

# X.

## Mieszkalnictwo

### Zasób mieszkaniowy na terenie Krakowa X.1.

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

<sup>1</sup> na dzień składania *Raportu o stanie miasta 2011* brak danych za 2011 rok

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela X.1.**

**Zasób mieszkaniowy na terenie Krakowa w latach 2009-2010<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> na dzień składania *Raportu o stanie miasta 2011* brak danych za 2011 rok

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela X.2.**

**Wskaźniki mieszkaniowe dla Krakowa w latach 2009-2010<sup>1</sup>**

W 2011 roku oddano w Krakowie do użytku 4 852 mieszkania, co oznacza wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym o niecałe 3%. Największy wzrost na rynku nowych mieszkań odnotowali inwestorzy indywidualni, którzy wybudowali o prawie 42% mieszkań więcej niż w roku 2010. Niewielki spadek, o około 4%, wystąpił w segmencie lokali mieszkalnych przeznaczonych przez deweloperów na sprzedaż i wynajem. Piąty rok z rzędu nie oddano do użytku ani jednego mieszkania w ramach budownictwa spółdzielczego oraz społecznego czynszowego. Nie zostały oddane do użytku również żadne mieszkania komunalne.

**Tabela X.3.**  
**Lokale mieszkalne oddane do użytku w latach 2009-2011**

Mieszkania wg rodzaju własności	Rok	Mieszkania	Izby	Powierzchnia mieszkań (w m <sup>2</sup> )	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (w m <sup>2</sup> )	Udział oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej liczbie mieszkań oddanych do użytku (w %)
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2009	9 570	25 639	532 436	55,6	92,5
	2010	3 967	11 026	243 738	61,4	84,1
	<b>2011</b>	<b>3 804</b>	<b>9 785</b>	<b>209 309</b>	<b>55,0</b>	<b>78,4</b>
Indywidualne	2009	774	3 660	98 913	127,8	7,5
	2010	739	3 554	92 577	125,3	15,7
	<b>2011</b>	<b>1 048</b>	<b>4 302</b>	<b>114 587</b>	<b>109,3</b>	<b>21,6</b>
Komunalne	2009	0	0	0	0	0
	2010	10	12	334	33,4	0,2
	<b>2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ogółem	2009	10 344	29 299	631 349	61,0	100,0
	2010	4 716	14 592	336 649	71,4	100,0
	<b>2011</b>	<b>4 852</b>	<b>14 087</b>	<b>323 896</b>	<b>66,8</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2011 roku najwięcej nowych mieszkań gotowych do odbioru było oferowanych na obszarach dawnych dzielnic: Podgórze (ponad 46%) oraz Krowodrzy (ponad 33%), najmniej (niecałe 2%) na terenie Nowej Huty. Prawie połowę wszystkich ofert stanowiły mieszkania dwupokojowe oraz o metrażu w przedziale 40-60 m<sup>2</sup>.

**Tabela X.4.**  
**Średnie ceny ofertowe 1 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym i wtórnym w latach 2010-2011 (w PLN)**

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Stare Miasto (I)	2010	14 130	10 182	-3 948
	<b>2011</b>	<b>12 200</b>	<b>7 959</b>	<b>-4 241</b>
Grzegórzki (II)	2010	8 110	8 606	496
	<b>2011</b>	<b>8 310</b>	<b>7 148</b>	<b>-1 162</b>
Prądnik Czerwony (III)	2010	6 630	7 288	658
	<b>2011</b>	<b>6 570</b>	<b>6 855</b>	<b>285</b>
Prądnik Biały (IV)	2010	6 690	7 497	807
	<b>2011</b>	<b>6 591</b>	<b>7 005</b>	<b>414</b>
Krowodrza (V)	2010	8 950	8 694	-256
	<b>2011</b>	<b>8 270</b>	<b>7 766</b>	<b>-504</b>
Bronowice (VI)	2010	8 320	8 189	-131
	<b>2011</b>	<b>7 790</b>	<b>7 864</b>	<b>74</b>
Zwierzyniec (VII)	2010	10 650	8 942	-1 708
	<b>2011</b>	<b>9 230</b>	<b>8 259</b>	<b>-971</b>
Dębniki (VIII)	2010	6 560	7 479	919
	<b>2011</b>	<b>6 650</b>	<b>6 974</b>	<b>324</b>

Dzielnica	Rok	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Różnica między ceną na rynku wtórnym i pierwotnym
Łagiewniki – Borek Fałęcki (IX)	2010	6 110	8 358	2 248
	<b>2011</b>	<b>5 690</b>	<b>6 560</b>	<b>87</b>
Swoszowice (X)	2010	5 120	8 068	2 948
	<b>2011</b>	<b>5 200</b>	<b>5 889</b>	<b>689</b>
Podgórze Duchackie (XI)	2010	6 720	6 361	-359
	<b>2011</b>	<b>6 000</b>	<b>5 662</b>	<b>-338</b>
Bieżanów – Prokocim (XII)	2010	5 610	5 989	379
	<b>2011</b>	<b>5 580</b>	<b>5 749</b>	<b>169</b>
Podgórze (XIII)	2010	7 610	7 405	-205
	<b>2011</b>	<b>6 533</b>	<b>6 277</b>	<b>-256</b>
Czyżyny (XIV)	2010	6 280	6 956	676
	<b>2011</b>	<b>6 110</b>	<b>6 177</b>	<b>67</b>
Mistrzejowice (XV)	2010	6 820	6 706	-114
	<b>2011</b>	<b>6 750</b>	<b>6 214</b>	<b>-536</b>
Bieńczyce (XVI)	2010	5 350 <sup>1</sup>	6 154	804
	<b>2011</b>	<b>5 480</b>	<b>6 038</b>	<b>558</b>
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	2010	4 750	5 495	745
	<b>2011</b>	<b>4 710</b>	<b>5 766</b>	<b>1 056</b>
Nowa Huta (XVIII)	2010	4 750	6 128	1 378
	<b>2011</b>	-	5 748	-

Źródło: Dominium.pl, Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl w: *Krakowski Rynek Nieruchomości 2010 i 2011*

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym dla wszystkich dzielnic Krakowa wyniosła ok. 6 920 PLN. Tradycyjnie najdroższą dzielnicą Krakowa było Stare Miasto, natomiast najniższe średnie ceny oferowano w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie.

Na rynku wtórnym, już trzeci rok z rzędu, odnotowano spadki cen ofertowych. Pod koniec 2011 roku średnia cena 1 m<sup>2</sup> kształtowała się na poziomie 7 176 PLN.

### Stan techniczny budynków w Krakowie

W 2011 roku prawie 4 000 budynków w Krakowie wymagało prac remontowych, co oznacza pierwszy od kilku lat spadek (o ok. 19%) w stosunku do roku ubiegłego. Wydano prawie dwa razy więcej nakazów rozbiórek budynków, w tym 3 dotyczące budynków mieszkalnych. Przeprowadzono 15 rozbiórek, tj. o ponad 60% więcej niż w roku 2010, przy czym żadna nie dotyczyła budynku mieszkalnego.

	2009	2010	2011
Budynki wymagające remontów	4 686	4 930	<b>3 998</b>
Nakazy rozbiórki budynków, w tym:	8	17	<b>32</b>
budynków mieszkalnych, w tym:	3	3	<b>3</b>
tzw. samowole budowlane	3	2	<b>2</b>
Rozbiórki budynków, w tym:	3	9	<b>15</b>
budynków mieszkalnych	0	0	<b>0</b>

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

**Tabela X.5.**

**Remonty oraz rozbiórki budynków na terenie Krakowa w latach 2009-2011**

## X.2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miejskiej Kraków

Tabela X.6.

**Struktura mieszkaniowego zasobu GMK w latach 2009-2011**

	2009	2010	2011
Lokale w ramach mieszkaniowego zasobu GMK ogółem, z tego:	21 606	20 644	19 563
lokale mieszkalne w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	3 121	3 054	3 126
w budynkach stanowiących własność GMK	3 050	3 050	3 119
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	71	4	7
lokale mieszkalne w budynkach poza zarządem ZBK, z tego:	18 485	17 590	16 437
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	18 207	17 324	16 178
pozostające w zarządzie placówek oświatowych	184	175	166
pozostające w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	25+1 <sup>1</sup>	25+1 <sup>1</sup>	27+1 <sup>1</sup>
stanowiące własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	68	65	65

<sup>1</sup> lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

Mieszkaniowy zasób GMK systematycznie maleje. W 2011 roku jego wielkość oraz powierzchnia zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego odpowiednio o 5,2% oraz 5,4%.

Tabela X.7.

**Powierzchnia mieszkaniowego zasobu GMK w 2011 roku (w m<sup>2</sup>)**

Powierzchnia ogółem, w tym:	877 158,7
lokalii mieszkalnych w budynkach w zarządzie ZBK, z tego:	143 658,8
w budynkach stanowiących własność GMK	143 192,4
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK	466,4
lokalii mieszkalnych w budynkach poza zarządem ZBK, z tego	733 499,9
w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem GMK lub Skarbu Państwa w zarządzie wspólnot mieszkaniowych	721 574,9 <sup>1</sup>
pozostających w zarządzie placówek oświatowych	6 976,7
pozostających w zarządzie miejskich szpitali specjalistycznych	1 498,8+26,8 <sup>2</sup>
stanowiących własność jednoosobowych spółek z udziałem GMK	3 422,7

<sup>1</sup> w tym powierzchnia 95 lokali z udziałem we własności Skarbu Państwa

<sup>2</sup> lokal w dyspozycji żłobka

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

Gmina Miejska Kraków corocznie w budżecie Miasta rezerwuje środki na realizację działań mających na celu powiększenie jej mieszkaniowego zasobu. W 2011 roku do mieszkaniowego zasobu GMK pozyskano 39 mieszkań. Ponadto, w wyniku naturalnego ruchu ludności (po przeprowadzeniu niezbędnych remontów) uzyskano możliwość ponownego zasiedlenia 232 lokali.

	2009	2010	2011
Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia ogółem, z tego:	279	250	271
pozyskane do zasobu GMK, z tego w wyniku:	99	61	39
zakupu mieszkań przez GMK	75	37	16
adaptacji budynków, lokali użytkowych lub wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	11	1	0
zamiany za lokale użytkowe	0	7	0
zniesienia współwłasności nieruchomości <sup>1</sup>	13	16	23
remontu znajdujących się w zasobie pustostanów odzyskanych w wyniku naturalnego ruchu ludności, z tego:	180	189	232
ze środków GMK	78	64	58
bez udziału środków GMK (zawarte porozumienia)	102	125	174

<sup>1</sup> w tym lokale przeznaczone do zbycia na rzecz najemców

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

Wielkość mieszkaniowego zasobu GMK w 2011 roku ukształtowała się w wyniku następujących działań podejmowanych przez GMK:

- w ramach powiększania zasobu:
  - » zakup 16 lokali mieszkalnych na osiedlu Młodości w Krakowie
  - » przejęcie na wyłączną własność 23 lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości przy ul. Warneńczyka, Kościuszki, Tokarskiej oraz przy Rynku Kleparskim
- w ramach zmniejszania zasobu:
  - » sprzedaż 1 202 lokali mieszkalnych, w tym: 1 200 mieszkań w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (na preferencyjnych warunkach) oraz 2 mieszkania w trybie przetargowym

W 2011 roku nie pozyskano do mieszkaniowego zasobu GMK żadnych mieszkań w wyniku realizacji budownictwa, adaptacji czy zamiany. W *Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2007-2012* (Uchwała Nr XXIV/289/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2007 roku z późn. zm.) pozyskiwanie mieszkań w formie realizacji budownictwa uznane zostało za działanie uzupełniające, wymagające uprzedniej zgody Rady Miasta Krakowa. Ostatnio zrealizowaną inwestycją budownictwa komunalnego w Gminie Miejskiej Kraków była prowadzona w latach 2005-2008 inwestycja pn. *Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w rejonie ulicy Magnolii i Sąsiedzkiej*, w wyniku której uzyskano łącznie 290 lokali mieszkalnych.

Podjęto działania mające na celu przygotowanie kolejnych inwestycji. W 2010 roku została zawarta umowa z wykonawcą przedsięwzięcia na zaprojektowanie i wykonanie *Zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną w rejonie ul. Łazy*. W 2011 uzyskano pozwolenie na budowę i rozpoczęto jej realizację, w wyniku której w pierwszym kwartale 2013 roku planowane jest powiększenie zasobu mieszkaniowego GMK o 80 mieszkań. W wyniku przeprowadzonych w latach wcześniejszych działań (uzyskanie dokumentacji i pozwolenia na budowę) w 2011 roku zawarto umowę z wykonawcą i rozpoczęto realizację *Przebudowy budynku hotelowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kantorowickiej 46 B*. W wyniku adaptacji planowane jest uzyskanie w drugim kwartale 2012 roku 30 lokali mieszkalnych.

**Tabela X.8.**

**Lokale mieszkalne pozyskane do zasiedlenia przez GM w latach 2009-2011**

## X.2.1. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków

Zarząd mieszkaniowym zasobem GMK jest prowadzony przez Zarząd Budynków Komunalnych (ZBK). Do zadań ZBK należy 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.

W 2011 roku ZBK zarządzał 607 budynkami należącymi do GMK i/lub Skarbu Państwa oraz 88 budynkami, w których GMK była współwłaścicielem. Zmniejszenie liczby budynków komunalnych (stanowiących własność lub współwłasność GMK) pozostających w zarządzie ZBK spowodowane było przede wszystkim dalszym wykupem lokali przez najemców.

**Tabela X.9.**

**Struktura własnościowa budynków w zarządzie ZBK w latach 2010-2011**

	2010			2011		
	Budynki ogółem	z tego		Budynki ogółem	z tego	
		mieszkalne	użytkowe		mieszkalne	użytkowe
Budynki w zarządzie ZBK, z tego:	833	427	406	809	416	393
własność GMK i/lub Skarbu Państwa	616	245	371	607	246	361
współwłasność: GMK i własność prywatna	86	68	18	88	72	16
własność wspólnot mieszkaniowych	5	1	4	5	1	4
własność prywatna	126	113	13	109	97	12

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

**Tabela X.10.**

**Struktura wiekowa budynków w zarządzie ZBK w 2011 roku**

Data wybudowania	Liczba	Udział (w %)
Przed 1900	537	66,4
1900-1945	43	5,3
1946-1990	197	24,4
1991-1999	4	0,4
2000-2011	28	3,5
Ogółem	809	100

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2011 roku w strukturze wiekowej budynków zarządzanych przez ZBK ok. 96% stanowiły budynki wybudowane przed 1991 rokiem, w tym ponad 66% – budynki ponad 100-letnie, natomiast budynki wybudowane w ostatnim dziesięcioleciu stanowiły jedynie 3,5%.

## X.2.2. Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Głównym celem polityki mieszkaniowej jest zapewnienie mieszkańcom Gminy Miejskiej Kraków adekwatnych do potrzeb warunków mieszkaniowych o jak najwyższym standardzie. Działania podejmowane przez GMK zmierzają do poprawy sytuacji mieszkaniowej krakowian m.in. przez zaspokajanie ich niezbędnych potrzeb mieszkaniowych oraz utrzymywanie mieszkaniowego zasobu na dobrym poziomie technicznym.

Gmina Miejska Kraków 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.)

W 2011 roku prowadzono prace nad aktualizacją tych dokumentów. W maju 2011 roku projekty uchwał dot.: przyjęcia *Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków na lata 2012-2016*, zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków i przyjęcia *Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków* zostały przekazane do Rady Miasta Krakowa celem dalszego procedowania. Równocześnie, z inicjatywy Radnych, w lipcu 2011 roku Rada Miejska Kraków podjęła Uchwałę Nr XXI/235/11 w sprawie ustalenia kierunków działania Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących powołania Okrągłego Stołu Mieszkaniowego w sprawach polityki mieszkaniowej i gospodarki lokalami mieszkalnymi znajdującymi się w zasobie Gminy Miejskiej Kraków.

### **Polityka czynszowa Gminy Miejskiej Kraków X.2.3.**

W mieszkaniowym zasobie GMK w 2011 roku obowiązywały stawki czynszu wprowadzone 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 (z późn. zm.) 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.

Wysokość czynszu dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków ustala się w oparciu o system oceny wartości użytkowej lokalu mieszkalnego, która jest różnicowana w zależności od indywidualnych cech danego lokalu.

	2009	2010	2011
Średnia stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie GMK wg przypisu (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	6,53	6,37	<b>6,35</b>
Minimalna i maksymalna stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie GMK (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	3,08-7,87	3,08-7,87	<b>3,08-7,87</b>
Stawka czynszu socjalnego <sup>1</sup> (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	1,54	1,54	<b>1,54</b>
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia (przeciętnego kosztu budowy) 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Krakowa (w PLN/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	4 070	4 650	<b>4 659</b>
3% wartości odtworzeniowej (w PLN/m <sup>2</sup> /miesiąc)	9,12-11,67	11,67-11,76	<b>11,76-11,04</b>

<sup>1</sup> stawka czynszu socjalnego nie może przekraczać połowy najniższej stawki czynszu obowiązującej w mieszkaniowym zasobie GMK

<sup>2</sup> wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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 lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków pozostają niezmienione i w 2011 roku mieściły się w przedziale od 3,08 PLN/m<sup>2</sup> do 7,87 PLN/m<sup>2</sup>. Średnia stawka czynszu za lokal wynajmowany w zasobie wynosiła 6,35 PLN/m<sup>2</sup>, natomiast stawka za lokal socjalny – 1,54 PLN/m<sup>2</sup>. Stawka czynszu za zajmowane tymczasowo pomieszczenie zgodnie z Ustawą z 31.08.2011 roku o zmianie Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, została ustalona w wysokości stawki czynszu jak za lokal socjalny.

Na indywidualny wniosek najemcy, od połowy 2008 roku mogą być stosowane obniżki czynszu, przy czym nie dotyczą one lokali socjalnych. W 2011 roku złożono 2 389 wniosków o obniżenie czynszu, z czego

**Tabela X.11.**

**Czynsz w latach 2009-2011**



pozytywnie rozpatrzono ok. 97%. Łączna wysokość przyznanych obniżek wyniosła 3 280,5 tys. PLN, w tym ze skutkiem finansowym na 2011 rok – 1 739,4 tys. PLN.

**Tabela X.12.**

**Opłaty za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki dla wszystkich odbiorców usług w GMK w 2011 roku**

Rodzaj opłaty	Cena netto <sup>1</sup> (w PLN)
Miesięczna stawka opłaty abonamentowej	2,92
Opłata za dostarczaną wodę (w PLN/m <sup>3</sup> )	2,93
Opłata za odebrane ścieki (w PLN/m <sup>3</sup> )	4,00

<sup>1</sup> cena brutto uwzględniała 8% VAT (od 1.01.2011 roku stawka VAT wzrosła z 7 do 8%)

Źródło: MPWiK S.A.

Opłaty za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku „Barycz” są ustalane Uchwałą Rady Miasta Krakowa. W 2011 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.13.**

**Zaległości oraz ściągalsność należności czynszowych w mieszkaniach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GMK w latach 2009-2011**

	2009	2010	2011
Zaległości z tytułu czynszów i opłat za media (w tys. PLN)	114 972	135 101	<b>156 485</b>
Ściągalsność należności czynszowych (w %)	87,7	87,0	<b>85,8</b>

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

W 2011 roku GMK prowadziła intensywne działania windykacyjne, zwłaszcza w celu ograniczenia narastania wierzytelności. Bardzo istotnym elementem na początkowym etapie realizowanych działań windykacyjnych były kontakty telefoniczne z dłużnikami oraz wysyłanie wezwań do zapłaty.

Obowiązujące w 2011 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
- 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 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, 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 wynosiła 135% wysokości czynszu

W 2011 roku w GMK wdrażany był program umożliwiający odpracowanie zaległości z tytułu korzystania z lokali komunalnych. Program ten, będąc przykładem rozwiązania umożliwiającego przeciwdziałanie problemowi narastania zadłużenia czynszowego z tytułu najmu mieszkań komunalnych, przyjęty został w 2010 roku w ramach porozumienia o współpracy pomiędzy: Zarządem Budynków Komunalnych, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Krakowie, Grodzkim Urzędem Pracy w Krakowie oraz Centrum Integracji Społecznej Stowarzyszenia Aktywizacji Społeczno-Gospodarczej „Małopolskie Forum Pracy”.

W ramach intensyfikacji działań windykacyjnych w stosunku do najemców lokali mieszkalnych, w 2011 roku wysłano 8 335 wezwań do zapłaty, zawarto 642 porozumienia dotyczące spłaty zaległych należności w ratach, natomiast w stosunku do 456 lokali wypowiedziano umowy najmu.

## **X.2.4. Polityka remontowa Gminy Miejskiej Kraków**

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 2011 roku, 32% budynków z mieszkaniowego zasobu GMK znajdowało się w dobrym stanie technicznym, co oznacza spadek o 12 punktów procentowych w porównaniu z rokiem ubiegłym. Wzrósł tym samym, z 56% do 68%, udział budynków, w których wymagane było przeprowadzenie remontów w najbliższym czasie, tj. do 2 lat (w przypadku 12% budynków, z uwagi na zły stan techniczny, remonty powinny być przeprowadzone w ciągu najbliższego roku).

Według stanu na koniec 2011 roku, potrzeby w zakresie niezbędnych prac remontowych w budynkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w skład których wchodzi lokale mieszkalne, oszacowane zostały na poziomie ok. 40,9 mln zł.

	2009	2010	2011
Wydatki na remonty (w tys. PLN)	18 034	12 474 <sup>2</sup>	11 139 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> wydatki na remonty w budynkach i lokalach mieszkaniowego oraz użytkowego zasobu zarządzanego przez ZBK oraz w lokalach, w stosunku do których ZBK pełni rolę wynajmującego

<sup>2</sup> kwota nie obejmuje zobowiązań w wysokości 3 234,3 tys. PLN za prace zrealizowane w 2010 roku, a rozliczone w roku 2011

<sup>3</sup> kwota nie obejmuje zobowiązań w wysokości 1 324,3 tys. PLN za prace zrealizowane w 2011 roku, a rozliczone w roku 2012

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Na podstawie Uchwały Nr LXX/913/09 Rady Miasta Krakowa 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 2011 roku opracowany został plan remontów nieruchomości stanowiących własność GMK, do realizacji w roku budżetowym (w oparciu o zaktualizowany wykaz potrzeb remontowych oraz przyznane na ten cel środki budżetowe).

## **Pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków**

## **X.2.5.**

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 zamienne, 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 w 2011 roku 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.).

### **Obligatoryjna pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków**

Gmina Miejska Kraków corocznie ze swojego zasobu mieszkaniowego przeznaczają część lokali na wynajem jako lokale socjalne. Według stanu na koniec 2011 roku Gmina Miejska Kraków, aby zrealizować obowiązki wynikające z prawomocnych orzeczeń sądowych, powinna zapewnić 3 937 lokali socjalnych. W 2011 roku rozpatrzono 558 wniosków o przyznanie lokalu socjalnego w związku z wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego oraz 342 wnioski o zabezpieczenie tymczasowego pomieszczenia w związku z orzeczoną eksmisją z lokalu bez prawa do lokalu socjalnego. Wydano 219 skierowań do zawarcia umów najmu gminnych lokali mieszkalnych, z czego 95% stanowiły skierowania na rzecz osób uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie prawomocnego wyroku sądu.

	2009	2010	2011
Mieszkaniowy zasób GMK ogółem, w tym:	21 606	20 644	19 563
lokale wynajmowane za czynsz socjalny	912	941	1 125

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych

**Tabela X.14.**

**Wydatki ZBK na remonty w latach 2009-2011<sup>1</sup>**

**Tabela X.15.**

**Lokale wynajmowane za czynsz socjalny w ramach mieszkaniowego zasobu GMK w latach 2009-2011**

Liczba mieszkań zajmowanych na podstawie umów najmu lokalu socjalnego systematycznie rośnie od 2007 roku. W 2011 roku GMK wykorzystywała 1 125 lokali na cele socjalne, tj. o prawie 20% więcej niż w 2010 roku.

#### Fakultatywna pomoc mieszkaniowa Gminy Miejskiej Kraków

Udzielanie pomocy mieszkaniowej, która nie ma charakteru obligatoryjnego, dotyczy przede wszystkim rodzin z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi oraz posiadających trudną sytuację materialną. 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 pozostaje stosunkowo duża.

**Tabela X.16.**

**Liczba wnioskodawców oczekujących na pomoc mieszkaniową w 2011 roku<sup>1</sup>**

<b>Ogółem, z tego:</b>	<b>876</b>
na ostatecznych listach mieszkaniowych, z tego:	233
lista z nadmiernego zagęszczenia	33
lista ze względów społecznych	32
lista z warunków niemieszkalnych	32
lista wychowanków domów dziecka	50
lista wypowiedzeń	30
lista zamian z urzędu	56
których wnioski zostały wstępnie pozytywnie zweryfikowane	643

<sup>1</sup> narastająco wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W 2011 roku rozpatrzono 416 wniosków o wynajem lokalu z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i niskich dochodów oraz zamiany z urzędu, z czego 112 przyjęto do realizacji, a 304 rozpatrzono negatywnie.

**Tabela X.17.**

**Liczba wniosków wstępnie pozytywnie zweryfikowanych w 2011 roku**

<b>Ogółem, z tego:</b>	<b>112</b>
nadmierne zagęszczenie	21
względy społeczne	32
warunki niemieszkalne	7
wychowankowie domów dziecka	17
wypowiedzenia <sup>1</sup>	25
zamiany z urzędu	10

<sup>1</sup> 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.18.**

**Najem lokali mieszkalnych z zasobów TBS (wybudowanych przy współudziale finansowym GMK) w latach 2009-2011**

	2009	2010	2011
Liczba osób, które otrzymały mieszkanie z zasobów TBS	12	6	11

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 uzyskiwałyby 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 i ograniczono pomoc mieszkaniową do przyznawania mieszkań pozyskanych przez GMK z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego w wyniku naturalnego ruchu ludności.

Uwzględniając zaktualizowane zasady wynajmowania lokali mieszkalnych stanowiących własność Towarzystw Budownictwa Społecznego, wybudowanych przy udziale finansowym Gminy Miejskiej Kraków (przyjęte Zarządzeniem Nr 2406/2010 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 września 2010 roku), w 2011 roku opracowane zostały ostateczne listy osób zakwalifikowanych jako kandydaci do zawarcia umów najmu lokali w zasobach TBS. Na listach tych, przyjętych Zarządzeniem PMK Nr 1480/2011 z dnia 7 lipca 2011 roku, znalazło się 31 kandydatów, z czego w 2011 roku do zawarcia umów najmu lokali pozyskanych z naturalnego ruchu ludności w zasobach TBS skierowano 11 wnioskodawców.

	2009	2010	2011
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych <sup>1</sup>	85 999	83 908	<b>74 517</b>
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych <sup>2</sup> (w tys. PLN)	16 177	17 174	<b>16 342</b>
Średnia wartość dodatku mieszkaniowego (w PLN)	188	205	<b>219</b>
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe <sup>3</sup>	10 908	15 416	<b>19 025</b>
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe <sup>3</sup> (w tys. PLN)	1 186	1 786	<b>2 371</b>
Średnia wartość zasiłku celowego (w PLN)	109	116	<b>125</b>

<sup>1</sup> zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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 Spraw Społecznych UMK

W 2011 roku odnotowano spadek liczby i kwoty wypłaconych dodatków mieszkaniowych. Wynikał on z przesunięcia wypłaty ok. 10 000 świadczeń (na łączną kwotę ponad 2,7 mln PLN) na styczeń 2012 roku. Równocześnie przyznano i wypłacono więcej zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe na łączną kwotę o prawie 33% większą niż w roku ubiegłym.

**Tabela X.19.**

**Dodatki i zasiłki mieszkaniowe w latach 2009-2011**

## **Współpraca Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi**

## **X.3.**

Według stanu na koniec 2011 roku w zarządzie ZBK pozostawało 5 budynków wspólnot mieszkaniowych, natomiast poza nim – 1 589 budynków wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miejska Kraków była członkiem.

Zasady współpracy Gminy Miejskiej Kraków ze wspólnotami mieszkaniowymi:

1. Zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Gmina Miejska Kraków posiada w stosunku do niewyodrębnionych lokali oraz nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia oraz obowiązki, jak właściciele lokali wyodrębnionych. Równocześnie Gmina nie posiada żadnych dodatkowych uprawnień kontrolnych ani nadzorczych w stosunku do pozostałych właścicieli.
2. 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.
3. Obowiązuje zasada, że głosami Gminy nie są rozstrzygane spory pomiędzy właścicielami lokali. Wpływ Gminy na decyzje wspólnot mieszkaniowych jest więc ograniczony, zwłaszcza w tych wspólnotach, w których Gmina ma niewielki udział we własności nieruchomości.
  4. Przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych Gmina reprezentowana jest przez pracowników wydziału właściwego do spraw mieszkaniowych Urzędu Miasta Krakowa, na podstawie udzielonych im stosownych pełnomocnictw. W 2011 roku pracownicy Wydziału Mieszkalnictwa uczestniczyli w 162 zebraniach wspólnot mieszkaniowych.
  5. Zgodnie z art. 15 Ustawy o własności lokali, 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.
  6. 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 2011 roku na 8 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 50 nieruchomościach.
  7. 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 Uchwały, Gmina Miejska Kraków może ponosić koszty notarialne i sądowe związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej.

## X.4. Dochody i wydatki budżetu miasta związane z mieszkalnictwem

Źródłem finansowania zadań GMK w zakresie gospodarki mieszkaniowej jest budżet miasta.

Tabela X.20.

**Dochody i wydatki  
budżetu miasta związane  
z mieszkalnictwem  
w latach 2010-2011  
(w tys. PLN)**

	2010	2011
Dochody ogółem (dział 700 Gospodarka mieszkaniowa), z tego:	315 782,1	328 284,5
dochody bieżące	226 089,8	238 628,3
dochody majątkowe	89 692,3	89 658,2
Wydatki ogółem, z tego:	209 964,9	190 088,4
dział 700 Gospodarka mieszkaniowa, w tym:	188 993,4	167 940,9
wydatki związane z lokalami mieszkalnymi	114 322,5	109 005,8
program pozyskiwania mieszkań, z tego:	9 810,0	2 052,4

	2010	2011
pozyskiwanie lokali mieszkalnych <sup>1</sup>	9 645,3	1 962,5
realizacja budownictwa mieszkaniowego przy udziale partnera prywatnego	164,7	89,9
zadania realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (dział 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska) <sup>1,2</sup>	2 011,5	3 434,5
dodatki oraz zasiłki mieszkaniowe (dział 852 Pomoc społeczna)	18 960,0	18 713,0

<sup>1</sup> realizowane przez Wydział Mieszkalnictwa UMK oraz Zarząd Budynków Komunalnych

<sup>2</sup> środki własne GMK + środki finansowe Inicjatora

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK, Zarząd Budynków Komunalnych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Wydział Spraw Społecznych UMK, Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Krakowa za lata 2010-2011

W 2011 roku wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo zmniejszyły się o 9,5% w stosunku do roku poprzedniego.

	2010	2011
Dochody z mieszkań ogółem z mediami (w tys. PLN)	103 648	104 308
Wydatki ogółem z mediami (w tym zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych, w których GMK ma udziały) – w tys. PLN	114 323	109 006
Średnie miesięczne wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi (PLN/m <sup>2</sup> )		
wynagrodzenie za zarząd i administrowanie	1,16	1,23
utrzymanie porządku i czystości oraz bieżąca eksploatacja nieruchomości mieszkalnej	0,62	0,43
bieżąca konserwacja i przeglądy budynków	0,31	0,36
podatek od nieruchomości	0,05	0,05
remonty	3,61	3,78
energia ciepła i ciepła woda	2,02	2,45
zimna woda i ścieki	1,69	1,81
odbiór nieczystości stałych	0,34	0,38
Zaliczki z tytułu udziału GMK w budynkach wspólnot mieszkaniowych (PLN/m <sup>2</sup> )		
eksploatacyjne	1,52	1,63
na media	4,10	4,63
remontowe	1,70	1,73

Źródło: Zarząd Budynków Komunalnych

Niższe w stosunku do roku ubiegłego wydatki oraz stawki związane z utrzymaniem czystości i porządku i bieżącą eksploatacją spowodowane były oszczędnościami wynikającymi z racjonalizacji sposobu utrzymania terenów wokół budynków. Wzrost stawek za opłaty niezależne od właściciela był konsekwencją wprowadzonych podwyżek, natomiast wyższe zaliczki dla wspólnot mieszkaniowych wynikały z podjętych przez wspólnoty uchwał.

**Tabela X.21.**

**Dochody i wydatki związane z zasobem mieszkaniowym GMK w latach 2010-2011**

---

## *Podsumowanie*

W 2011 roku:

- Liczba oddanych mieszkań wzrosła o 3%.
- Odnotowano spadek średnich cen ofertowych mieszkań zarówno na rynku pierwotnym (w większości dzielnic), jak i na rynku wtórnym.
- Średnia stawka czynszu komunalnego spadła do poziomu 6,35 PLN/m<sup>2</sup>, natomiast stawka czynszu za lokal socjalny utrzymana została na poziomie z 2008 roku i wynosiła 1,54 PLN/m<sup>2</sup>.
- Wydatki budżetu miasta na mieszkalnictwo spadły o 9,5%.