

X. MIESZKALNICTWO

221 > 252



X.1. Zasoby i potrzeby mieszkaniowe

W 2004r. w Krakowie było 289,0 tys. mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 55,9 m², przy liczbie izb - 3,1 i wielkości tych izb - 17,6 m². Oddano 4,4 tys. nowych mieszkań.

Tabela X.1

Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 2003 - 2004

Lata	ilość mieszkań* (w tys.)	ilość izb (w tys.)	pow. użytkowa mieszkań (w m ²)	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m ²)
2003	285,1	902,5	15,90 mln	55,8
2004	289,0	914,5	16,14 mln	55,9

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

* mieszkania ogółem zamieszkane i niezamieszkane

W 2004 roku na podstawie informacji zawartych w tabeli X.2 można stwierdzić, że:

- standard warunków mieszkaniowych krakowian ma trend stałej poprawy;
- aby osiągnąć standard 400 mieszkań na 1000 mieszkańców (a tym samym standard 2,5 osoby na 1 mieszkanie), przy liczbie mieszkańców (757,4 tys. - stan w dniu 31.XII. 2004r.), liczba mieszkań winna wzrosnąć o ok.14 tys.;
- jeżeli przyjmie się założenie, że każda rodzina winna mieć własne mieszkanie, to w chwili obecnej brakuje 17 874 mieszkań, przy założeniu że w Krakowie w 2002r. było 306 874 gospodarstw domowych. Stwierdzić należy, że wiele gospodarstw domowych wyraża chęć wspólnego zamieszkiwania (dotyczy to szczególnie budownictwa jednorodzinnego).
- jeżeli mieszkania te miałyby przeciętnie 67,5 m² (tj. tyle ile posiadała w 2004r. przeciętna pow. nowego mieszkania), to średnio na 1 mieszkańca przypadałoby wtedy 25,75 m².

Z porównania liczby zawartych małżeństw i oddanych mieszkań w latach 2003 - 2004 wynika, że sytuacja mieszkaniowa była lepsza w 2004r. niż w 2003r.

W 2004r. nastąpił wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań - o 8,4% przy spadku zawartych małżeństw o 3,5%.

Tabela X.2

Wskaźniki mieszkaniowe w Krakowie w latach 2003 - 2004

	2003	2004	Standard*
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,84	0,83	1
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,66	2,62	2,5 - 2,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²	21,0	21,3	25 - 28
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	376,3	381,6	400
Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw	1185	1332	min. 1000

Źródło: opracowanie własne na podst. danych z Biuletynu Statystycznego Miasta Krakowa nr 2, sierpień 2003 r. oraz Urzędu Statystycznego

* Graniczne wskaźniki infrastruktury społecznej w okresie perspektywicznym - 2010 r. na podstawie opracowania „Polityka Przestrzennego Rozwoju Miasta” Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków, styczeń 2000 oraz J. Kornilowicz, „Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991 - 2000, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2002 r.

W Krakowie, z roku na rok zwiększa się liczba budynków wymagających działań remontowych. Liczbę takich budynków z nakazem rozbiórki i rozebranych przedstawia poniższa tabela.

Tabela X.3

Liczba budynków wymagających działań remontowych, liczba nakazów rozbiórki budynków i liczba rozbiórek budynków w latach 2003 - 2004

	2003	2004
Liczba budynków wymagających działań remontowych	2 445	2 999
Liczba nakazów rozbiórki budynków	31	12
w tym dotyczących obiektów - nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej	17	10
Liczba nakazów rozbiórki budynków mieszkalnych w tym dotyczących obiektów:		
- tzw. samowoli budowlanych	1	0
- nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej	11	2
Liczba rozbiórek budynków	0	60
w tym liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	0	0

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

X.2. Transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2004 r. ceny działek niezabudowanych były najwyższe w Śródmieściu. W Krowodrzy ceny działek były niższe o 30%, w Podgórzu o 58%, a w Nowej Hucie o 79% (tabela X.5). W latach 2002 - 2004 najszybciej rosły ceny w Podgórzu - odnotowano tu wzrost o 37%, w pozostałych dzielnicach odnotowano spadek cen: w Krowodrzy o 4%, w Śródmieściu o 8% i Nowej Hucie o 32%.

Tabela X.5

Średnie ceny 1 m² działek niezabudowanych uzyskane w rejonach Krakowa w latach 2002 - 2004 - poziom cen 2004 rok

Rok	Krowodrza		Śródmieście		Podgórze		Nowa Huta	
	zł	Roczne tempo wzrostu%	zł	Roczne tempo wzrostu%	zł	Roczne tempo wzrostu%	zł	Roczne tempo wzrostu%
2002	217,90	-	361,40	-	92,20	-	92,10	-
2003	195,60	-5,8	290,00	-15,8	98,70	+12,4	71,60	-18,6
2004	208,80	+13,5	297,90	+9,2	126,70	+36,6	62,70	-7,1

Źródło: W. Łucka, Krakowski Instytut Nieruchomości

* roczne tempo wzrostu określono z cen wyrażonych w dolarach

Wejście Polski do Unii Europejskiej nie spowodowało jakichś znaczących zmian na rynku nieruchomości - napływu inwestorów czy też wykupu przez cudzoziemców mieszkań i gruntów. Wzrost popytu, na mieszkania oraz ich cen sprzedaży, który wystąpił w trzecim kwartale 2003 i pierwszych miesiącach 2004 r., został wyhamowany po dacie 1 maja. Letnie miesiące były bardziej stabilne. Utrzymuje się popyt na małe 1-, 2-pokojowe mieszkania, zwłaszcza z rynku pierwotnego, ale ich ceny nie rosną już tak gwałtownie. Zwyżka cen, w ciągu dwóch kwartałów 2004r. zamyka się w przedziałach:

- dla mieszkań 1- i 2- pokojowych, o powierzchni do 40 m² - 9 - 11% w zależności od regionu,
- dla mieszkań 3-pokojowych o powierzchni do 55 m² - 4 - 5%,
- mieszkania duże, zwłaszcza stare, w budynkach z wielkiej płyty, zachowały ceny bez zmian¹.

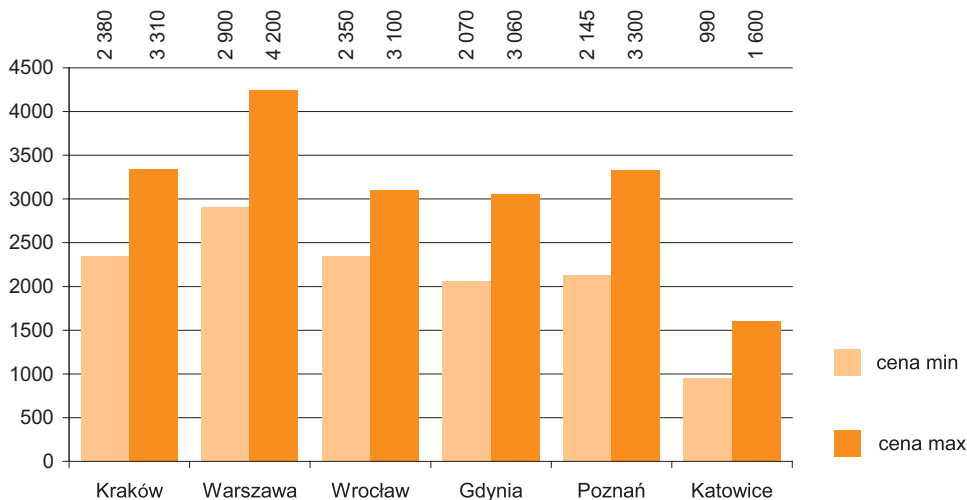
Podaż mieszkań utrzymywała się na stałym poziomie. 1,2-pokojowe mieszkania sprzedawane były najszybciej. Najczęściej kupowali je ludzie młodzi, studenci (właściwie ich rodzice) oraz prywatni inwestorzy.

Widelki cenowe były duże ponieważ na ostateczną cenę zakupu miały wpływ: lokalizacja, standard, stan techniczny, podaż w danym miejscu i czasie. Podstawowym źródłem finansowania zakupu mieszkań były kredyty hipoteczne, z których skorzystało ok. 76% kupujących.

¹ M. Battek „Wtórny rynek nieruchomości w Polsce - październik 2004", Międzynarodowy Rynek Nieruchomości nr 5/2004

Wykres X.1

Ceny transakcyjne sprzedaży mieszkań 2 pokojowych w przeciętnych lokalizacjach, rynek wtórny (zł/ m²)



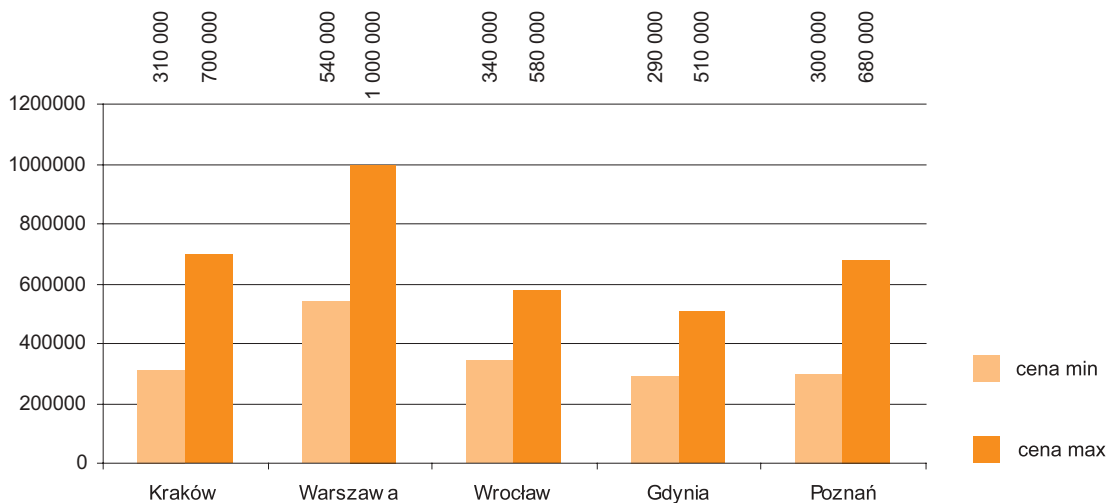
Źródło: opracowanie własne na podst. M. Battek „Wtórny rynek nieruchomości w Polsce - październik 2004”,
Międzynarodowy Rynek Nieruchomości nr 5/2004

Podaż domów znacznie przewyższała popyt. Wg działu analiz WGN na jednego kupującego przypadało 9,1 oferty sprzedaży. Trudno było znaleźć kupującego, gdy dom był w złym stanie technicznym, o nieciekawej bryle i z materiałów słabej jakości.

Zainteresowaniem klientów cieszyły się tanie domy do remontu w rejonach podmiejskich - jednak takich ofert było mało, a także nowe domy (wybudowane do 5 lat wstecz) o powierzchni 150-200 m², na działkach 900-1500 m².

Wykres X.2

Ceny ofertowe sprzedaży domów w przeciętnie dobrych lokalizacjach, z rynku wtórnego (w zł)



Źródło: opracowanie własne na podst. M. Battek „Wtórny rynek nieruchomości w Polsce - październik 2004”,
Międzynarodowy Rynek Nieruchomości nr 5/2004

Podaż mieszkań na wynajem była duża, przekraczała popyt około 5-krotnie. Najszybciej najemców znajdowały mieszkania małe 1- i 2-pokojowe oraz apartamenty o wysokim standardzie o powierzchni 70-130 m².

Podstawowym wymogiem znalezienia najemcy był wysoki standard mieszkania, dostęp do Internetu, w pełni wyposażona kuchnia, nowa armatura i wyposażenie łazienki. Najemcami kawalerek i małych mieszkań byli najczęściej ludzie młodzi - uczniowie i studenci. Dla szybkiego znalezienia kontrahenta ważna była lokalizacja w pobliżu wyższej uczelni, przystępny czynsz i dobry standard mieszkania.

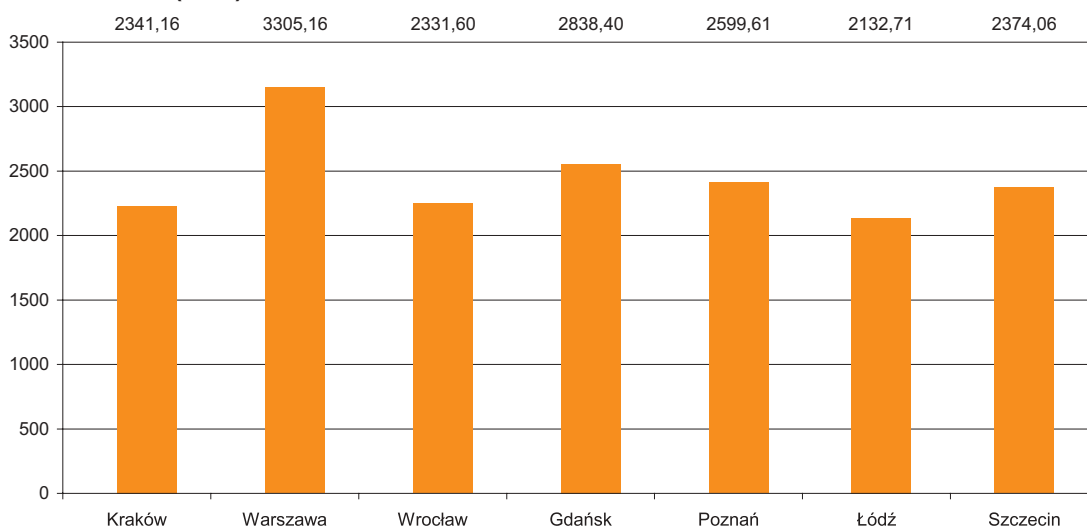
Luksusowe apartamenty wynajmowane były przez przedstawicieli zagranicznych firm²:

Ceny wynajmu mieszkań kształtowały się na poziomie

- małe mieszkania 1- i 2-pokojowe o pow. 27-46 m² od 600 do 1 200 zł + eksploatacja
- apartamenty o wysokim standardzie od 2 500 zł + eksploatacja.

Wykres X.3

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw ogółem w 2004 roku (w zł)



Źródło: opracowanie własne na podst. Biuletynu Statystycznego Miasta Krakowa, 4 kwartał 2004 r. nr 4/2004

Najniższe dochody w Polsce mieli mieszkańcy Łodzi, Kraków uplasował się na piątym miejscu, najwięcej zarabiali mieszkańcy stolicy.

X.3. Finansowanie mieszkalnictwa

W 2004 r. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto krakowianina (2 341,16 zł I - XII 2004 r.) można było kupić zaledwie 0,87 m² mieszkania. Wysokie koszty jednostkowe mieszkań powodowały, że w procesie finansowania inwestycji duże znaczenie miała możliwość zaciągnięcia kredytu komercyjnego i kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa (KFM).

Ze względu na koszty 1 m² mieszkania w TBS-ie (tabela X.17), były one dostępne głównie dla osób średniozamożnych.

W dniu 29 kwietnia 2004 r. Sejm RP uchwalił ustawę o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 145 poz.1533). Ustawa określa zasady udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia tworzenia przez gminy w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Finansowego wsparcia udziela się gminom na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na:

² M. Battek „Wtórny rynek nieruchomości w Polsce - październik 2004", Międzynarodowy Rynek Nieruchomości nr 5/2004

1. budowie budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy lub będącej w jej użytkowaniu wieczystym,
2. remoncie lub przebudowie budynku, będącego własnością gminy i przeznaczonego na popyt ludzi albo części takiego budynku,
3. zmianie sposobu użytkowania budynku będącego własnością gminy albo części takiego budynku, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy, w wyniku którego tworzy się lokale socjalne, noclegownie lub domy dla bezdomnych.

Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia nie może przekroczyć 35% kosztów tego przedsięwzięcia.

Źródłem finansowego wsparcia jest Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dn. 5 grudnia 2002r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (DZ. U. nr 230 poz. 1922 oraz z 2004r. poz.177), przy czym łączna kwota finansowego wsparcia z tego źródła nie może przekroczyć w latach 2004-2005 kwoty 50 mln zł. Finansowego wsparcia gminom udziela Bank Gospodarstwa Krajowego.

Gmina Miejska Kraków w dniu 6 października 2004r. wystąpiła z wnioskiem o udzielenie finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na 2004r. dla inwestycji pn. „Adaptacja budynku na cele mieszkaniowe na os. Kościuszkowskim 1 w Krakowie”. W dniu 22 grudnia 2004r. Międzyresortowy Zespół do oceny wniosków o udzielenie finansowego wsparcia tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych pozytywnie ocenił wniosek Gminy Miejskiej Kraków przyznając dofinansowanie w wysokości 315 000 zł.

Stawki procentowe kredytów mieszkaniowych, z dn. 31 grudnia 2004r. w krakowskich bankach kształtowały się na poziomie od 5,92% - 10,5% - kredyt złotowy (PLN), oraz na poziomie 1,95% - 5,63%, gdy kredyt zaciągany był w innej walucie (EUR, USD, CHF).

Tabela X.6

Oferty kredytów mieszkaniowych w wybranych krakowskich bankach

Lp.	Nazwa banku	Nazwa kredytu	Waluta kredytu	Maks. okres kredytowania	Oprocentowanie	Wymagany wkład własny	Zabezpieczenia kredytu	
1.	FORTIS BANK POLSKA S.A.	1. Kredyt Hipoteczny	1.	1. 25 lat	1.	1. od 0 %	1 - 2. · hipoteka na kredytowanym lokalu lub domu jednorodzinny · cesja na rzecz banku praw z umowy ubezpieczenia domu/ lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych	
			CHF		1,95% - 3,50%			
			EUR		3,70% - 5,20%			
			USD		4,13% - 5,63%			
2.	Kredyt Budowlano- Hipoteczny	2.	2. 27 lat	2.	2. od 0 %			
		PLN		5,92% - 8,82%				
		CHF		1,95% - 3,50%				
		EUR		3,70% - 5,20%				
USD	4,13% - 5,63%							
	2.	Bank BPH PBK S.A.	1. Kredyt Budowlano- Hipoteczny	1. do 32,5 roku	1.	1 - 2. od 0%	1 - 5. · hipoteka na nieruchomości · cesja z umowy ubezpieczenia nieruchomości	
					PLN			od 5,99%
					USD			od 4,44%
EUR					od 3,01%			
CHF			od 1,67%					
2. Kredyt Hipoteczny			2. do 31,5 roku	2.	2. od 0%	1 - 5. nie wymagany		
				PLN			od 5,99%	
				USD			od 4,44%	
				EUR			od 3,01%	
CHF			od 1,67%					
3. Kredyt Lokatorski			3. do 10 lat	3.	3. nie wymagany			
				PLN			od 7,59%	
	USD	od 7,04%						
	EUR	od 5,61%						
CHF	od 4,27%							
4. Kredyt konsolidacyjny	4. 20 lat	4.	4. nie wymagany					
		PLN			od 7,59%			
		USD			od 7,04%			
		EUR			od 5,61%			
CHF	od 4,27%							
5. Pożyczka hipoteczna	5. 15 lat	5.	5. nie wymagany					
		PLN			od 7,59%			
		USD			od 7,04%			
		EUR			od 5,61%			
CHF	od 4,27%							
3.	PKO BP S.A.	1. Kredyt mieszkaniowy "Własny Kąt" hipoteczny	1.	1. 30 lat	1.	1 - 3. możliwość finansowania 100% kosztów inwestycji	1. · hipoteka · cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych żywiółów · ubezpieczenie kredytu	
			PLN		od 7,58 - 9,48%			
			USD		od 3,56 - 5,96%			
			CHF		od 1,71 - 4,42%			
		EUR	od 3,16 - 5,56%					
		2. Kredyt mieszkaniowy "Własny Kąt" lokatorski	2. 10 lat	2.	2. nie wymagany	1 - 3. możliwość finansowania 100% kosztów inwestycji	1. · hipoteka · cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych żywiółów · ubezpieczenie kredytu	
				PLN				od 8,98 - 9,88%
				USD				od 5,26 - 6,16%
CHF	od 3,72 - 4,62%							

		3.	EUR	3.	od 4,86 - 5,76%		
		Kredyt mieszkaniowy	PLN	15 lat	od 8,68 - 9,48%		3 - 4.
		"Własny Kąt" biznes	USD		od 5,06 - 5,96%		· hipoteka
			CHF		od 4,12 - 4,42%		· cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych żywiołów
			EUR		od 4,66 - 5,56%		· ubezpieczenie kredytu
		4.	4.	4.	4.	4.	
		Kredyt konsolidacyjny	PLN	20 lat	9,58%	nie jest wymagany	
			USD		5,76%		
			CHF		4,22%		
			EUR		5,36%		
		5.	5.	5.	5.	5.	
		Pożyczka hipoteczna	PLN	15 lat	10,78%	nie dotyczy	5.
			USD		6,76%		· hipoteka
			CHF		5,22%		· cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i innych żywiołów
			EUR		6,36%		· ubezpieczenie pożyczki

4,	Bank PEKAO S.A.	1.	1.	1.	1.	1.	1 - 2.
		Kredyt hipoteczny	PLN	25 lat	przez 12 m-cy - 5,55%, od 13 miesięcy trzymiesięczny WIBOR + marża Banku	20% lub pełne finansowanie	· hipoteka · cesja polisy majątkowej · cesja polisy na życie
			USD	20 lat	*USD od 5,89%,	30%	
			EURO	20 lat	EURO od 5,91%	30%	** wiek pow. 60 lat
		2.	2.	2.	2.	2.	
		Kredyt hipoteczno-budowlany	PLN	25 lat	przez 12 m-cy -5,55%, od 13 miesięcy trzymiesięczny WIBOR + marża Banku	20% lub pełne finansowanie	
			USD	20 lat	*USD od 6,39%	30%	
			EURO	20 lat	EURO od 6,41%	30%	
					* stawki negocjowane pod indywidualnego klienta		
5.	ING Bank Śląski S.A.	1.	1.	1.	1.	1 - 3.	1 - 2.
		Kredyt hipoteczny	PLN	30 lat	7,64 - 7,84%	20%	· hipoteka
		2.	2.	2.	2.		· ubezpieczenie nieruchomości
		Kredyt budowlano-hipoteczny	PLN	25 lat	7,64 - 7,84%		
		3	3.	3.	3.		3.
		Kredyt remontowy	PLN	10 lat	9,9 - 10,5%		· w zależności od kwoty kredytu weksel in blanco, poręczenie, zastaw rejestrowy na pojeździe mechanicznym, hipoteka
6.	Bank Zachodni WBK S.A.	"Własny dom"	PLN	do 30 lat	PLN: od 5,49%	min. 5%	Obligatoryjnie:
			EUR		Waluty: LIBOR 6M	własnych	· hipoteka
			USD		+marża 1 p. p.	środków	· cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości
			GBP				

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji otrzymanych z 6 banków

Wydatki poniesione przez Miasto na mieszkalnictwo wyniosły w 2004 roku 162 mln zł - o 8% mniej niż w 2003r. (tabela X.7). Nie wliczono wydatków na współfinansowanie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (LII) przez GFOŚiGW - 0,4 mln zł i Inicjatorów (udział rzeczowy i udział finansowy) - 1,07 mln zł. Wartość zadań zrealizowanych w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych wyniosła ogółem 4,2 mln zł. Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi, w stosunku do roku poprzedniego spadły o prawie 13%. Na Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne Miasto wydało 12% mniej niż w roku ubiegłym (tabela X.7). Na podstawie Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Krakowa za 2004 rok w Programie pozyskiwania mieszkań znalazły się m.in.: pozyskiwanie lokali czynszowych, zakup budynków i mieszkań, realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta, pozyskiwanie lokali socjalnych, zakupy inwestycyjne dla ZBK na łączną kwotę 27,9 mln zł.

Tabela X.7

Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo w latach 2003 - 2004

	2003	2004
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem (w tys.) w tym I, II, III i IV	175 960	161 890
I. Program pozyskiwania mieszkań, w tym m. in.	25 064	27 925,8
Pozyskiwanie lokali czynszowych	5 098	0
Pozyskiwanie lokali - zakup budynków i mieszkań	19 894	15 672,4
Realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta	2	6,4
Pozyskiwanie lokali socjalnych	0	11 137,7
		859,4
Zakupy inwestycyjne dla ZBK	70	249,9
II. Zadania inwestycyjne Miasta realizowane w trybie		
Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne Miasta)	3 141	2 764,2
III. Wydatki związane z mieszkaniami komunalnymi	117 245	102 445
IV. Wydatki na dodatki, zasiłki mieszkaniowe przyznawane w oparciu o		
Lokalny program dofinansowania do opłat mieszkaniowych i zasiłki celowe	30 510	28 755

Źródło: opracowanie własne na podst. Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Krakowa za 2004 rok, danych z Wydziału Mieszkalnictwa UMK, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie.

X.4. Zarządzanie i eksploatacja mieszkań

Na podstawie poniższej tabeli można stwierdzić, że w Krakowie w 2004r. 41,9% mieszkań było własnością spółdzielni mieszkaniowych; 43,9% własnością prywatną; 9,3 % komunalną, 1,8% zakładową i Skarbu Państwa i 2,9% pozostałą. Nieznacznie wzrosła liczba mieszkań spółdzielczych - 0,16%, o 1,1% wzrosła liczba mieszkań prywatnych, o 2% wzrosła liczba mieszkań własności Skarbu Państwa i Zakładów pracy oraz o 35% wzrosła liczba mieszkań pozostałych. Liczba mieszkań komunalnych utrzymała się na tym samym poziomie.

Tabela X.8

Struktura własnościowa mieszkań w Krakowie w latach 2003 - 2004

Rodzaj własności mieszkania	Liczba mieszkań (w tys.)		Powierzchnia użytkowa mieszkań (w tys. m ²)	
	2003	2004	2003	2004
Ogółem	285,1	289,0	15 895	16 143,2
Spółdzielcze ogółem, w tym:				
- lokatorskie	31,0		4 329	
- własnościowe	090,0		1 502	

Komunalne (gminne)	27,0	27,0	1 182	1 182,2
Skarbu Państwa	razem		razem	
Zakładowe	5,1	5,2	265	267,4
Prywatne (osoby fizyczne)	125,7	127,1	8 304	8 408,7
Pozostałe	6,3	8,5	313	440,2

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Tabela X.9

Wysokość podatku od powierzchni użytkowej w Krakowie w latach 2003 - 2004

Stawki podatku od pow. użytkowej (w zł/ m ²)	2003	2004
- budynków mieszkalnych lub ich części	0,50	0,51
- budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1 m ² pow. użytkowej, a w stosunku do sklepów wielkopowierzchniowych o pow. powyżej 2000 m ²	16,83-17,31	17,10-17,42
- budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym	8,05	8,10
- budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie piekarnictwa, cukiernictwa, rzeźnictwa, produkcji materiałów budowlanych	b.d.	8,71
- budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie betoniarstwa, kamieniarstwa, stolarstwa, mechaniki pojazdowej, blacharstwa pojazdowego, lakiernictwa pojazdowego i produkcji wózków magazynowych	b.d.	13,93
- budynków zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych	3,46	1,80
- pozostałych budynków lub ich części, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego	5,00	5,03

Źródło: opracowane własne na podst. uchwał Rady Miasta Krakowa

Wysokość opłat eksploatacyjnych mieszkań przedstawia tabela X.10.

Tabela X.10

Ustalone przez Miasto Kraków opłaty eksploatacyjne w latach 2003 - 2004

		2003	2004
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (w zł/ m ²)	dla wszystkich odbiorców	2,43	2,47
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (w zł/ m ²)	dla gospodarstw domowych oraz podmiotów prowadzących wyłącznie działalność gospodarczą zakwalifikowaną wg PKD	2,43	2,38
	dla pozostałych odbiorców	3,52	2,78
Opłata za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku „Barycz” w IV kwartale (zł/t)	wwożone sprzętem specjalistycznym	133,96	133,96
	wwożone sprzętem niespecjalistycznym	184,04	184,04
	pozostające po segregacji	123,05	123,05
	składowane w kompostowni	90,25	90,25

Źródło: Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska UMK oraz na podst. uchwał Rady Miasta Krakowa
ceny uwzględniają 7% stawkę podatku VAT

X.4.1. Zarządzanie i eksploatacja zasobu mieszkaniowego Miasta

Miasto zarządzało w 2004 roku poprzez ZBK - 1 052 budynkami tj. o 34% mniejszą ilością niż w roku ubiegłym. 61% z nich było budynkami mieszkalnymi, z czego: 51% było własnością Miasta, Skarbu Państwa oraz własnością mieszaną, 13% wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK i 36% własnością prywatną. Liczbę budynków w zarządzie ZBK, komunalnych i współwłasności Miasta przedstawia poniższa tabela.

Tabela X.11

Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, nie będących w zarządzie komunalnym, w latach 2003 - 2004

	2003	2004
Ilość budynków w zarządzie ZBK		
w tym:	1 604/106	1 052
Budynki mieszkalne	1 197/31	638
w tym własność:		
- Miasta Kraków/ w tym Skarbu Państwa	250/30	255
- wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK	614/1	81
- prywatna	262	230
- mieszana (Miasta Kraków + SP +prywatna)	71	72
w tym: SP + prywatna	10	
Budynki użytkowe	407/75	414
w tym własność:-		
- MK + SP	374/75	395
- prywatna	12	8
- mieszana	18	11
- wspólnota	3	0
Budynki wspólnot mieszkaniowych nie będące w zarządzie komunalnym, ale w których Miasto posiadało udział	977/1 + 49 spółdzielnie mieszkaniowe	1 518

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W 2004 r., w porównaniu z 2003 r., liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach zarządzanych i poza zarządkiem ZBK zmniejszyła się o 10% do 24 186 mieszkań. Oprócz tych mieszkań czynsz regulowany płacili mieszkańcy 3 394 mieszkań będących własnością prywatną (kwaterunek) i gminno-prywatną, zarządzanych przez ZBK. W 2004r. liczba mieszkań komunalnych poza zarządkiem ZBK wzrosła w stosunku do roku 2003 - o 38% (tabela X.12).

Tabela X.12

Struktura własności mieszkań położonych w budynkach zarządzanych przez ZBK i liczba mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdujących się poza zarządkiem ZBK w latach 2003 - 2004

		2003	2004
Liczba mieszkań ogółem zarządzanych przez ZBK			
w tym		22 427/ 275	6 988
Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie komunalnym		
komunalna	mieszkania komunalne	2 604/ 275	2 642
prywatna	mieszkania prywatne wynajmowane za czynsz regulowany (kwaterunek)	2 696	2 407
wspólnoty mieszkaniowej	mieszkania komunalne	7 364/ 9	343
	mieszkania prywatne (wykupione z zasobu komunalnego, niepłacące czynszu regulowanego)	8 813/ 1	609
gminno - prywatna	mieszkania gminno-prywatne z czynszem regulowanym	950/ 129	987
Liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządkiem ZBK		15 382/ 1	21 201

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa UMK

Ogólna powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie miejskim (mieszkalnych i użytkowych) wynosiła w 2004r. 0,6 mln m², z tego 54% stanowiły lokale mieszkalne.

Tabela X.13

Powierzchnia lokali mieszkalnych położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK oraz powierzchnia mieszkań komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK w latach 2003 - 2004

	2003	2004 (tys. m ²)
Powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK, w tym:	1 404,1	623
powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (m ²) w tym w budynkach własności:	654,4/13,2	305
– MK + SP	124,9/13,2	123
– prywatnej	136	119
– mieszanej (MK+SP+pryw.)	51,1/13,2	53
– wspólnot mieszkaniowych	342,4	10
powierzchnia lokali mieszkalnych prywatnych (wykupionych od MK) (m ²)	417,2	32
powierzchnia lokali użytkowych ((m ²))	332,5	286
Powierzchnia lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK, w tym:	759,2	1 066
powierzchnia lokali mieszkalnych	665,8	923
powierzchnia lokali użytkowych	93,4	143

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa UMK

W 2004r. wydatki ZBK przewyższyły dochody Gminy (o 24%). W stosunku do roku 2003 najszybciej wzrosły koszty związane z zimną wodą i ściekami (o 2%); podatek od nieruchomości nie uległ zmianie. O 153% wzrosły koszty związane z remontami. Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem w roku 2004 zmniejszyły się o 33% (w stosunku do roku 2003), a koszty związane z mieszkaniami komunalnymi przewyższyły o 11% dochody z mieszkań komunalnych ogółem (tabela X.14).

Tabela X.14

Koszty i dochody związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie komunalnym w latach 2003 - 2004

Koszty przeciętne	2003	2004
Dochody Gminy	187 551	145 118
Wydatki ZBK (w tys. zł) ze zobowiązaniami z 2003 r.	156 391	179 445*
Koszty związane z mieszkaniami (w tys. zł) komunalnymi	117 245	102 455
Koszty związane z mieszkaniami (w zł/m ² /mies.) komunalnymi	6,48	6,68
w tym		
opłaty eksploatacyjne za:		
- energię ciepłą i ciepłą wodę (w zł/m ² /mies.)	2,70	2,70
- zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki (w zł/m ² /mies.)	1,28	1,30
- odbiór nieczystości stałych (w zł/m ² /mies.)	0,17	0,10
- wydatki na remonty (w zł/m ² /mies.) i zaliczki remontowe	1,55	1,39
- wydatki na bieżącą konserwację (w zł/m ² /mies.)	0,44	0,25
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej (w zł/m ² /mies.)	0,40	0,38
- koszty administrowania (w zł/m ² /mies.)	0,40	0,45
- podatek od nieruchomości (w zł/m ² /mies.)	0,05	0,05

Dochody z mieszkań komunalnych ogółem (w tys. zł)	135 452	91 091
Dochody z mieszkań komunalnych ogółem wraz z mediami (w zł/m ² /mies.)	5,61	5,94
Dochody z mieszkań komunalnych bez mediów (w zł/m²/mies.)	2,71	2,9
Dochody z mieszkań komunalnych (w zł/m ² /mies.)	3,36	

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa UMK

Zaległości czynszowe z lokalu mieszkalnego ogółem wraz z mediami wyniosły na koniec 2004 r. 40% dochodów Gminy ogółem (rok wcześniej 24%). Poziom ściągłości należności czynszowych mieszkań komunalnych w 2004 r. sięgał 91%.

Tabela X.15

Zaległości czynszowe i ściągłość należności w komunalnych lokalach mieszkalnych w latach 2003 - 2004

Mieszkania komunalne	2003	2004
Zaległości czynszowe z lokalu mieszkalnego ogółem (w tys. zł) + media	44 577	57 702
Ściągłość należności czynszowych mieszkań komunalnych (w %)	93%	90,58%

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa UMK

X.5. Budownictwo mieszkaniowe

W 2004r. udział mieszkań: spółdzielczych stanowił 5,6% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku (spadek o 55% do roku 2003), prywatnych i indywidualnych 19,3% (spadek o 16,5%), zakładowych - 1,3%, komunalnych - 0%, przeznaczonych na sprzedaż i wynajem - 53,3% (wzrost o 67,5%), społeczno - czynszowych 20,4%. TBS-y wybudowały o 26% mieszkań więcej, niż w roku ubiegłym (tabela X.16).

Tabela X.16

Struktura własności mieszkań oddanych do użytku w latach 2003 - 2004

Rodzaj własności	Lata	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia mieszkań w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	% udział ilości oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej ilości mieszkań oddanych
spółdzielcza	2003	550	1 670	33 781	61,4	13,3
	2004	249	742	17 945	72,1	5,6
prywatna i indywidualna	2003	1 039	5 336	142 015	136,7	25,2
	2004	867	4 330	109 920	126,8	19,4
zakładowa	2003	58	144	3 479	60,0	1,4
	2004	58	202	3 479	60,0	1,3
komunalna	2003	35	100	2 966	84,7	0,8
	2004	-	-	-	-	-
społeczna czynszowa	2003	545	1 187	26 174	48,0	13,2
	2004	913	2 213	40 003	43,8	20,4
przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2003	1 896	5 073	104 507	55,1	46,1
	2004	2 385	6 838	130 477	54,7	53,3
łącznie	2003	4 123	13 510	312 922	75,9	100,0
	2004	4 472	14 325	301 824	67,5	100,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2004 r. na terenie Krakowa działało 15 Towarzystw Budownictwa Społecznego, z czego w trzech TBS-ach, wyłonionych w drodze zamówień publicznych, Miasto partycypowało w kosztach budowy mieszkań, żaden z TBS-ów nie otrzymał gruntów komunalnych (tabela X.29). W roku 2004 do TBS-ów zapisanych zostało 622 członków. Przeciętny koszt budowy 1 m² p. u. mieszkania w TBS-ach wynosił 2 732 zł (tabela X.17) i był o 4,2% wyższy w stosunku do roku wcześniejszego.

Tabela X.17

Wyniki działalności TBS-ów do końca 2004 roku¹

Wyszczególnienie	2003	2004
Liczba wybudowanych domów w ramach TBS-u	27	11 (958) ²
Koszt budowy 1m ² powierzchni użytkowej mieszkania w TBS-ach (w zł)	2 622	2 732
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w TBS-ach (w m ²)	46,7	41
Liczba zapisanych członków do TBS-ów	946	622
Powierzchnia przekazanych przez Miasto terenów dla realizacji budownictwa czynszowego przez TBS-y (w ha)	0	0

Źródło: opracowanie własne na podst. Wydziału Mieszkalnictwa UMK

¹Dane uwzględniają ankiety nadesłane przez 10 TBS-ów

²(w nawiasie podano liczbę mieszkań)

Tabela X.18

Mieszkania wybudowane przez krakowskie TBS-y, z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) w latach 2003 - 2004

Lata	Liczba mieszkań oddanych do użytku	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w m ²	Lokalizacja mieszkań oddanych do użytku	Średnia cena m ² mieszkania oddanego do użytku w zł
2003	695	41,43-47	ul. Łowienicka, ul. Obozowa, ul. Wodna, Płaszów, ul. Bajeczna, ul. Okulickiego, ul. Śliwkowa, Kurdwanów	od 2587,00 do 2900,00
2004	1044	37,40-46	ul. Żaka, ul. Bujaka, ul. Łowienicka, ul. Obozowa, ul. Wodna, ul. Borowinowa, ul. Mistrzejowicka, ul. Tomickiego, ul. Storczykowa	od 2575,97 do 2814,00

Źródło: opracowanie własne na podst. danych otrzymanych z 10 krakowskich TBS-ów

W latach 2004 - 2005 TBS-y zaplanowały wybudować ok. 380 mieszkań (tabela X.19).

Tabela X.19

Mieszkania planowane do budowy przez TBS-y, z udziałem środków KFM w latach 2004 - 2005

Lata	Liczba mieszkań oddanych do użytku	Średnia powierzchnia użytkowa planowanych mieszkań w m ²	Planowana lokalizacja mieszkań	Średnia cena m ² mieszkania w zł
2005	69	43,17-40,56	ul. Przewóz, ul. Drukarska	od 2364,00 do 2667,00
2006	305	46,38-46,85	ul. Nowohucka, ul. Bp. Padniewskiego	od 2359,10 do 2700,00

Źródło: opracowanie własne na podst. danych otrzymanych z 10 krakowskich TBS-ów

X.6. Polityka mieszkaniowa Miasta

17 grudnia 2003r. Rada Miasta Krakowa przyjęła uchwałę nr XXXIV/295/03 w sprawie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków.

Głównym celem polityki jest zapewnienie mieszkańcom warunków do swobodnego pozyskiwania mieszkań o standardzie zapewniającym właściwy poziom warunków życiowych oraz kosztach nabycia i eksploatacji odpowiadających ich możliwościom finansowym.

Zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków zostały określone w uchwale nr CXVIII/1088/02 RMK z dn. 10 lipca 2002r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa. Corocznie Wydział Mieszkalnictwa UMK przedstawia Radzie Miasta Krakowa (RMK) Raport z gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Kraków za miniony rok.

W Programie założono, że racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga zinwentaryzowania zasobu. Działania takie podjęto, już w 2002r. w celu pozyskania szczegółowych informacji na temat lokali mieszkalnych i budynków.

Celem inwentaryzacji było zebranie w jednej bazie podstawowych informacji o budynkach i lokalach, a także zapewnienie dostępu do utworzonej bazy pracownikom Wydziałów UMK: Mieszkalnictwa, Skarbu Miasta oraz Geodezji.

Inwentaryzacją objęto:

- a) budynki i lokale będące własnością Miasta lub innych podmiotów, zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych
- b) budynki i lokale będące własnością Miasta, zarządzane przez inne podmioty.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2004r. do bazy wprowadzono dane dla:

- 2 672 budynków (w tym 2 384 mieszkalnych) w formie elektronicznej oraz w formie papierowej,
- 24 943 lokali w formie papierowej,
- 5 789 lokali w formie elektronicznej.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania bezdomności Krakowian, Gmina Miejska Kraków realizowała programy:

X.6.1. Polityka czynszowa

W 2004 r. w Gminie Miejskiej Kraków stosowano stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, określone w Zarządzeniu Nr 394/2003 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 marca 2003r. w sprawie wysokości czynszu opartego na ocenie wartości użytkowej lokalu mieszkalnego. Wartość użytkowa lokali mieszkalnych zróżnicowana była w zależności od indywidualnych cech danego lokalu, które ostatecznie określały kategorię danego lokalu.

Przyjęte zasady wynikały z zapisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zobowiązującej gminy do ustalania stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową.

W dniu 26 maja 2004r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XLVIII/462/04 w sprawie zmiany uchwały Nr CXVIII/1088/02 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 lipca 2002r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa. W uchwale tej:

1. Określono nowe regulacje dotyczące ustalania stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, przyjmując zasadę, że zmiana wysokości czynszu w danym roku będzie następować od 1 lipca, a jego wysokość zostanie określona w wyniku analizy następujących wielkości:

- zaliczek eksploatacyjnych i remontowych uchwalanych na dany rok przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - kosztów związanych z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
 - stawki podatku od nieruchomości,
 - kosztów remontów mieszkań i pustostanów.
2. Wprowadzono obowiązek wpłaty kaucji w przypadku wynajmowania lokali mieszkalnych, za wyjątkiem lokali zamiennych, socjalnych oraz lokali uzyskanych w drodze zamiany lub adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych.
 3. Ustalono wysokość odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

W uchwale Nr XLVII/462/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2004r. określono również zasady ustalania czynszu w lokalach będących pracowniami służącymi twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Przyjęto, że stawka czynszu za najem pracowni ustalana jest w zależności od standardu oraz położenia lokalu. Dotychczas czynsz za wynajem tego rodzaju lokali określany był tak, jak dla lokali mieszkalnych.

Zarządzeniem Nr 1494/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 31 sierpnia 2004r. w sprawie wysokości czynszu za lokale wynajmowane na pracownie do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki nie służące jednocześnie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, uszczegółowiono zasady ustalania czynszu dla lokali służących do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

Tabela X.20

Maksymalne stawki czynszu za gminne lokale mieszkalne w wybranych miastach

Miasto	Maksymalne stawki czynszu w zasobach komunalnych zł/m ²
Kraków	4,02
Szczecin	6,02
Łódź	5,12
Gdańsk	4,80
Poznań	4,71
Lublin	4,38
Toruń	3,76
Warszawa	2,59

Źródło: Polityka mieszkaniowa Gminy miejskiej Kraków, Wydział Mieszkalnictwa UMK

Stawka bazowa w r. 2004 wynosiła 3,37 zł/m² p. u. W zależności od kategorii mieszkania, stawka czynszu regulowanego na koniec 2004r. mieściła się w granicach 1,05 - 4,02 zł za 1 m² p. u. (tabela X.21).

Czynsz socjalny wynosił 0,52 zł/m² /mies.

Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów wynosiła od 8,20 - 8,43zł/m².

Tabela X.21**Czynsz regulowany i socjalny w latach 2003 - 2004**

Wyszczególnienie	2003	2004
Średnia stawka dla zasobu komunalnego (w zł/m ² /mies.)	3,50	3,37
Min i max wartość czynszu regulowanego (w zł/m ² /mies.)	1,05-4,02	1,05-4,02
Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu krakowskiego (w zł/m ² /mies.)	2 551	2 507
Max wartość czynszu regulowanego za 1 m ² lokalu mieszkalnego (tj. 3% wartości odtworzeniowej 1 m ² lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym - tj. 3% ww. średniej wartości wskaźnika przeliczeniowego/12) (w zł/m ² /mies.)	6,38	6,27
Wysokość czynszu socjalnego (w zł/m ² /mies.)	0,52	0,52
Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów (w zł/m ² /mies.)	8,15	8,20-8,43**
Ogólna liczba gospodarstw domowych płacących czynsz regulowany zamieszkujących w lokalach zarządzanych przez ZBKw tym czynsz socjalny	13 590*w tym czynsz socjalny: 309	6 379

Źródło: opracowanie własne na podst. uchwał Rady Miasta Krakowa i danych Wydziału Mieszkalnictwa UMK

*28.971 - ogółem gospodarstwa płacące czynsz „regulowany”

** na podst. danych otrzymanych z 9 Krakowskich TBS

X.6.2. Polityka remontowa

W zarządzie miejskim w 2004r. było bardzo dużo starych budynków - 71% budynków zostało wybudowanych przed 1900 r., a 29% w latach 1900 - 1999 (tabela X.22).

Tabela X.22**Liczba budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zasobie zarządzanym przez ZBK wybudowanych do końca 2004 roku - stan na lata 2003 - 2004**

Lata	2003	2004	Procentowy udział w 2004r.
przed 1900	767	743	70,62%
1900 - 1945	140	111	10,55%
1946 - 1990	697	197	18,72%
1991 - 1999	1	1	0,09%
2000	0	0	
2001	0	0	
2002	0	0	
2003	0	0	

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

W roku 2004 spadły o 46% wydatki na remonty budynków zarządzanych przez ZBK (tabela X.23) oraz o 46% zmniejszyła się liczba budynków wymagających działań remontowych (tabela X.24).

Tabela X.23**Nakłady Zarządu Budynków Komunalnych na remonty w latach 2003 - 2004 w cenach 2004 roku**

	2003	2004
Nakłady na remonty (w tys. zł)	10 075	5 407

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.24

Zestawienie budynków pozostających w zarządzie miejskim wymagających działań remontowych w latach 2003 - 2004

Rok	Charakter działań Remont bieżący	Rozbiórki
2003	446	1
2004	243	4

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Ze względu na ograniczoność środków remontowych, wyznaczono priorytety remontowe, wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności (przedstawione w tabeli X.25). Na działania te w 2004r. wydatkowano 2,64 mln zł tj. 49% ogólnych nakładów na remonty budynków w Zarządzie Budynków Komunalnych.

Tabela X.25

Porównanie działań priorytetowych w zakresie realizacji remontów w latach 2003 - 2004 w cenach bieżących

	2003 liczba bud.	nakłady mln zł	2004 liczba bud.	nakłady mln zł
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	33	0,22	6	0,02
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	45	1,27	9	0,30
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	188	3,87	85	0,50
Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe	129	1,33	37	0,22
Remonty pustostanów	89	0,75	163	1,60
Termorenowacja	3	0,26	-	-

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

X.6.3. Polityka prywatyzacji zasobu mieszkaniowego

Do 2003 r. lokale mieszkalne zbywane były po cenach preferencyjnych na podstawie uchwały Nr LVIII/471/00 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 lipca 2000r. (z późn. zm.) w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa.

W celu umożliwienia jak największej liczbie mieszkańców wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych, w dniu 27 sierpnia 2003r. podjęta została przez Radę Miasta Krakowa uchwała Nr XXII/190/03 w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa, która następnie została zmieniona uchwałą Nr XLIV/411/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 kwietnia 2004r.

W ww. uchwałach przyjęto nowe uregulowania, m.in.:

- udzielanie bonifikat od ceny zbycia gruntu w takiej samej wysokości jak przy cenie zbycia lokalu,
- zrównanie wysokości udzielanych bonifikat przy sprzedaży lokalu mieszkalnego niezależnie od miejsca położenia budynku (tj. w obrębie Plany oraz poza Plantami),
- umożliwienie nabycia lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków oraz lokali mieszkalnych stanowiących wraz z pracownią twórczą samodzielne lokale mieszkalne.

Ponadto określono zasady znoszenia współwłasności nieruchomości poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach, w których wielkość udziału stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków wskazuje, iż uda się wyodrębnić co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Ze sprzedaży wyłączone są następujące lokale mieszkalne:

- a) pojedyncze lokale mieszkalne w budynkach przeznaczonych do:
 - remontu ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją nadzoru budowlanego,
 - wyburzenia,
 - w których przewidywana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia, wynikająca z planów zagospodarowania przestrzennego Miasta,
- b) lokale wynajęte za czynsz wolny,
- c) lokale wynajęte za czynsz socjalny,
- d) samodzielne pracownie twórcze,
- e) lokale mieszkalne położone w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej, a w szczególności dla placówek opiekuńczo - wychowawczych, oświatowych, administracyjnych, kulturalnych i służby zdrowia,
- f) lokale położone w budynkach wybudowanych, nabytych, lub w których przeprowadzono remont polegający na odtworzeniu w całości substancji budynku, ze środków Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990r.; zakaz ten nie dotyczy budynków, w których były już zbywane lokale mieszkalne lub możliwość ich zbycia wynika z innych przepisów niż określonych uchwałą,
- g) lokale zakupione za środki Gminy Miejskiej Kraków po 1 stycznia 1990r.

W 2004r. sprzedano 1 654 mieszkań komunalnych (7% więcej niż w 2003r.), wzrost ten był spowodowany zmianą obowiązujących od 2003r. zasad sprzedaży lokali.

Przeciętnie w związku ze sprzedażą mieszkania (tj. sprzedażą lokalu oraz oddaniem w użytkowanie wieczyste lub sprzedażą udziału w gruncie) w 2003 r. uzyskiwano przychody w wysokości 10,0 tys. zł., podczas gdy w 2004 r. w wysokości 10,2 tys. zł (tabela X.26).

Tabela X.26

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w latach 2003 - 2004

Wyszczególnienie	2003	2004
Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Krakowa	1 546	1 654
Przychody ze sprzedaży mieszkań wg poziomu cen z 2004 r. (w mln zł) - kwota z zawartych w 2004 r. aktów notarialnych	15,50	16,95

Źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

X.6.4. Polityka dotycząca wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z uchwałą Nr VIII/72/03 Rady Miasta Krakowa, w terminie do dnia 31 marca 2004r.

Zarząd Budynków Komunalnych zobowiązany został podjąć działania zmierzające do rozwiązania umów o zarządzaniu nieruchomościami zawartych ze wspólnotami mieszkaniowymi.

W 2004r. sukcesywnie następowało przekazywanie innym podmiotom zarządu budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy. Przewidywano, że do końca 2004r. wspólnoty mieszkaniowe powinny samodzielnie wybrać zarządcę. Do dnia 31 grudnia 2004r. oddano zarządzanie 1 490 wspólnotami. Reprezentowanie i wyrażanie woli Gminy Miejskiej Kraków przy podejmowaniu uchwał wspólnot mieszkaniowych powierzono Wydziałowi Mieszkalnictwa, pozbawiając tej funkcji Zarząd Budynków Komunalnych, który pełnił ją w stosunku do wspólnot w swoim zarządzie.

Realizując zapis art. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r.

Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) stanowiący, że gminie przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych, ujednociono i doprecyzowano zasady postępowania pełnomocników reprezentujących interesy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

X.6.5. Polityka gospodarowania lokalami użytkowymi

X.6.5.1. Tryb wynajmu lokali użytkowych

Obowiązujące przepisy gminne w sprawie zasad najmu lokali użytkowych pozwalają na wynajem lokali użytkowych na prowadzenie w nich działalności gospodarczej:

- w trybie aukcji lub przetargu,
- oraz w trybie bezprzetargowym.

Jako zasadę przyjęto aukcję na najem lokalu użytkowego, której celem jest ustalenie w drodze licytacji ustnej jak najwyższej miesięcznej stawki czynszowej netto za najem 1m² powierzchni lokalu. Do czynszu netto doliczany jest 22% podatek VAT oraz opłaty za świadczenia dodatkowe (dostawa wody, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz śmieci).

Lokal nie wynajęty dwukrotnie w trybie aukcji zostaje przeznaczony do wynajęcia w drodze przetargu. Podstawą najmu lokalu użytkowego jest zawarcie umowy najmu, w której określone są warunki najmu wraz z zapisem o waloryzacji stawek czynszowych raz w roku, zgodnie z wyliczonym i opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.

Lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków są wynajmowane również w trybie bezprzetargowym. O najem lokalu w tym trybie mogą ubiegać się osoby prawne (fizyczne) zamierzające prowadzić w lokalu niekomercyjną działalność: charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, sportową o ile ten rodzaj działalności wnioskodawca prowadzi już od co najmniej 2 lat lub szczególnie pożyteczną dla Miasta Krakowa i promującą Miasto Kraków. Prezydent Miasta Krakowa może podjąć decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie aukcji ograniczonej pod względem przedmiotowym (aukcja celowa), na konkretny rodzaj działalności, kierując się zbiorowymi potrzebami mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków.

X.6.5.2. Stawki czynszowe

Gmina Miejska Kraków ustaliła minimalną podstawę do ustalenia ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w przetargu ustnym na najem lokalu użytkowego.

Wysokość stawki czynszowej uzależniona jest od strefy, w której położony jest lokal użytkowy oraz od rodzaju działalności, którą przyszedł najemca zamierza w nim prowadzić.

W odniesieniu do najemców, którzy nawiązali stosunek najmu w trybie bezprzetargowym stosowane są stawki preferencyjne.

X.6.5.3. Ulgi stosowane dla najemców lokali użytkowych

Oprócz ulg czynszowych stosowanych dla podmiotów, którym Gmina Miejska Kraków przydzieliła lokal w trybie bezprzetargowym, gdzie stawka jest niższa niż w trybie przetargowym, istnieją również inne rodzaje ulg:

- stosowanie obniżki stawki czynszowej dla najemców lokali użytkowych wynajętych w trybie przetargowym w budynkach przylegających do pasa drogowego gdzie prowadzone są długotrwałe roboty remontowe,
- obniżenie stawki czynszowej w związku z rozpoczynaniem działalności w wynajętym lokalu użytkowym,
- obniżanie na czas remontu stawek czynszowych za lokale użytkowe do poziomu stawek eksploatacyjnych,

- obniżenie stawki czynszowej w związku z najmem piwnic i suterren,
- obniżenie stawki czynszowej w związku z legitymowaniem się przez najemcę lokalu użytkowego statusem pracodawcy prowadzącego zakład pracy chronionej,
- udzielanie ulg w spłacaniu należności za najem lokali użytkowych (umorzenie lub rozłożenie na raty),
- udzielanie posłom i senatorom Rzeczypospolitej Polskiej pomocy w utrzymaniu biura poselskiego, senatorskiego lub poselsko-senatorskiego prowadzonego w lokalu pozostającym w komunalnym zasobie Miasta Krakowa,
- użyczenie lokali użytkowych,
- lokale użytkowe (pustostany) mieszczące się w budynkach byłych SP ZOZ-ów są wynajmowane w wyniku przetargu tylko na potrzeby realizacji świadczeń zdrowotnych,
- wspieranie branż zanikających (wspieranie rzemiosł preferowanych),
- wyrażanie zgody na dokonanie przez najemcę zmiany rodzaju działalności w lokalu,
- wyrażanie zgody na podnajęcie przez najemcę części lokalu użytkowego.

X.6.5.4. Przyjęty kierunek zmian w polityce czynszowej - założenia

- stworzenie preferencji dla rzemiosł zanikających przy wynajmie lokali użytkowych (np. zaniechanie waloryzacji do 2006r.),
- podnajem lokali użytkowych wynajętych w przetargach pisemnych przy stawce podnajmu wynoszącej maksymalnie 200% stawki obowiązującej najemcę,
- obniżenie stawek czynszowych stanowiących bazę wyjściową do przetargu ustnego w strefie „B” i „C” (Nowa Huta),
- weryfikacja stawek czynszowych dla tych najemców, dla których stawka czynszowa była waloryzowana od 1994r. (np. obniżenie aktualnej stawki o 20%). lub zaniechanie waloryzacji do 2006r.
- udzielanie bonifikat najemcom, którzy wywiązują się z porozumień zawartych w sprawie spłat wierzytelności w ratach.

Tabela X.27

Miesięczne stawki czynszu najmu netto za 1 m² p.u. lokalu użytkowego, tj. nie uwzględniające podatku od towarów i usług, stanowiące minimalną podstawę do ustalania ceny wywoławczej stawki czynszowej netto w przetargu ustnym na najem lokalu użytkowego w latach 2003 i 2004

Lp.	Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu (branża)	2003				2004			
		Ex	A	B	C	Ex	A	B	C
1.	Grupa I:	Do	31.01.	2003		Od	1.02.	2004	
	Sprzedaż artykułów przemysłowych, (monopolowych, zielarskich), kantor wymiany walut, kwaciarnia, apteka, wypożyczalnia kaset video (płyty), bank, biuro turystyczne, kiosk ruchu (trafika, itp.), kancelaria prawna (adwokacka), biuro pośrednictwa nieruchomości, agencja reklamowa, usługi księgowe (ekonomiczne, podatkowe, itp.), usługi matrymonialne, salon gier zręcznościowych (hazardowych), punkt przyjmowania zakładów, usługi hotelarskie, inny rodzaj działalności nie zaliczony do żadnej z pozostałych grup.	48,1	25,6	17,6	12,8	49,4	26,3	18	13,1
		Od	1.02.	2003					
		49	26,1	17,9	13				
2.	Grupa II:	27,2	20,8	16	11,3	27,9	21,4	16,4	11,6
	Sprzedaż artykułów spożywczych, gastronomia (bez baru mlecznego), księgarnia, sklep z instrumentami								

	muzycznymi, usługi medyczne, usługi pocztowe (kurierskie, telekomunikacyjne, ubezpieczeniowe, itp.), usługi administracyjne, gabinet odnowy biologicznej (siłownia, solarium, aerobik, itp.), wyświetlanie filmów (np. kino, itp.).	27,70	21,2	16,3	11,5				
3.	Grupa III: Hurtownia, skład w którym nie prowadzi się sprzedaży, działalność produkcyjna (w tym produkcja cukiernicza, ciastkarska), sprzedaż sprzętu rehabilitacyjnego, odpłatne usługi oświatowe (szkolne), usługi nie zaliczone do żadnej z pozostałych grup.	25,6	16	11,3	6,4	26,3	16,4	11,6	6,6
		26,1	16,3	11,5	6,5				
4.	Grupa IV: Magazyn (skład), w którym nie prowadzi się sprzedaży, galeria, bar mleczny, wypiek pieczywa, usługi bytowe, tj.: szewstwo naprawkowe, krawiectwo naprawkowe, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, rzemiosło przestrzenne, tj.: ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo, usługi zanikające, tj.: konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo (szycie na miarę), usługi pralnicze nie obejmujące chemicznego czyszczenia odzieży, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa i konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie polegające na naprawie zegarów i zegarków, kowalstwo artystyczne, krawiectwo miarowe, modniarstwo i czapnictwo, obuwnictwo miarowe, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo artystyczne, introligatorstwo w zakresie opraw starych książek	16	8	4,8	4,8	16,4	8,3	4,9	4,9
		16,3	8,2	4,9	4,9				
5.	Grupa V: Teatr, pracownia artystyczna (twórcza), w której nie prowadzi się sprzedaży (ekspozycji) wytworzonych dzieł, działalność partii politycznych (związków wyznaniowych, organizacji związkowych, stowarzyszeń, fundacji), działalność statutowo-biurowa osób prawnych (fizycznych), które na zlecenie Gminy Miasta Krakowa administrują lokalami pozostającymi w zasobie Gminy	9,6	8	3,3	3,3	9,9	8,3	3,4	3,4
		9,8	8,2	3,4	3,4				
6.	Grupa VI: Nieodpłatna działalność : oświatowa, kulturalna, opiekuńcza, zdrowotna, wychowawcza, bibliotekarska, szkolna, sportowa, oraz polegająca na prowadzeniu pomocy społecznej. Działalność jednostek Urzędu Miasta Krakowa (wydziałów, biur), zakładów (jednostek) budżetowych Gminy Miasta Krakowa, Policji Państwowej, Straży Miejskiej, Rad Dzielnic Miasta Krakowa	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,4
		3,4	3,4	3,4	3,4				
7.	Grupa VII: Garaż	6,4	4,8	3,3	3,3	6,6	4,9	3,4	3,4
		6,5	4,9	3,4	3,4				

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.28

Stawki czynszu najmu netto za 1 m² p.u. lokalu użytkowego, tj. nie uwzględniające podatku od towarów i usług, stosowane w trybie bezprzetargowym w latach 2003 i 2004

Lp.	Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu (branża)	2003				2004			
		Ex	A	B	C	Ex	A	B	C
1.	Nieodpłatna działalność: oświatowa, kulturalna, opiekuńcza, zdrowotna, wychowawcza, bibliotekarska, szkolna, sportowa, polegająca na prowadzeniu pomocy społecznej oraz działalności jednostek UMK (Wydziałów, Biur), zakładów (jednostek) budżetowych Gminy Miasta Krakowa, Policji Państwowej, Straży Miejskiej, Rad Dzielnicy Miasta Krakowa	X	X	4,2	4,2	X	X	4,29	4,29
2.	Odpłatna działalność kulturalna, opiekuńcza, wychowawcza, bibliotekarska, szkolna oraz polegająca na prowadzeniu pomocy społecznej	X	X	4,2	4,2	X	X	4,29	4,29
3.	Odpłatne usługi medyczne	X	X	4,2	4,2	X	X	4,29	4,29
4.	Odpłatne usługi oświatowe	X	X	4,2	4,2	X	X	4,29	4,29
5.	Niżej wymienione rzemiosła, usługi (bez produkcji): szewstwo naprawkowe, krawiectwo naprawkowe, naprawa sprzętu AGD, ślusarstwo, stolarstwo, tapicerstwo, konwisarstwo, kaflarstwo, zduństwo, garncarstwo, witrażownictwo, gorseciarstwo polegające na szyciu na miarę, usługi pralnicze nie obejmujące chemicznego czyszczenia odzieży, organmistrzostwo, wytwarzanie i naprawa obuwia ortopedycznego, naprawa i konserwacja wag, usługi zegarmistrzowskie polegające na naprawie zegarów i zegarków, kowalstwo artystyczne, krawiectwo miarowe, modniarstwo i czapnictwo, obuwnictwo miarowe, odlewnictwo artystyczne, rymarstwo, złotnictwo artystyczne, introli-gatorstwo w zakresie opraw starych ksiąg	X	X	4,2	4,2	X	X	4,29	4,29

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

Tabela X.29

Stawki czynszowe netto za 1 m² p.u. lokalu użytkowego stanowiące minimalne podstawy stawek wywoławczych netto w przetargu ustnym na najem lokali użytkowych zaliczonych do zasobu lokalowego na realizację świadczeń zdrowotnych w latach 2003 i 2004

Lp.	Rodzaj działalności prowadzonej w lokalu	2003	2004
1.	Świadczenia zdrowotne poza powszechnym ubezpieczeniem zdrowotnym. Zawody medyczne nie wymienione w pkt. 2 niniejszej tabeli	10,77	10,77
2.	Analityka medyczna, usługi: radiologiczne, ultrasonograficzne, tomografii komputerowej rezonansu magnetyczny, optyczne pod warunkiem legitymowania się umową z NFZ o współpracy w zakresie zaopatrzenia ubezpieczonych w refundowane przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze, protetyki ortopedycznej, stomatologii protetycznej, naprawy sprzętów inwalidzkich, prowadzenie magazynu i punktu wydawania sprzętów inwalidzkich (w tym ich sprzedaż) oraz prowadzenie prac badawczych w dziedzinie ochrony i promocji zdrowia oraz nauczania zawodu medycznego, działalność zespołów orzekających o niepełnosprawności, realizowanie odpłatnych świadczeń zdrowotnych z zakresu medycyny pracy	4,3	4,3
3.	Prowadzenie małej gastronomii, prowadzenie magazynów leków i środków opatrunkowych (bez ich sprzedaży)	6,45	6,45
4.	Inna działalność nie wymieniona w poz.1 - 4 niniejszej tabeli, np. prowadzenie apteki, prowadzenie biura, sprzedaż artykułów kosmetycznych, spożywczych, przemysłowych	12,9	12,9

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

X.6.5. Polityka pozyskiwania mieszkań przez Miasto

Wobec ustawowo nałożonych na Miasto obowiązków zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, w ramach przyjętych działań pozyskano mieszkania w wyniku:

- nabycia wyodrębnionych lokali mieszkalnych - 70 mieszkań,
- nabycia prawa do dysponowania lokalami w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego - 450 mieszkań (efekt umów zawartych w latach ubiegłych),
- adaptacji na cele mieszkalne budynków zakupionych w latach ubiegłych - 56 lokali mieszkalnych,
- naturalnego ruchu ludności (pustostany) - 166 mieszkań.

Ponadto, zgodnie z przyjętą Zarządzeniem Nr 929/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2004 r. „Procedurą udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości zabudowanych lub wyodrębnionych lokali mieszkalnych” w 2004 r. zostały zawarte umowy przedwstępne, w wyniku których Miasto uzyska w latach 2005-2006 314 lokali mieszkalnych.

Uzupełniającą formą pozyskiwania mieszkań w stosunku do opisanych powyżej było pozyskiwanie lokali mieszkalnych w wyniku adaptacji na cele mieszkalne budynków o innym przeznaczeniu.

W wyniku adaptacji na cele mieszkalne budynków zakupionych w latach ubiegłych, w 2004r. Miasto uzyskało 56 lokali mieszkalnych. Gmina zakupiła również następny budynek do adaptacji, w wyniku czego uzyska się ok. 24 lokali mieszkalnych.

W 2004r. Miasto pozyskało do swojego zasobu 268 nowych mieszkań komunalnych (tabela X.30). Na pozyskanie mieszkań Miasto wydało kwotę 27,9 mln zł (tabela X.7) tj. 65% więcej niż uzyskane przychody ze sprzedaży mieszkań (tabela X.26). W 2004 roku, tak jak i w 2003 roku, Miasto było udziałowcem w trzech z piętnastu istniejących w Krakowie towarzystw. Żaden z TBS-ów nie otrzymał dofinansowania ani gruntów komunalnych w wieczyste użytkowanie z Miasta.

Tabela X.30

Mieszkania pozyskane przez Miasto w latach 2003 - 2004

Wyszczególnienie	2003	2004
Liczba pozyskanych przez miasto nowych mieszkań	425	268
Liczba mieszkań wybudowanych przez Miasto	0	0
Ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez Miasto (w tys. m ²)	0	0
Liczba mieszkań pozyskanych w drodze kupna od inwestorów budownictwa wielorodzinnego (bez uwzględnienia TBS-ów)	226	102
Ogólna powierzchnia pozyskanych mieszkań w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS-ów) (w tys. m ²)	15,9	4 128,1
Liczba mieszkań socjalnych pozyskanych poprzez remonty pustostanów (za środki Miasta)	89	163*
Liczba zaadaptowanych na mieszkania komunalne wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	10	3
Liczba pozyskanych mieszkań komunalnych w TBS-ach	100	450

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa UMK

* nie wszystkie mieszkania pozyskane poprzez remonty pustostanów są przeznaczane na lokale socjalne (część osób, które je zasiedlają jest kierowana na zasadach czynszu regulowanego.)

X.6.6. Polityka tworzenia warunków rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego

Dla poprawy infrastruktury technicznej w obszarach, w których była ona dotychczas niepełna realizowany był w 2004r. program „Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych” (LII), na który wydatkowano 2,7 mln zł (tabela X.7).

Tabela X.31

Powierzchnia sprzedanych, oddanych w użytkowanie wieczyste i pozyskanych przez Miasto Kraków terenów mieszkaniowych w latach 2003 - 2004

	2003	2004
Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów mieszkaniowych *(w ha) ogółem:	5,28	0,40
a) spółdzielniom mieszkaniowym	0	-
b) TBS	0	-
c) innym osobom prawnym	4,49	0,20
d) osobom fizycznym	0,79	0,20
Powierzchnia gminnych terenów mieszkaniowych oddanych w użytkowanie wieczyste (w ha) ogółem:	21,16	0
a) spółdzielniom mieszkaniowym	20,19	-
b) TBS	0	-
c) innym osobom prawnym	0,23	-
d) osobom fizycznym	0,74	-
Powierzchnia zakupionych przez Gminę terenów mieszkaniowych** (w ha)	0,20	0,10
Wydatki na zakup terenów mieszkaniowych** (tys. zł)	178,90	360,10

Źródło: Wydział Skarbu Miasta UMK

* W tabeli uwzględniono wyłącznie przetargową formę zbycia. Oprócz tego, w trybie bezprzetargowym (dopełnienia, roszczenia ustawowe) na rzecz osób fizycznych (wg przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązujący do 31.12.2002 r.) o łącznej powierzchni ok.. 100 ha, zaś oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomości o łącznej powierzchni 2,2 ha.

** przez teren mieszkaniowy rozumie się obszar mieszkaniowy wg przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego (obowiązujący do 31.12.2002 r.). W ramach działań Wydziału Skarbu Miasta zakupiono tereny mieszkaniowe wyłącznie w ramach pozyskiwania terenów pod inwestycje strategiczne.

Tabela X.32

Liczba TBS-ów na terenie Krakowa w tym liczba TBS-ów, które otrzymały dofinansowanie z Miasta i otrzymały grunty komunalne do 2004 roku

Wyszczególnienie	2003	2004
Liczba TBS-ów na terenie Krakowa	15	15
w tym z udziałem Miasta	3	3*
Liczba TBS-ów które otrzymały dofinansowanie z Miasta w ramach zadania pn. „Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS”	3	0
Liczba TBS-ów które otrzymały grunty komunalne	-	0

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

* w ciągu 2004r. Gmina zbyła udziały w 1 z 3 TBS

X.7. Pomoc mieszkaniowa

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001r., Nr 71, poz. 733) nałożyła na Gminę obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Powyższa ustawa nie reguluje zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (w tym wynajmu lokali) lecz nadaje gminom uprawnienia do własnych rozstrzygnięć. Kwestie te w Gminie Miejskiej Kraków były regulowane przez uchwałę nr XXVIII/239/03 RMK z dnia 22 października 2003r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków. Na jej podstawie Wydział Mieszkalnictwa UMK dokonał weryfikacji 2 088 wniosków złożonych do 30 czerwca 2003r. przez mieszkańców Krakowa.

Spośród liczby 2 088 wniosków wyłoniono 1 214 wniosków osób, które spełniły kryteria uprawniające do ubiegania się o wynajem lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy, w tym kryterium niskich dochodów, oraz 24 wnioski osób uprawnionych do lokalu zamiennego.

Na ostatecznych listach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków - zgodnie z Zarządzeniem nr 935/2004 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2004r. w sprawie ustalenia i podania do publicznej wiadomości ostatecznych list osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych z zasobu Gminy Miejskiej Kraków - umieszczono 609 gospodarstw domowych.

Do dnia 31 grudnia 2004r. wydano 456 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków, które dotyczyły:

- 138 lokali socjalnych,
- 38 lokali zamiennych,
- 280 lokali w ramach pomocy mieszkaniowej.

Na dzień 31 grudnia 2003r. Miasto zobowiązane było do udzielenia obligatoryjnej pomocy mieszkaniowej 1 034 lokali socjalnych oraz 73 lokali zamiennych.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2004r. wnioski o pomoc mieszkaniową złożyło:

- 1 775 wnioskodawców z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów,
- oraz 801 wnioskodawców, którzy otrzymali 3-letnie wypowiedzenia.

W 2004 r. kontynuując wcześniejsze działania dotyczące ustalenia zasad wynajmowania lokali stanowiących własność Gminy, opracowano kolejne projekty uchwał Rady Miasta Krakowa i Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, które uporządkowały lub uszczegółowiły rozwiązania prawne w tym zakresie. Na mocy delegacji zawartej w uchwale Nr XXVIII/239/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2003r. opracowano Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa, które precyzują między innymi:

- 1) zasady wynajmu lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m², w tym określają regulamin postępowania na oddanie w najem tych lokali,
- 2) zasady wynajmu lokali zamiennych najemcom, którzy nie wyrazili woli wykupienia zajmowanego lokalu,
- 3) zasady adaptacji na cele mieszkalne powierzchni wspólnego użytkowania,
- 4) zasady zawierania umów najmu na czas nieoznaczony z osobami, które utraciły uprawnienie do dalszego zajmowania lokalu socjalnego,
- 5) zasady gospodarowania lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących własność osób nieznanych z miejsca pobytu, pozostających w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

Tabela X.33**Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy**

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I-III b.dz. Śródmieście	IV-VII b.dz. Krowodrza	VIII-XII b.dz. Podgórze	XIV-XVIII b.dz. Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	91+9*	60+3*	125+17*	228+27*	504+56*
Względy społeczne	142+30*	62+12*	107+37*	238+34*	549+113*
Warunki niemieszkalne	54	9	18	0	81
Wychowankowie domów dziecka	14	4	7	12	37
Wypowiedzenia na podst. art.11 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)	512	140	149	0	801
Razem	813+39*	275+15*	406+54*	478+61*	1972+169*

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK wg stanu na dzień 31.12.2004r.

* Osoby objęte ostateczną listą osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków, które w 2004 r. nie otrzymały jeszcze mieszkania

Rodziny w trudnej sytuacji mieszkaniowej mogły ubiegać się o udostępnienie do adaptacji na mieszkania wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (np. strychy, pralnie) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta (tabela X.34). Ponadto Gmina wspomagała grupę społeczną, której status materialny wymagał jedynie wsparcia w dążeniu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, poprzez kierowanie tych osób do zawarcia umów najmu lokali znajdujących się w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS). Prawo kierowania osób do zawierania umów najmu lokali Gmina uzyskuje partycypując w kosztach budowy lokali realizowanych przez TBS.

Tabela X.34**Mieszkania z zasobów TBS, adaptacja mieszkań komunalnych**

Lp.	Wyszczególnienie	2003	2004
1	Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	694	740
2	Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	100	468
3	Liczba wniosków o adaptację komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (za środki wnioskującego)	2	0
4	Liczba przeprowadzonych adaptacji komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na mieszkania (za środki wnioskującego)	10	3

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa UMK

X.7.1. Dodatki mieszkaniowe

W Krakowie w 2004r. dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań odbywało się poprzez przyznawanie:

- dodatków mieszkaniowych zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych,
- w formie zasiłków celowych na dofinansowanie opłat mieszkaniowych przyznawanych w ramach „Lokalnego programu pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych” zgodnie z uchwałą nr LVII/454/00 RMK z dnia 12 lipca 2000 r., która obowiązywała do 30 kwietnia 2004 r., w związku z czym zasiłki tego rodzaju od 1 maja 2004r. nie były przyznawane,
- zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe, które realizowane były do 30 kwietnia 2004 r. w oparciu o ustawę z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej, natomiast od 1 maja 2004 r. wypłacane zgodnie z ustawą z dnia 12 marca 2004r. o pomocy społecznej.

Wielkość dodatków i zasiłków mieszkaniowych zawiera tabela X.35

Tabela X.35

Wielkość dodatków i zasiłków mieszkaniowych w latach 2003- 2004

Wyszczególnienie	2003	2004
Liczba świadczeń wypłaconych na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych zm. ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych	168 366	164 661
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy (w tys. zł)	26 567	25 151
w tym suma środków z dotacji celowej budżetu państwa na dofinansowanie dodatków przekazanej przez Wojewodę Małopolskiego (w tys. zł)	7 343	-
Liczba osób, które otrzymały świadczenia z Lokalnego programu dofinansowania do opłat mieszkaniowych	1 574	1 208
Liczba świadczeń wypłaconych w ramach Lokalnego programu dofinansowania do opłat mieszkaniowych	11 951	7 759
Kwota wypłaconych środków na realizację Lokalnego programu dofinansowania do opłat mieszkaniowych (w tys. zł)	2 735	1 735
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej zm. ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej	13 251	15 965
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej zm. ustawą z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (w tys. zł)	1 208	1 868

Źródło: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie

X.7.2. Program walki z bezdomnością

Z danych otrzymanych z MOPS wynika, że w 2004 roku:

- z pomocy Ośrodka obejmującej swoim zakresem świadczenia finansowe i usługowe skorzystało 828 osób bezdomnych oraz czasowo pozbawionych schronienia,
- zapewniono schronienie w ramach Miejskiej Noclegowni dla Mężczyzn w Krakowie 590 osobom bezdomnym,
- w ramach ośrodków wsparcia (Schronisko dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, Dom Matki i Dziecka oraz Schronisko i Przystulisko dla Bezdomnych Kobiet) zapewniono schronienie 325 osobom bezdomnym lub czasowo pozbawionym schronienia, w tym 147 kobietom i 178 dzieciom.

X.8 Tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa

Od 1 stycznia 2003r. wskutek utraty ważności planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego opracowuje się „plany”, a nie jak dotychczas „zmiany planu”.

W „Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” przedłożonym Radzie Miasta Krakowa w dniu 8 października 2003r. wśród planów priorytetowych do podjęcia lub kontynuowania wg procedury wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymieniono następujące plany, związane z budownictwem mieszkaniowym:

1. Górka Narodowa
2. Pasternik
3. Ruczaj - Zaborze - Zalesie
4. Opatkowice - Wschód
5. Opatkowice - Zachód
6. Osiedle Cechowa
7. Obszar scaleń - Pylna
8. Obszar scaleń - Skotniki

Zgodnie z powyższym Biuro Planowania Przestrzennego podjęło opracowanie niżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizujących zadania z zakresu polityki mieszkaniowej Miasta:

1. Górka Narodowa-Wschód
2. Górka Narodowa - Zachód
3. Pasternik
4. Ruczaj - Zaborze - Zalesie
5. Opatkowice - Wschód
6. Opatkowice - Zachód
7. Osiedle Cechowa
8. Obszar Scaleń - Pylna
9. Obszar Scaleń - Skotniki

Wymienione powyżej plany, będące na różnym etapie zaawansowania, mają na celu realizację działań samorządu jako stymulatora rozwoju funkcji mieszkaniowej i infrastruktury społecznej, pozwolą we wskazanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa obszarach, zrealizować priorytetowe cele Miasta w tej dziedzinie, jakimi są: poprawa standardów życia w zabudowie istniejącej oraz rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego.

Tabela X.38

Procentowy udział ilości oddanych mieszkań w stosunku do całej ich liczby w podziale na rodzaje własności

Własność	2003	2004
Spółdzielnie mieszkaniowe	-	9,5
Indywidualna	1,2	8,5
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem	98,8	79,8
Spółeczna i Czynszowa	-	2,2
Zakładowa	-	-
Komunalna	-	-

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

Tabela X.39

Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2003 - 2004

Rodzaj inwestycji	2003	2004
budynki jednorodzinne	224	425
budynki wielorodzinne	81	93

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

Tabela X.40

Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2003 - 2004

Rodzaj inwestycji	2003	2004
budynki jednorodzinne	172	370
budynki wielorodzinne i zespoły mieszkaniowe	41	239

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

Tabela X.41

Liczba złożonych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) w latach 2003 i 2004

Rodzaj zabudowy	Liczba wniosków 2003	2004
zabudowa wielorodzinna	138	149
zespoły zabudowy jednorodzinnej	25	140
zabudowa indywidualna jednorodzinna	686	559

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

Pod względem lokalizacyjnym zainteresowania deweloperów, Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielni mieszkaniowych odnośnie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej koncentrują się w przeważającej mierze w rejonach Dębnik i Górki Narodowej.

Wnioski dotyczące zabudowy jednorodzinnej lokowane głównie w rejonie osiedla Tonie, Dębnik oraz ulic: Łokietka, Petöfiego.

Mieszkalnictwo/ Tendencje

- wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań - o 8,4%
- wzrost liczby budynków wymagających działań remontowych (o 23%)
- najwyższe ceny działek niezabudowanych w Śródmieściu
- wzrost ceny 1 m² działek niezabudowanych w Krowodrzy, Śródmieściu i N. Hucie
- spadek ceny 1 m² działek niezabudowanych w Podgórzu
- zmniejszono wydatki na mieszkalnictwo (o 8%)
- spadek liczby budynków zarządzanych przez Miasto, poprzez ZBK (o 34%)
- wzrost liczby mieszkań wybudowanych przez TBS-y (o 26%)
- pozyskano 268 nowych mieszkań komunalnych
- wzrost liczby sprzedanych mieszkań komunalnych (o 7%)
- podjęto opracowanie 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zakresu polityki mieszkaniowej Miasta

Rys. X.1.
Ceny mieszkań w 2004 r.

