010 roku w stosunku do roku 2009 spowodowane było m.in. zmniejszeniem wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali z 200% do 135% stawki czynszowej oraz wykupem lokali ze stawką czynszu wyższą niż średnia.

Na indywidualny wniosek najemcy od połowy 2008 roku mogą być stosowane obniżki czynszu, przy czym obniżki nie dotyczą lokali socjalnych. W 2010 roku złożono 2 770 wniosków o obniżenie czynszu, z czego pozytywnie rozpatrzono ponad 80%. Łączna wysokość przyznanych obniżek wyniosła 3 666,6 tys. PLN, w tym ze skutkiem finansowym na 2010 rok – 1 826,8 tys. PLN.

Tabela X.14. Opłaty za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki dla wszystkich odbiorców usług w GMK w 2010 roku

Rodzaj opłaty	Cena netto ¹ (w PLN)
Miesięczna stawka opłaty abonamentowej	2,85
Opłata za dostarczaną wodę (w PLN/m ³)	2,87
Opłata za odebrane ścieki (w PLN/m ³)	3,43

¹ do ceny netto dolicza się 7% VAT

Źródło: Uchwała Nr LXXXVII/1158/09 z dnia 2 grudnia 2009 roku w sprawie zatwierdzenia taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków na okres od dnia 1.01.2010 r. do dnia 31.12.2010 r.

Opłaty za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku „Barycz” są ustalane uchwałą Rady Miasta Krakowa. W 2010 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 ściągalskość należności czynszowych w mieszkaniach wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego GMK w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media (w tys. PLN)	106 634	123 934	146 517
Ściągalskość należności czynszowych (w %)	87,3	86,9	86,0

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Obowiązujące w Gminie Miejskiej Kraków w 2010 roku regulacje przewidywały szereg działań mobilizujących dłużników do regulowania opłat za korzystanie z gminnych lokali mieszkalnych, m.in.:

- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego nie miała możliwości wykupienia lokalu do czasu uregulowania zaległości
- prowadzone były działania windykacyjne polegające na zawieraniu z dłużnikami porozumień umożliwiających spłatę wierzytelności w rozbiciu na raty (Uchwała Rady Miasta Krakowa Nr CIV/1404/10 z dnia 23 czerwca 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Miejskiej Kraków oraz miejskim jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych)
- osoba zalegająca z opłatami za korzystanie z lokalu mieszkalnego, która nie miała zawartego porozumienia z Gminą odnośnie rozłożenia na raty zaległości, nie mogła starać się o obniżkę wysokości czynszu (Uchwała Rady Miasta Krakowa 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*)
- w sytuacji, gdy najemca lokalu mieszkalnego, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty, zalegał z opłatami i nie zawarło z nim porozumienia w sprawie rozłożenia zaległości na raty, umowa najmu powinna być wypowiedziana, a od daty rozwiązania umowy najmu do daty wydania lokalu powinna być naliczana opłata za bezumowne korzystanie z lokalu, której wysokość obecnie wynosi 135% wysokości czynszu

W ramach intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców lokali mieszkalnych w 2010 roku wysłano 8 856 wezwań do zapłaty, zawarto 656 porozumień dotyczących spłaty zaległych należności w ratach, natomiast w stosunku do 1 287 lokali wypowiedziano umowę najmu.

W celu przeciwdziałania problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu mieszkań komunalnych, w październiku 2010 roku zawarto porozumienie, którego głównym założeniem jest wdrożenie programu umożliwiającego odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali komunalnych. Stronami porozumienia, obok Zarządu Budynków Komunalnych, są: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, Grodzki Urząd Pracy w Krakowie i Centrum Integracji Społecznej Stowarzyszenia Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej „Małopolskie Forum Pracy”.

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 przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), ekspertyzy i nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki kontroli budynków dokonywanej przez inspektorów nadzoru inwestorskiego ZBK.

Według stanu na koniec 2010 roku 44% budynków z mieszkaniowego zasobu GMK znajdowało się w dobrym stanie technicznym, natomiast 56% wymagało wykonania prac remontowych w najbliższym czasie, tj. do 2 lat (w przypadku 10% budynków z uwagi na zły stan techniczny remonty powinny być przeprowadzone w ciągu najbliższego roku).

Plan remontów nieruchomości stanowiących własność GMK w 2010 roku (do realizacji w roku budżetowym) opracowany został na podstawie Uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LXX/913/09 z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania *Programu Remontowego Zasobu Mieszkaniowego* Gminy Miejskiej Kraków w oparciu o zaktualizowany wykaz potrzeb remontowych oraz przyznane na ten cel środki budżetowe.

Tabela X.16. Wydatki ZBK na remonty w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Wydatki na remonty (w tys. PLN)	9 000	18 034	12 474 ¹

¹ kwota nie obejmuje zobowiązań w wysokości 3 234,3 tys. PLN za prace zrealizowane w 2010 roku a rozliczone w roku 2011

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2010 roku Zarząd Budynków Komunalnych, na realizację zaplanowanych prac remontowych w budynkach i lokalach zasobu komunalnego oraz w stosunku do którego ZBK odgrywa rolę wynajmującego, wydatkował środki finansowe w wysokości 12 473,8 tys. PLN. Około 650 tys. PLN z tej kwoty stanowiły środki bezzwrotne przyznane przez Narodowy Fundusz Rewaloryzacji Zabytków Krakowa na remonty elewacji kamienic przy pl. Św. Ducha oraz ul. Długiej/pl. Słowiańskim. W budynkach komunalnych przeprowadzono remonty instalacji: elektrycznej, domofonowej, odgromowej, oświetleniowej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i przewodów kominowych, wykonano prace stolarsko-ślusarskie obejmujące wymianę bram wejściowych oraz prace ogólnobudowlane. Zrealizowano również szereg przedsięwzięć, dzięki którym mieszkańcy mogli odczuć poprawę stanu technicznego swoich mieszkań, m.in. przeprowadzano wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remonty podłóg, odgrzybianie lokali, prace w zakresie robót zduńskich i stolarsko-murarskich. Ponadto wyremontowano 60 mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia oraz prowadzono prace remontowe w 38 budynkach przychodni zdrowia. Zwiększone środki finansowe w 2010 roku pozwoliły na podjęcie w szerszym zakresie remontów elewacji budynków gminnych.

X.3.5. Pomoc mieszkaniowa

Jednym z zadań własnych 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 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. W ramach tego zadania, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gmina ma obowiązek zapewniać lokale socjalne i lokale zamiennie, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Gmina wykonuje to zadanie wykorzystując własny zasób mieszkaniowy oraz w inny sposób.

Podstawę udzielania pomocy mieszkaniowej w Gminie Miejskiej Kraków stanowiła w 2010 roku Uchwała Rady Miasta Krakowa 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.).

Obligatoryjna pomoc mieszkaniowa GMK

Według stanu na koniec 2010 roku Gmina Miejska Kraków, chcąc zrealizować obowiązki wynikające z prawomocnych orzeczeń sądowych, powinna zapewnić 2 351 lokali socjalnych (w tym 1 172 na skutek orzeczonej eksmisji z lokali z zasobu GMK oraz 1 179 na skutek orzeczonej eksmisji z lokali z zasobu prywatnego) oraz 757 pomieszczeń tymczasowych dla osób eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego GMK. W 2010 roku rozpatrzono 540 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego wynikających z wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego oraz 313 wniosków o zabezpieczenie pomieszczenia tymczasowego w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego. Wydano 205 skierowań do zawarcia umów najmu gminnych lokali mieszkalnych, z czego prawie 90% stanowiły skierowania na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

W przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi lokalu, z którego orzeczono eksmisję, przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy o wypłatę odszkodowania. W 2010 roku GMK poniosła wydatki z tego tytułu w wysokości 4 796,6 tys. PLN.

Fakultatywna pomoc mieszkaniowa GMK

Z uwagi na wysoki poziom cen nieruchomości na terenie Gminy Miejskiej Kraków, uniemożliwiający zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wielu gospodarstw domowych we własnym zakresie, liczba osób oczekujących na pomoc od Gminy jest stosunkowo duża.

Tabela X.17. Liczba wnioskodawców oczekujących na pomoc mieszkaniową w 2010 roku

Ogółem, z tego:	800
na ostatecznych listach mieszkaniowych, z tego:	269
lista z nadmiernego zagęszczenia	32
lista ze względów społecznych	38
lista z warunków niemieszkalnych	41
lista wychowanków domów dziecka	58
lista wypowiedzeń	44
lista zamian z urzędu	56
których wnioski zostały wstępnie pozytywnie zweryfikowane	531

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.18. Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w 2010 roku

Ogółem, z tego:	126
nadmierne zagęszczenie	22
względy społeczne	35
warunki niemieszkalne	11
wychowankowie domów dziecka	13
wypowiedzenia ¹	28
zamiany z urzędu	17

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

Tabela X.19. Najem lokali mieszkalnych z zasobów TBS (wybudowanych przy współudziale finansowym GMK) w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS	8	12	6

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Gmina Miejska Kraków, w związku z brakiem ofert ze strony Towarzystw Budownictwa Społecznego, od 2004 roku nie zawarła z nimi nowych umów, na podstawie których uzyskiwała prawo do wielokrotnego kierowania wytypowanych przez siebie osób do zawarcia umów najmu lokalu mieszkalnego. Na podstawie Zarządzenia Nr 2287/2006 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 października 2006 roku, od 2006 roku zawieszono weryfikację nowych wniosków kandydatów do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych. Pomoc mieszkaniowa została ograniczona do przyznawania mieszkań pozyskanych przez GMK z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego w wyniku naturalnego ruchu ludności. W 2010 roku umowy najmu lokali pozyskanych w taki sposób z zasobów TBS-ów zawarte zostały z 6 wnioskodawcami.

Tabela X.20. Dodatki i zasiłki mieszkaniowe w latach 2008-2010

	2008	2009	2010
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych ¹	98 261	85 999	83 908
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy ² (w tys. PLN)	15 961	16 177	17 174
Średnia wartość dodatku mieszkaniowego (w PLN)	162	188	205
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe ³	10 384	10 908	15 416

	2008	2009	2010
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe ³ (w tys. PLN)	1 161	1 186	1 786
Średnia wartość zasiłku celowego (w PLN)	111,8	108,7	115,9

¹ zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych

² 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 r., Nr 203, poz. 1966), gminy nie otrzymują już dotacji celowej i całość kosztów realizacji zadania obciąża ich budżety

³ zgodnie z Ustawą z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r., Nr 115, poz. 728 z późn. zm.)

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

W 2010 roku odnotowano dalszy spadek liczby wypłacanych dodatków mieszkaniowych (związany z malejącą liczbą składanych wniosków) przy równoczesnym wzroście kwot wypłaconych dodatków (wynikającym ze wzrostu średniej wysokości przyznawanych świadczeń). Rosnąca tendencja utrzymała się w zakresie zarówno liczby jak i kwoty wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe.

X.3.6. Współpraca GMK ze wspólnotami mieszkaniowymi

Według stanu na koniec 2010 roku w zarządzie ZBK pozostawało 5 budynków wspólnot mieszkaniowych. Poza zarządem ZBK znajdowało się 1 594 budynków wspólnot mieszkaniowych, których Gmina Miejska Kraków była członkiem.

Zasady współpracy Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi:

- Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Gminie Miejskiej Kraków przysługują w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia oraz obowiązki, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych. Równocześnie gmina nie posiada żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli
- Decyzje przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną podejmowane są przez członków wspólnot mieszkaniowych w formie uchwał. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków w głosowaniu nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych z reguły opowiada się za większością właścicieli wyodrębnionych lokali, pod warunkiem że treść uchwały nie jest sprzeczna z interesem gminy lub z przepisami prawa. W przeciwnym wypadku pełnomocnik GMK zaskarża daną uchwałę do sądu
- Obowiązuje zasada, że głosami gminy nie są rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali. Wpływ gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest zatem ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości
- Zgodnie z art. 15 wyżej wymienionej ustawy, gmina płaci miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Gmina przekazuje wspólnotom mieszkaniowym środki do wysokości nieprzekraczającej rzeczywiście poniesionych kosztów oraz dokonuje rocznego rozliczenia środków finansowych przekazanych każdej wspólnotie mieszkaniowej w postaci zaliczek na poczet bieżącej eksploatacji, wykonanych prac remontowych oraz kosztów mediów
- Gmina popiera działania wspólnot mieszkaniowych dotyczące pozyskania dodatkowych środków finansowych na remonty budynków z innych źródeł niż zaliczki wpłacane przez właścicieli lokali na fundusz remontowy, np. poprzez sprzedaż powierzchni stanowiącej część wspólną nieruchomości. W 2010 roku weszły w życie dwa zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa (Nr 728/2010 oraz Nr 729/2010), które w sposób bardziej szczegółowy określają warunki dotyczące adaptacji powierzchni stanowiących część wspólną nieruchomości, proponowane wspólnotom mieszkaniowym z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa, oraz zasady postępowania osób umocowanych do działania w imieniu Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa w wyżej wymienionych sprawach. W 2010 roku na 16 posiedzeniach Zespołu Zadaniowego ds. opracowania zasad umożliwiających zbywanie lokali powstałych w wyniku adaptacji strychów w budynkach wspólnot mieszkaniowych, rozpatrzono sprawy związane z adaptacją części wspólnych w 113 nieruchomościach
- Gmina podjęła działania zmierzające do uregulowania nieprawidłowości w stanie geodezyjno-prawnym budynków będących własnością wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udział poprzez korektę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/699/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2008 roku w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych (poprzez ich sprostowanie), w których Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokali, oraz ponoszenia kosztów tych działań, oraz Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa Nr 2757/2009 z dnia 2 grudnia 2009 roku w sprawie szczegółowych zasad działań podejmowanych w ramach realizacji wyżej wymienionej uchwały, Gmina Miejska Kraków może ponosić koszty notarialne i sądowe związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej

X.3.7. Wydatki budżetowe związane z mieszkalnictwem

Tabela X.21. Wydatki budżetowe na mieszkalnictwo w latach 2008-2010 (w tys. PLN)

	2008	2009	2010
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem, z tego:	152 155,6	148 488,3	144 912,9
program pozyskiwania mieszkań, z tego:	20 874,9	9 808,5	9 869,6
pozyskiwanie lokali mieszkalnych ¹	20 474,0	9 323,1	9 645,3
zakupy inwestycyjne dla ZBK ²	400,0	485,4	59,6
realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego	0	0	164,7
zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne GMK)	4 212,5	2 051,4	1 760,8
wydatki związane z lokalami mieszkalnymi (łącznie z mediami)	109 946,2	119 265,4	114 322,5
dodatki oraz zasiłki mieszkaniowe	17 122,0	17 363,0	18 960,0

¹ realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Zarząd Budynków Komunalnych

² w 2010 roku zakupy inwestycyjne realizowane były przez Zarząd Budynków Komunalnych wyłącznie w ramach *Programu pozyskiwania mieszkań w latach 2008-2009* pozycja obejmowała również zakupy w ramach Systemu informatycznego UMK

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Wydział Świadczeń Socjalnych UMK, *Sprawozdanie z wykonania budżetu Miasta Krakowa za rok 2010*

W 2010 roku wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o ponad 2%, tj. o prawie 3,6 mln PLN.

Podsumowanie

W 2010 roku:

- Odnotowano wyraźny spadek liczby oddanych mieszkań w porównaniu z rokiem ubiegłym
- Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania oraz w przeliczeniu na jedną osobę nieznacznie wzrosły, osiągając odpowiednio: 56,8 m² oraz 24,5 m²
- Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym kształtowały się w przedziale od 4 750 PLN/m² do 14 130 PLN/m²
- Średnia stawka czynszu komunalnego spadła do poziomu 6,37 PLN/m², natomiast stawka czynszu za lokal socjalny utrzymana została na poziomie z 2008 roku i wynosiła 1,54 PLN/m²
- Wydatki budżetu miasta na mieszkalnictwo spadły o ponad 2% w stosunku do roku ubiegłego