



VI

Mieszkalnictwo 157 → 188

VI. Mieszkalnictwo

- | | |
|----------|---|
| 1 | Zasoby i potrzeby mieszkaniowe |
| 2 | Transakcje na rynku mieszkaniowym |
| 3 | Finansowanie mieszkalnictwa |
| 4 | Zarządzanie i eksploatacja mieszkań |
| 5 | Budownictwo mieszkaniowe |
| 6 | Polityka mieszkaniowa Miasta |
| 7 | Tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa |

W 2003 r. w Krakowie 285,1 tys. mieszkań było zamieszkanymi. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 55,8 m², przy liczbie izb – 3,1 i wielkości tych izb – 18 m². Oddano 4,1 tys. nowych mieszkań.

Tabela VI.1. Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 2000–2003

Lata	ilość mieszkań (w tys.)	ilość izb (w tys.)	pow. użytkowa mieszkań (w m ²)	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m ²)
2000	259,5	806,7	13,78 mln	53,1
2001	265,0	823,0	14,11 mln	53,3
2002	259,0	828,8	14,45 mln	56,4
2003	285,1	902,5	15,90 mln	55,8

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

* za 2002 rok – wyniki z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań oraz Powszechnego Spisu Rolnego 2002

W 2003 roku na podstawie informacji zawartych w tabeli VI.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 (746,1 tys. – 2003 r.), liczba mieszkań winna wzrosnąć o 13,3 tys.;
- jeżeli przyjmie się założenie, że każda rodzina winna mieć własne mieszkanie, to w chwili obecnej brakuje 21 774 mieszkań, przy założeniu że w Krakowie w 2002 r. 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 75,8 m kw. (tj. tyle ile posiadała w 2003 r. przeciętna pow. nowego mieszkania), to średnio na 1 mieszkańca przypadałoby wtedy 28,96 m².

Z porównania liczby zawartych małżeństw i oddanych mieszkań w latach 2002–2003 wynika, że sytuacja mieszkaniowa była lepsza w 2003 r. niż w 2002 r.

W 2003 r. nastąpił wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań – o 18,7% jak i wzrost zawartych małżeństw o 1,1%.

Tabela VI.2. Wskaźniki mieszkaniowe w Krakowie w latach 2000–2003

	2000	2001	2002*	2003	Standard**
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,87	0,85	0,88	0,84	1
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,69	2,63	2,83	2,66	2,5–2,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m ²	19,7	20,2	19,8	21,0	25–28
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	371,6	380,1	341,5	376,3	400
Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw	883	1840	870	1185	min. 1000

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

* za 2002 rok – stan w dniu 20.05.2002 r. wyniki z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań oraz Powszechnego Spisu Rolnego 2002

** 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 w 2003 r. zwiększyła się liczba budynków wymagających działań remontowych. Liczbę takich budynków z nakazem rozbiórki i rozebranych przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.3. Liczba budynków wymagających działań remontowych, liczba nakazów rozbiórki budynków i liczba rozbiórek budynków w latach 2000–2003

	2000	2001	2002	2003
Liczba budynków wymagających działań remontowych	2273	2151	2112	2445
Liczba nakazów rozbiórki budynków w tym dotyczących obiektów nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej,	46	44	47	31
Liczba nakazów rozbiórki budynków mieszkalnych w tym dotyczących obiektów: – tzw. samowoli budowlanych, – nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej	8	6	6	12
	6	1	3	1
	2	5	3	11
Liczba rozbiórek budynków w tym liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	24	18	21	0
	3	3	2	

Źródło: Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie

W Krakowie zapotrzebowanie na kwatery w domach studenckich jest bardzo duże. Na podstawie otrzymanych danych z krakowskich szkół wyższych można powiedzieć, że szkoły wyższe w 2003 r. posiadały w sumie ok. 19,3 tys. miejsc w domach studenckich, a deklarujących chęć wynajęcia kwater w akademiku studentów było ok. 42,2 tys. (tabela VI.4).

Tabela VI.4. Liczba i zapotrzebowanie na kwatery w domach studenckich

Lp.	Uczelnie	Liczba kwater (miejsc) w domach studenckich a	Liczba studentów zamieszkujących b	Liczba studentów ogółem (miejscowych i zamiejscowych) c	Liczba studentów deklarująca chęć wynajęcia kwater w akademiku d	a/d
1	Uniwersytet Jagielloński	4799	29 551	42 415	12 800	37%
2	Akademia Górniczo-Hutnicza	5935	14 008	29 912	7574	78%
3	Akademia Ekonomiczna	855	16 656	21 534	1951	43%
4	Akademia Pedagogiczna	2014	13 088	17 201	5043	40%
5	Akademia Rolnicza	2045	5638	12 063	5423	38%
6	Politechnika Krakowska	2252	8251	17 895	7887	29%
7	Akademia Wychowania Fizycznego	668	2868	3810	759	88%
8	Papieska Akademia Teologiczna	b.d.	2209	2768	b.d.	b.d.
9	Akademia Sztuk Pięknych	234	678	968	270	87%
10	Akademia Muzyczna	146	511	644	146	100%
11	Wyższa Szkoła Filozoficzno – Pedagogiczna „Ignatianum”	–	1701	2291	–	b.d.
12	Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna	96	117	136	67	140%*
13	Wyższa Szkoła Zarządzania i Bankowości	90	2603	4355	98	92%
14	Wyższa Szkoła Handlowa	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
15	Krakowska Szkoła Wyższa	200	5897	8711	200	100%
16	Wyższa Szkoła Ekonomii i Informatyki	–	1092	1823	–	b.d.
17	Szkoła Wyższa im. B. Jańskiego	–	485	1026	60	0%

Źródło: opracowanie własne na podst. danych krakowskich uczelni wyższych

* uczelnia dysponuje większą ilością miejsc w DS w stosunku do liczby studentów deklarujących chęć wynajęcia kwater w akademiku

2 Transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2003 r. ceny działek niezabudowanych były najwyższe w Śródmieściu. W Krowodrzy ceny działek były niższe o 33%, w Podgórzu o 66%, a w Nowej Hucie o 75% (tabela VI.5). W latach 2000–2003 najszybciej rosły ceny w Nowej Hucie – odnotowano tu wzrost o 18%, w Podgórzu wzrost o 2,5%, natomiast spadły ceny w Krowodrzy – spadek o 22%, Śródmieściu – spadek o 26%.

Tabela VI.5. Średnie ceny 1 m kw. działek niezabudowanych uzyskane w rejonach Krakowa w latach 2000–2003 – poziom cen 2003 rok

Rok	Krowodrza		Śródmieście		Podgórze		Nowa Huta	
	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %
2000	248,40	42,23	393,90	31,06	97,20	34,38	62,30	19,70
2001	175,80	-31,12	377,20	-6,55	104,20	4,22	63,30	-0,01
2002	217,90	-	361,40	-	92,20	-	92,10	-
2003	194,90	-10,60	291,50	-19,30	99,60	8,00	73,40	-20,30

Źródło: W. Łucka, A. Zając, Krakowski Instytut Nieruchomości

Z danych za I półrocze 2003 roku opublikowanych przez UMiRM w lipcu 2003 r. wynikało, że firmy budowlane za podstawowe bariery prowadzenia działalności uznawały: niedostateczny popyt, konkurencję ze strony innych firm oraz rosnące trudności w uzyskaniu kredytów na nowe inwestycje. Już w II kwartale tego roku widoczne było zmniejszenie się podaży nowych mieszkań i domów na rynku oraz znaczne ograniczenie rozpoczynania nowych inwestycji. Następstwem tego spadku był korzystny dla deweloperów i długo oczekiwany wzrost popytu, potęgowany obawami kupujących o malejącą liczbę nowych mieszkań i zapowiadany wzrost cen dla nowych inwestycji w związku ze spodziewanymi podwyżkami podatku VAT w budownictwie. Popyt ten mógłby być znacznie większy, gdyby nie malała zdolność kredytowa potencjalnych klientów, a takie właśnie zjawisko było widoczne na rynku.

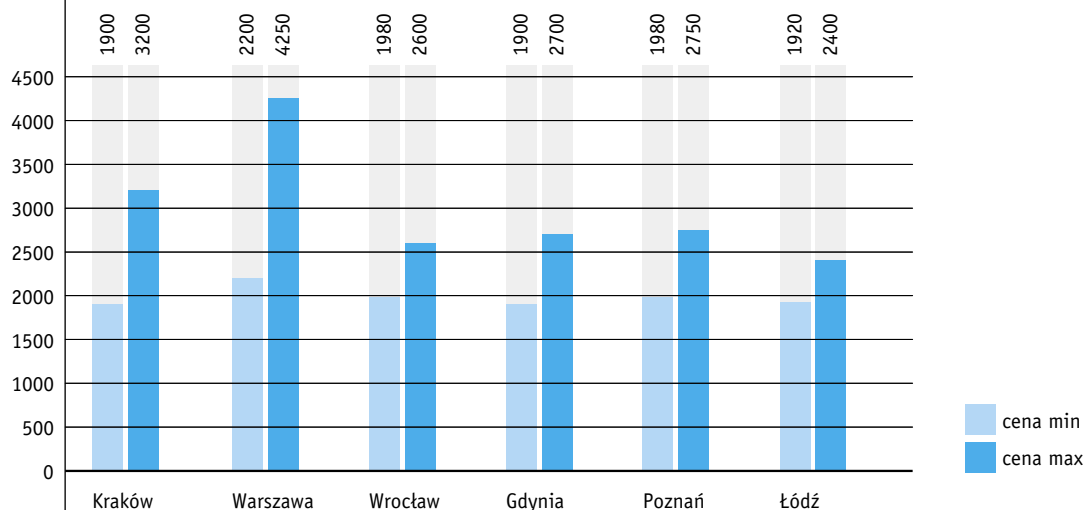
Do prowadzenia inwestycji niezbędne było finansowanie banku, ponieważ klienci w większości nie byli już zainteresowani zakupem wirtualnych mieszkań lub domów na zasadzie wysokich przedpłat, a ponadto najczęściej posiłkowali się kredytem hipotecznym, do zaciągnięcia którego potrzebna była księga wieczysta. Na przedpłaty mogły liczyć jedynie znane firmy deweloperskie, budzące zaufanie klientów swoimi wcześniejszymi realizacjami.

W ofercie deweloperów najwięcej było 2- i 3-pokojowych mieszkań, segmentów w zabudowie szeregowej i luksusowych apartamentów w budynkach plombowych lub w małych strzeżonych osiedlach z własnym programem usług¹.

¹ M. Battek, L. Michniak „Rynek nieruchomości w Polsce – raport za III kwartały 2003”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

VI. Mieszkalnictwo

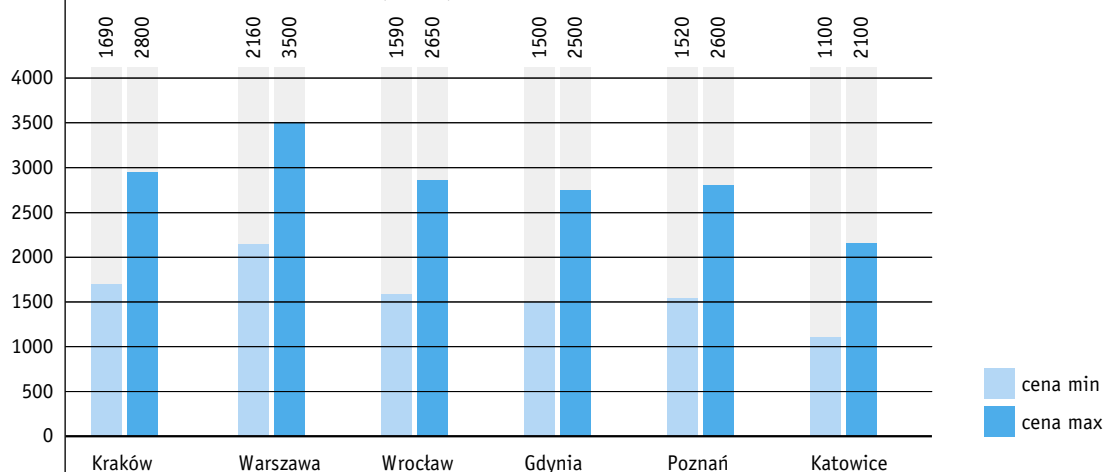
Wykres VI.1. Cena 1 m kw. mieszkania 2 pokojowego o średnim standardzie i przeciętnej lokalizacji z rynku pierwotnego (zł/ m kw.)



Źródło: opracowanie własne na podst. M. Battek, L. Michniak „Rynek nieruchomości w Polsce – raport za III kwartały 2003”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

Popyt na mieszkania apartamentowe o wysokim standardzie zwiększył się zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W miastach takich jak Warszawa, Kraków, Gdynia, Sopot, Wrocław, najchętniej kupowane były mieszkania duże, tzn. o powierzchni 90–120 m², w małych, kameralnych zielonych zespołach, z własnym programem usług i ochroną. Ceny sprzedaży w Warszawie utrzymywały się w przedziale 1500–2200 USD/m², natomiast w pozostałych miastach – w przedziale 900–1700 USD/m². Niestabnącym zainteresowaniem cieszyły się luksusowe, zmodernizowane mieszkania w przedwojennych kamienicach, zwłaszcza z początku ubiegłego wieku, o dobrych lokalizacjach. Takie stylowe apartamenty były kupowane chętniej niż nowo wybudowane, pomimo że ich ceny były bliskie cenom domów wolno stojących o dobrym standardzie. Podaż tego rodzaju apartamentów była jednak bardzo mała. Dobrą zatem inwestycją było kupno kamienicy o prestiżowej lokalizacji na terenie miasta i modernizacja mieszkań z adaptacją na luksusowe apartamenty.

Wykres VI.2. Ceny ofertowe sprzedaży mieszkań 2 pokojowych o średnim standardzie i przeciętnej lokalizacji z rynku wtórnego (zł/m²)



Źródło: opracowanie własne na podst. M. Battek, L. Michniak „Rynek nieruchomości w Polsce – raport za III kwartały 2003”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

Na rynku mieszkaniowym wtórnym od początku roku 2003 wystąpił wzrost popytu, przy raczej stabilnej sytuacji cenowej. Ceny mieszkań uległy nieznacznym wahaniom, w granicach +/-2%: w I kw. utrzymywały się na stałym poziomie, w II kwartale – wzrosły średnio o 2%, tak by w III kwartale obniżyć się o 1,5%.

Ilość przeprowadzonych transakcji sprzedaży mieszkań wzrosła 2,5- krotnie.

Nastąpiło zwiększenie liczby klientów kupujących przy równomiernym napływie sprzedających; zmienił się więc stosunek podaży do popytu – ofert sprzedaży było 3,5 razy więcej niż ofert kupna. Nie była to tak drastyczna różnica jak półtora roku temu, gdy proporcja ta wynosiła 10 : 1. Transakcje mieszkaniowe stanowiły 48% wszystkich transakcji przeprowadzonych w okresie od stycznia do września 2003 r.

Do wzrostu popytu przyczyniły się:

- większa dostępność kredytów mieszkaniowych (np. oprocentowanie kredytów w złotych obniżono w ciągu półtora roku z ponad 20% do około 6%),
- większa elastyczność sprzedających i obniżanie cen ofertowych,
- zdecydowanie malejąca podaż rynku pierwotnego.

Podobnie jak w 2002 roku największy popyt utrzymywał się na mieszkania 2- pokojowe o pow. 40–55 m², zwłaszcza w budynkach nowych, wybudowanych po 1995 roku, wzniesionych metodą tradycyjną.

Wzrosło zainteresowanie kawalerkami – o około 5%. Kawalerki były kupowane przede wszystkim przez młodych ludzi, jako pierwsze lokum, a także przez prywatnych inwestorów z przeznaczeniem na wynajem. Cena 1 m² tych mieszkań była wyższa średnio o 6,5% od ceny 1m² mieszkania 2-pokojowego.

Zdecydowanie więcej transakcji dotyczyło mieszkań 3-pokojowych, również w nowym budownictwie.

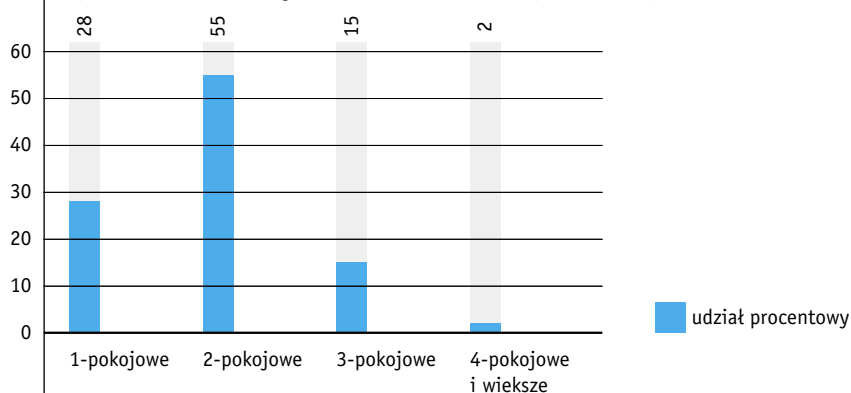
Mały był popyt na mieszkania stare, zwłaszcza duże (4 i 5-pokojowe), w wielkopłytowych osiedlach z lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych.

Transakcje zakupu mieszkań na rynku wtórnym rozkładały się następująco:

- 1-pokojowe – 28%,
- 2-pokojowe – 55%,
- 3-pokojowe – 15%,
- 4-pokojowe i większe – 2%.

Rynek wtórny był atrakcyjny dla kupujących – mieszkania były tańsze od mieszkań z rynku pierwotnego średnio o 26% (po uwzględnieniu kosztów kompletnego wyposażenia i wykończenia nowego lokum), a wysoka podaż umożliwiała kupującym negocjację cen.

Wykres VI.3. Transakcje zakupu mieszkań na rynku wtórnym – udział procentowy

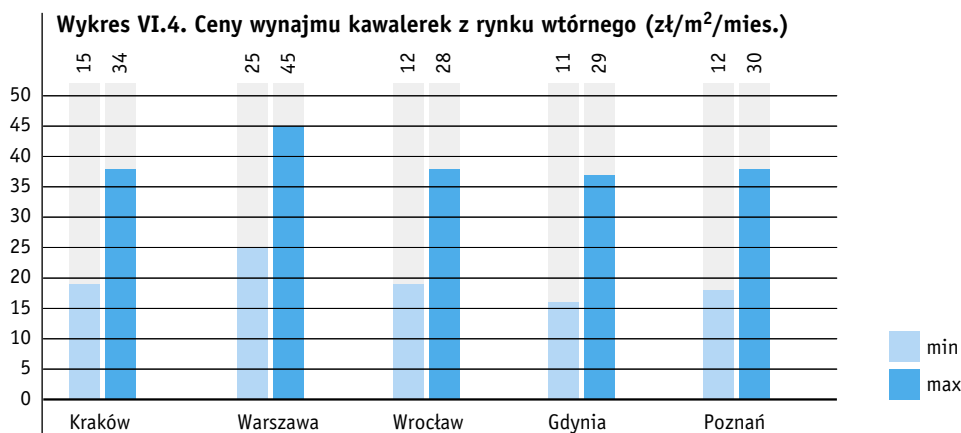


Źródło: opracowanie własne na podst. M. Battek, L. Michniak „Rynek nieruchomości w Polsce – raport za III kwartały 2003”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

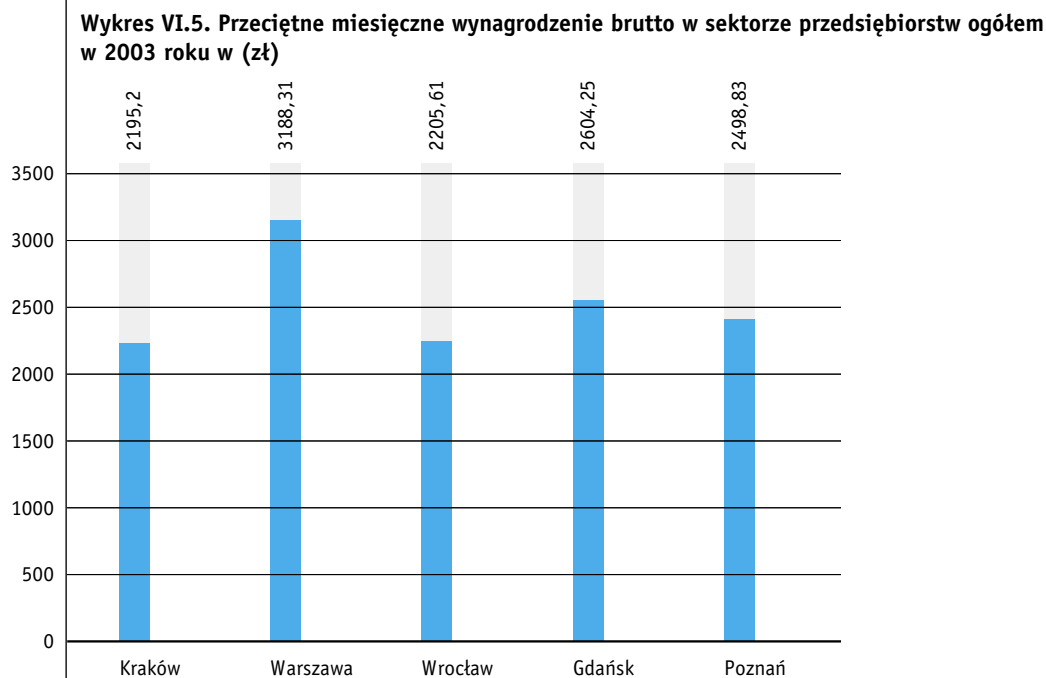
Podaż mieszkań i domów na wynajem była duża, przekraczała popyt średnio 4-krotnie. Popyt utrzymywał się od dwóch kwartałów na stałym poziomie. Wobec znacznej nadpodaży ofert ceny czynszów najmu spadły od początku roku o około 20%, pomimo że standard większości oferowanych lokali i domów był wysoki – były one odnowione, w pełni wyposażone i gotowe do natychmiastowego zamieszkania².

² M. Battek, L. Michniak „Rynek nieruchomości w Polsce – raport za III kwartały 2003”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.

VI. Mieszkalnictwo



Źródło: opracowanie własne na podst. M. Battek, L. Michniak „Rynek nieruchomości w Polsce – raport za III kwartały 2003”, Krakowski Rynek Nieruchomości nr 21, 2003 r.



Źródło: opracowanie własne na podst. Biuletynu Statystycznego Miasta Krakowa, wrzesień 2003

Dochody mieszkańców Krakowa były mniejsze nie tylko od mieszkańców stolicy. Efektem tego był fakt, iż statystyczny mieszkaniec Krakowa mógł ze swoich dochodów zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w mniejszym zakresie niż mieszkańcy innych dużych miast na terenie Polski. Powodowało to konieczność większej pomocy mieszkaniowej ze strony Gminy Miejskiej Kraków.

3 Finansowanie mieszkalnictwa

W 2003 r. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto krakowianina (2195,20 zł I – IX) można było kupić zaledwie 0,8 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). Kredyt z KFM finansowały w 70% mieszkania budowane w systemie TBS. Ze względu na koszty 1 m². mieszkania w TBS-ie (tabela VI.17), były one dostępne głównie dla osób średniozamożnych.

W dniu 13 listopada 2002 r. Sejm RP uchwalił ustawę o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 230 poz.1922). W kwietniu 2003 r. wydane zostało rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie wysokości oprocentowania długoterminowych kredytów o stałej stopie procentowej udzielanych przez banki na cele związane z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. z 2003 r. Nr 65, poz. 600). Zgodnie z rozporządzeniem stopa procentowa, po jakiej były udzielane kredyty mieszkaniowe na podstawie ustawy z dn. 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej została obniżona z poziomu 7% do 6,5% w stosunku rocznym.

Zgodnie z ww. ustawą kredyt o stałej stopie był udzielany osobom fizycznym na:

- budowę domu jednorodzinnego,
- nadbudowę, przebudowę lub rozbudowę budynku mieszkalnego lub adaptację budynku lub lokalu o innym przeznaczeniu na cele mieszkalne, w celu uzyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość,
- zakup będącego w budowie lub nowo wybudowanego domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, od gminy albo od osoby, która wybudowała ten budynek w ramach prowadzonej działalności gospodarczej,
- pokrycie kosztów budowy lokalu mieszkalnego, budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, wniesienie wkładu mieszkaniowego do spółdzielni mieszkaniowej w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do zasiedlanego po raz pierwszy lokalu mieszkalnego.

Stawki procentowe kredytów mieszkaniowych, w kwietniu 2003 r. w Nordea Bank Polska S.A. kształtowały się na poziomie 7,0%–8,65% – kredyt złotowy (wysokość stawki procentowej uzależniona była od okresu kredytowania oraz wkładu własnego kredytobiorcy), oraz na poziomie 3,25%–8,37%, gdy kredyt zaciągany był w innej walucie (EUR, USD, CHF, DKK, SEK, NOK).

VI. Mieszkalnictwo

Tabela VI.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. PLN, USD, CHF, EUR	1. 20 lat	1. zmiennie oparte na st. bazowej zależnej od waluty kredytu: PLN – WIBOR 6M, USD i CHF – LIBOR 6M, EUR – EURIBOR 6M + marża banku	1. 0–20% wartości inwestycji.	1–2. * hipoteka na lokalu lub domu jednorodzinym * cesja na rzecz banku praw z umowy ubezpieczenia lokalu/domu od ognia i innych zdarzeń losowych
		2. Kredyt Budowlano– Hipoteczny	2. PLN, USD, CHF, EUR	2. 22 lata	2. zmiennie oparte na st. bazowej zależnej od waluty kredytu: PLN – WIBOR 6M, USD i CHF – LIBOR 6M, EUR – EURIBOR 6M + marża banku	2. w zależności od przeznaczenia kredytu 0%, 20%, 30% wartości inwestycji	
2.	Bank BPH PBK S.A.	1. Kredyt Budowlano– Hipoteczny	1. PLN, USD, EUR, CHF	1. 32,5 roku	1. PLN – od 6,5.0% USD – od 1,81% EUR – od 2,67% CHF – od 3,58%	1–5. Od 0%	1–5. * hipoteka na nieruchomości * cesja praw z ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych żywności
		2. Kredyt Hipoteczny	2. PLN, USD, EUR, CHF	2. 31,5 roku	2. PLN – od 6,5.0% USD – od 1,81% EUR – od 2,67% CHF – od 3,58%		
		3. Kredyt Lokatorski	3. PLN, USD, EUR, CHF	3. 10 lat	3. PLN – od 8.0% USD – od 3,81% EUR – od 5,58% CHF – od 3,81%		
		4. Kredyt konsolidacyjny	4. PLN, USD, EUR, CHF	4. 20 lat	4. PLN – od 8,0% USD – od 3,81% EUR – od 5,58% CHF – od 3,81%		
		5. Pożyczka hipoteczna	5. PLN, USD, EUR, CHF	5. 15 lat	5. PLN – od 8,0% USD – od 3,81% EUR – od 5,58% CHF – od 3,81%		

3. PKO BP S.A.	1. „Własny Kąt”	1. PLN, USD, EUR, CHF	1. 25 lat	1. PLN zależnie od udziału wkładu własnego: <ul style="list-style-type: none"> • do 20% kosztów inwestycji – od 6,95%, • powyżej 20% do 40% kosztów inwestycji włącznie – 6,65% • powyżej 40% kosztów inwestycji – od 6,15%. Waluta zależnie od okresu spłaty: <ul style="list-style-type: none"> • Okres spłaty do 5 lat włącznie <ul style="list-style-type: none"> – EUR od 4,62 – CHF od 3,71 – USD od 3,95 • Okres spłaty powyżej 5 lat do 10 lat <ul style="list-style-type: none"> – EUR od 4,72 – CHF od 3,81 – USD od 4,00 • Okres spłaty powyżej 10 lat do 15 lat <ul style="list-style-type: none"> – EUR od 4,82 – CHF od 3,91 – USD od 4,05 • Okres spłaty powyżej 15 lat do 20 lat <ul style="list-style-type: none"> – EUR od 5,02 – CHF od 4,11 – USD od 4,10 • Okres spłaty powyżej 20 lat do 25 lat <ul style="list-style-type: none"> – EUR od 5,12 – CHF od 4,21 – USD od 4,20 	1. 20% standardowo, jest możliwość sfinansowania 100% kosztów inwestycji, gdy dokonane zostanie ubezpieczenie wkładu własnego kredytobiorcy, koszt ubezpieczenia kredytu na 5 lat wynosi 3,5% kwoty podlegającej ubezpieczeniu	<ul style="list-style-type: none"> • hipoteka • weksel • poręczenie wg prawa cywilnego • poręczenie wekslowe na okres ustanowienia hipoteki – niezbędne jest ubezpieczenie kredytu
	2. Pożyczka hipoteczna	2. PLN, USD, CHF, EUR	2. 15 lat	2. PLN zależnie od okresu spłaty: <ul style="list-style-type: none"> • Okres spłaty do 5 lat – od 7,65%, • Okres spłaty powyżej 5 lat do 15 lat włącznie – od 8,75% Waluta zależnie od okresu spłaty: <ul style="list-style-type: none"> • Okres spłaty do 5 lat włącznie <ul style="list-style-type: none"> – EUR: 6,12 – CHF: 6,21 – USD: 5,15 • Okres spłaty powyżej 5 lat do 10 lat <ul style="list-style-type: none"> – EUR: 6,32 – CHF: 6,41 – USD: 5,35 • Okres spłaty powyżej 10 lat do 15 lat <ul style="list-style-type: none"> – EUR: 4,62 – CHF: od 6,71 – USD: od 5,65 	2. nie dotyczy	2. hipoteka na nieruchomości na czas dokonania i uprawnocnienia się wpisu hipoteki, pożyczka może zostać ubezpieczona

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji otrzymanych z banków

Wydatki poniesione przez Miasto na mieszkalnictwo wyniosły w 2003 roku 176 mln zł – o 17% mniej niż w 2002 r. (tabela VI.7). Nie wliczono wydatków na współfinansowanie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (LII) przez GFOŚiGW – 0,15 mln zł, MPWiK – 0,05 mln zł i Inicjatorów (udział rzeczowy i udział finansowy) – 0,97 mln zł. Wartość zadań zrealizowanych w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych wyniosła ogółem 4,3 mln zł.

Wydatki związane z mieszkaniami w Zarządzie Budynków Komunalnych, w stosunku do roku poprzedniego spadły o 23%. Na Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne Miasto wydało 71% mniej niż w roku ubiegłym (tabela VI.7), gdyż większość zakresu sieci przygotowanego przez Społeczne Komitety Budowy przejęło do sfinansowania MPWiK.

Na podstawie Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Krakowa za 2003 rok w **Programie pozyskiwania mieszkań** znalazły się m.in.: pozyskiwanie lokali czynszowych, zakup budynków i mieszkań, realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta, zakupy inwestycyjne dla ZBK na łączną kwotę 25,0 mln zł.

Tabela VI.7. Wydatki Gminy Miejskiej Kraków na mieszkalnictwo w latach 2002–2003 (w tys. zł)		
	2002	2003
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem w tym I, II, III i IV	213 189	175 960
I. Program pozyskiwania mieszkań w tym m. in.	19 615	25 064
Pozyskiwanie lokali – zakup budynków i mieszkań	12 534	19 894
Pozyskiwanie lokali czynszowych – TBS	7081	5098
Realizacja budynków mieszkalnych na terenach Miasta	0	2
Zakupy inwestycyjne dla ZBK	–	70
II. Zadania inwestycyjne Miasta realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych (środki własne Miasta)	10 984	3141
III. Wydatki związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK	152 828	117 245
IV. Wydatki na dodatki i zasiłki mieszkaniowe przyznawane w oparciu o Lokalny program dofinansowania do opłat mieszkaniowych i zasiłki celowe (w tys. zł)	29 762	30 510

Źródło: opracowanie własne na podst. Sprawozdania z wykonania budżetu Miasta Krakowa za 2003 rok, marzec 2004 r.

Na podstawie poniższej tabeli można stwierdzić, że w Krakowie w 2003 r. 42,4% mieszkań było własnością spółdzielni mieszkaniowych, 44,0% własnością prywatną, 9,5% komunalną, 1,8% zakładową i Skarbu Państwa i 2,2% pozostałą. Nastąpił wzrost o 5% mieszkań spółdzielczych, o 3,6% spadek liczby mieszkań komunalnych, wzrost o 18% mieszkań prywatnych, spadek o 11% mieszkań własności Skarbu Państwa i Zakładów pracy oraz wzrost mieszkań pozostałych – o 66%.

Tabela VI.8. Struktura własnościowa mieszkań w Krakowie w latach 2000–2003

Rodzaj własności mieszkania	Liczba mieszkań (w tys.)				Powierzchnia użytkowa mieszkań (w tys. m ²)			
	2000	2001	2002	2003	2000	2001	2002	2003
Ogółem	259,5	265,0	259,0	285,1	13 781	14 112	14 557	15895
Spółdzielcze ogółem	118,6	120,3	115,0	121,0	5726	5808	5586	5831
w tym:								
– lokatorskie	31,0	27,9	28,7	31,0	1496	1338		4329
– własnościowe	87,6	92,4	86,3	90,0	4230	4470		1502
Komunalne (gminne)	31,3	28,6	28,0	27,0	1642	1525	1273	1182
Skarbu Państwa	0,8*	0,9*	2,5	razem	43	51	131	razem
Zakładowe	8,1	4,7	3,2	5,1	390	239	161	265
Prywatne (osoby fizyczne)	100,1	109,2	106,5	125,7	5953	6429	7216	8304
Pozostałe	0,6	1,3	3,8	6,3	27,5	60	189	313

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

* za lata 2000–2001 Mieszane: (Miasta Kraków + Skarb Państwa + prywatna)

Tabela VI.9. Wysokość podatku od powierzchni użytkowej w Krakowie w latach 2000–2003

Stawki podatku od pow. użytkowej (w zł/m ²)	2000	2001	2002	2003
budynków mieszkalnych lub ich części	0,41	0,46	0,46	0,50
budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna	14,36	15,86	15,86	16,83–17,31
budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna będących w posiadaniu podatników podatku od nieruchomości, którzy po raz pierwszy rozpoczynają działalność gospodarczą na terenie Krakowa	7,18	7,93	7,93	b.d.
budynków lub ich części przydzielonych na potrzeby bytowe osób zajmujących lokale mieszkalne oraz od garaży osób fizycznych i innych budynków nie zajętych na działalność gospodarczą	4,24	4,68	4,97	5,00

Źródło: opracowane własne na podst. uchwał Rady Miasta Krakowa

Wysokość opłat eksploatacyjnych mieszkań przedstawia tabela VI.10.

Tabela VI.10. Ustalone przez Miasto Kraków opłaty eksploatacyjne w latach 2000–2003		2000	2001	2002	2003
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (w zł/ m ³)	dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą	2,75	3,05	3,36	2,43
	dla pozostałych odbiorców	1,76	2,00	2,20	2,43
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (w zł/ m ³)	dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą	2,25	2,52	3,31	3,52
	dla pozostałych odbiorców	1,57	1,80	2,35	2,43
Opłata za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku „Barycz” w IV kwartale (zł/t)	wwożone sprzętem specjalistycznym	114,00	130	134	134*
	wwożone sprzętem niespecjalistycznym	161,00	180	184	184*
	pozostające po segregacji	100	115	123	123*
	składowane w kompostowni	–	91	94	b.d.

Źródło: opracowanie własne na podst. uchwał Rady Miasta Krakowa i uchwały ZMK

* przy uwzględnieniu 7% stawki podatku VAT

4 | 1 | Zarządzanie i eksploatacja zasobu mieszkaniowego Miasta

Mieszkaniowy zasób Miasta Krakowa tworzą lokale stanowiące własność Gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych przedmiotów.

Od 1995 r. Zarząd Budynków Komunalnych przejął zadania likwidowanych Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnych i funkcjonował jako zakład budżetowy. Z dniem 1 kwietnia 2003 r. ZBK uchwałą nr VIII/72/03 RMK z dn. 12 marca 2003 r. został przekształcony w jednostkę budżetową pod nazwą Zarząd Budynków Komunalnych. Jednak forma ta winna być traktowana jako forma przejściowa do czasu wyboru właściwej formy zarządzania stosownej do poszczególnych form własności.

Miasto zarządzało w 2003 roku poprzez ZBK – 1 604 budynkami tj. o 27% mniejszą ilością niż w roku ubiegłym. 75% z nich było budynkami mieszkalnymi, z czego: 27% było własnością Miasta, Skarbu Państwa oraz własnością mieszaną, 51% wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK i 22% własnością prywatną.

Liczbę budynków w zarządzie ZBK, komunalnych i współwłasności Miasta przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.11. Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, nie będących w zarządzie komunalnym, w latach 2000–2003

	2000	2001	2002	2003
Ilość budynków w zarządzie ZBK w tym: (1) i (2)	2392	2206	2185	1604/106
(1) Budynki mieszkalne w tym własność:	2082	1878	1788	1197/31
– Miasta Kraków/ w tym Skarbu Państwa	232/58	250/27	247	250/30
– wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK	1376	1198	1148	614/1
– prywatna	400	346	311	262
– mieszana (Miasta Kraków + SP +prywatna)	74	84	82	71
w tym: SP + prywatna	7	14	14	10
(2) Budynki użytkowe w tym własność:	310	328	397	407/75
– MK + SP	279	295	354	374/75
– prywatna	22	22	32	12
– mieszana	8	8	8	18
– wspólnota	1	3	3	3
Budynki wspólnot mieszkaniowych nie będące w zarządzie komunalnym, ale w których Miasto posiadało udział	160	334	412	977/1 + 49 spółdzielnie mieszkaniowe

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

W 2003 r., w porównaniu z 2000 r., liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach zarządzanych i poza zarząd ZBK zmniejszyła się o 19% do 25 350 mieszkań. Oprócz tych mieszkań czynsz regulowany płacili mieszkańcy 3646 mieszkań będących własnością prywatną (kwaterunek) i gminno-prywatną, zarządzanych przez ZBK. W 2003 r. liczba mieszkań komunalnych poza zarząd ZBK wzrosła w stosunku do roku 2002 – o 120% (tabela VI.12).

Tabela VI.12. Struktura własności mieszkań położonych w budynkach zarządzanych przez ZBK i liczba mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdujących się poza zarząd ZBK w latach 2000–2003

	2000	2001	2002	2003	
Liczba mieszkań ogółem zarządzanych przez ZBK w tym	58 021	48 993	45 099	22 427/ 275	
Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie komunalnym				
komunalna	mieszkania komunalne	2303	281	2135	2604/ 275
prywatna	mieszkania prywatne wynajmowane za czynsz regulowany (kwaterunek)	3998	3426	3121	2696
wspólnoty mieszkaniowej	mieszkania komunalne	26 431	20 617	17 823	7364/ 9
	mieszkania prywatne (wykupione z zasobu komunalnego, niepłacące czynszu regulowanego)	24 506	21 521	20 791	8813/ 1
gminno – prywatna	mieszkania gminno-prywatne z czynszem regulowanym	783	948	730	950/ 129
Liczba mieszkań komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarząd ZBK	2526	5512	6994	15 382/ 1	

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

Ogólna powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie miejskim (mieszkalnych i użytkowych) wynosiła w 2003 r. 1,4 mln m², z tego 79% stanowiły lokale mieszkalne usytuowane w budynkach będących w zarządzie Miasta.

Tabela VI.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 2000–2003

	2000	2001	2002	2003
	(tys. m ²)			
Powierzchnia lokali położonych w budynkach pozostających w zarządzie ZBK, w tym:	2932	2526,4	2342,2	1404,1/13,2
powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (m ²)	1511	1250	1058	654,4/13,2
w tym w budynkach własności:				
– MK + SP	102	116	118	124,9/13,2
– prywatnej	196	169	154	136
– mieszanej (MK+SP+pryw.)	43	51	51	51,1/13,2
– wspólnot mieszkaniowych	1169	914	735	342,4
powierzchnia lokali mieszkalnych prywatnych (wykupionych od MK) (m ²)	1110	977	945	417,2
powierzchnia lokali użytkowych (m ²)	311	300	340	332,5
Powierzchnia lokali komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych poza zarządem ZBK, w tym:	131	275	351	759,2
powierzchnia lokali mieszkalnych	112	242	301	665,8
powierzchnia lokali użytkowych	19	33	50	93,4

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

W 2003 r. przychody ZBK przewyższyły wydatki ZBK (o 17%). W stosunku do roku 2002 najszybciej wzrosły koszty związane z energią cieplną i ciepłą wodę (48%) oraz odbiorem śmieci (13%); podatek od nieruchomości nie uległ zmianie. O 49% spadły koszty związane z remontami w porównaniu z rokiem 2002. Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem zmniejszyły się o 19% w roku 2003 (w stosunku do roku 2002), a dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem przekroczyły o 16% koszty związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie ZBK w 2003 r. (tabela VI.14).

Tabela VI.14. Koszty i dochody związane z mieszkaniami będącymi w zarządzie komunalnym w latach 2000–2003

Koszty przeciętne	2000	2001	2002	2003
Przychody ZBK (w tys. zł)	184 089	206 125	178 537	187 551
Wydatki ZBK (w tys. zł)	175 775	206 125	178 537	156 391
Koszty związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK (w tys. zł)	161 098	174 270	152 828	117 245
Koszty związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK (w zł/m ² /mies.)	5,12	6,52	6,36	6,48
w tym				
opłaty eksploatacyjne za:				
– energię ciepłą i ciepłą wodę (w zł/m ² /mies.)	1,20	1,60	1,82	2,70
– zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki (w zł/m ² /mies.)	0,77	0,99	1,21	1,28
– odbiór nieczystości stałych (w zł/m ² /mies.)	0,17	0,18	0,15	0,17
– wydatki na remonty (w zł/m ² /mies.)	1,21	1,80	1,07	0,55
– wydatki na bieżącą konserwację (w zł/m ² /mies.)	0,51	0,58	0,52	0,44
– wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej (w zł/m ² /mies.)	0,38	0,48	0,69	0,40
– koszty administrowania (w zł/m ² /mies.)	0,32	0,50	0,49	0,40
– podatek od nieruchomości (w zł/m ² /mies.)	0,02	0,03	0,05	0,05
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem (w tys. zł) wg przypisu	146 278	161 255	166 720	135 452
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem wraz z mediami (w zł/m ² /mies.)	4,65	5,45	6,03	5,61
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym bez mediów (w zł/m ² /mies.)	2,59	2,86	3,10	2,71
Dochody z mieszkań komunalnych (w zł/m ² /mies.)	2,87	3,36	3,50	3,36

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

Zaległości czynszowe w mieszkaniach komunalnych wynosiły na koniec 2003 r. 24% przychodów ogółem (rok wcześniej 21%). Poziom ściągальności czynszów w mieszkaniach komunalnych w 2003 r. sięgał 93%.

Tabela VI.15. Zaległości czynszowe i ściągальność należności w komunalnych lokalach mieszkalnych w latach 2000–2003

Mieszkania komunalne	2000	2001	2002	2003
Zaległości czynszowe z lokalu mieszkalnego ogółem (w tys. zł)	19 111	28 101	36 938	44 577
Ściągальność należności czynszowych mieszkań zarządzanych przez ZBK (w %)	97%	94%	95%	93%

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

5 Budownictwo mieszkaniowe

W 2003 r. udział mieszkań: spółdzielczych stanowił 13% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku (spadek o 1,3% do roku 2002), prywatnych i indywidualnych 25% (wzrost o 143%), zakładowych – 1% (wzrost o 152%), komunalnych – 0,9%, przeznaczonych na sprzedaż i wynajem – 46% (wzrost o 31%), społeczno – czynszowych – 13%. TBS-y wybudowały o 47% mieszkań mniej, niż w roku ubiegłym (tabela VI.16).

Tabela VI.16. Struktura własności mieszkań oddanych do użytku w latach 2000–2003

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	2000	805	2604	54471	67,7	23
	2001	1578	4545	918117	58,2	28
	2002	557	1700	35616	64,0	16
	2003	550	1670	33781	61,4	13,3
prywatna i indywidualna	2000	794	3366	86307	108,7	23
	2001	524	2708	61654	117,7	9
	2002	429	1888	52015	121,2	12,3
	2003	1043	5352	142282	136,4	25,2
zakładowa	2000	64	250	4340	67,8	2
	2001	30	122	2087	69,6	0,5
	2002	23	35	681	29,6	0,7
	2003	58	144	3479	60,0	1,4
komunalna	2000	0	0	0	0	0
	2001	0	0	0	0	0
	2002	0	0	0	0	0
	2003	35	100	2966	84,7	0,9
społeczna czynszowa	2000	261	616	12727	48,8	8
	2001	443	879	20351	45,9	8
	2002	1021	2543	47147	46,2	29,3
	2003	545	1187	26174	48,0	13,2
przeznaczone na sprzedaż i wynajem	2000	1499	4187	90588	60,4	44
	2001	3017	8073	170072	56,4	54
	2002	1451	4033	84272	58,1	41,7
	2003	1900	5082	104507	55,0	46,0
łącznie	2000	3423	11023	248433	72,6	100
	2001	5592	16327	345981	61,9	100
	2002	3481	10199	219731	63,1	100
	2003	4131	13535	313189	75,8	100

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2003 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 VI.29). W roku 2003 do TBS-ów zapisanych zostało 946 członków. Przeciętny koszt budowy 1m kw. p. u. mieszkania w TBS-ach wynosił 2622 zł (tabela VI.17 i był o 2% niższy w stosunku do roku wcześniejszego.

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
Liczba wybudowanych domów w ramach TBS-u	17	29	23	27
Koszt budowy 1m ² powierzchni użytkowej mieszkania w TBS-ach (w zł)	2594	2820	2670	2622
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w TBS-ach (w m ²)	48,3	46,8	46,5	46,7
Liczba zapisanych członków do TBS-ów	789	1834	1532	946
Powierzchnia przekazanych przez Miasto terenów dla realizacji budownictwa czynszowego przez TBS-y (w ha)	0,48	0,14	0	0

Źródło: opracowanie własne na podst. Wydziału Mieszkalnictwa

Lata	Liczba mieszkań oddanych do użytku	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań oddanych do użytku w m²	Średnia cena m² mieszkania oddanego do użytku w PLN
2001	859	46,40	2760,11
2002	746	47,38	2774,07
2003	679	45,43	2765,25

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

W latach 2004–2005 TBS-y zaplanowały wybudować prawie 1,4 tys. mieszkań (tabela VI.19).

Lata	Planowana liczba mieszkań	Średnia powierzchnia użytkowa planowanych mieszkań w m²	Planowana średnia cena m² mieszkania w PLN
2004	881	42,42	2682,71
2005	515	45,43	2642,50

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

6 Polityka mieszkaniowa Miasta

17 grudnia 2003 r. 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 2002 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa.

Racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym wymaga pełnego zinwentaryzowania zasobu. Inwentaryzacja zasobu przeprowadzana była przez powołany na początku 2003 roku Zespół Zadaniowy, kierowany przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta Krakowa ds. Tworzenia Zasobu Nieruchomości Miasta Krakowa i Skarbu Państwa. Jednym z zadań Zespołu Zadaniowego było przeprowadzenie inwentaryzacji budynków i lokali będących własnością Miasta Krakowa. Zadanie to było realizowane przez pracowników Wydziału Mieszkalnictwa i Wydziału Geodezji UMK oraz we współpracy z Zarządzeniem Budynków Komunalnych. Celem inwentaryzacji było zebranie w jednej bazie podstawowych informacji o budynkach i lokalach, a także zapewnienie dostępu do utworzonej bazy pracownikom Wydziałów: Mieszkalnictwa, Skarbu Miasta oraz Geodezji. Dotychczas dane te znajdowały się w spółkach administrujących zasobem mieszkaniowym Miasta, w Zarządzie Budynków Komunalnych oraz w Wydziałach Urzędu.

Inwentaryzacją objęto:

- a) budynki stanowiące w 100% własność Miasta i lokale położone w budynkach stanowiących współwłasność Miasta, lub budynki i lokale innych podmiotów zarządzane przez Zarząd Budynków Komunalnych
- b) budynki i lokale będące własnością Miasta zarządzane przez inne podmioty.

Inwentaryzacją objętych zostało ok. 3100 budynków mieszkalnych i użytkowych. Ponadto do zinventaryzowania było ok. 27 000 lokali komunalnych. Na koniec listopada 2003 r. do bazy zostało wprowadzonych 2060 budynków, w tym 1400 budynków ze szczególnymi danymi oraz 1500 lokali.

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

6 1 | Polityka czynszowa

Ustawa z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dopuszczała znaczny wzrost stawek czynszu. Zgodnie z zasadami polityki czynszowej przyjętej w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Krakowa, stawki czynszu ustalane w oparciu o wartość użytkową lokalu mieszkalnego podwyższane miały być zgodnie z zasadami określonymi w powyższej ustawie. Jednak Trybunał Konstytucyjny w dn. 2 października 2002 r. orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 9 ust. 3 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), który ustanawiał maksymalny wzrost stawki czynszu w danym roku, uzależniając wysokość podwyżki od wskaźnika inflacji za rok poprzedni. W świetle ww. zapisu w 2002 r. dopuszczalna była podwyżka czynszu o 6,88%. W związku z wyrokiem TK do 31 grudnia 2004 r. stawki czynszu mogą być ustalane na poziomie do 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta Krakowa nr 394/2003 z dn. 25.03.2003 r. przyjęte zostały stawki czynszu za lokale mieszkalne na dotychczasowym poziomie. Stawka czynszu w zasobach komunalnych kształtuje się na poziomie 1,86% wartości odtworzeniowej.

Tabela VI.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

Ustawa o ochronie praw lokatorów (...) dopuszcza możliwość ustanowienia kaucji do wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu za dany lokal. Dla zasobu mieszkaniowego Miasta Krakowa zaproponowano kaucję w wysokości czteromiesięcznego czynszu za dany lokal.

Stawka bazowa w trzech ostatnich latach wynosiła 3,5 zł/m² p. u. W zależności od kategorii mieszkania, stawka na koniec 2003 r. mieściła się w granicach 1,05–4,02 zł za 1 m² p. u. (tabela VI.21).

Stawkę czynszu za lokal socjalny ustala się w wysokości połowy stawki najniższej czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów wynosiła 8,15 zł/m² (w stosunku do roku poprzedniego stawka czynszu wzrosła o 3%).

Tabela VI.21. Czynsz regulowany i socjalny w latach 2000–2003

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
Wysokość bazowego czynszu regulowanego (w zł/m ² /mies.)	2,80	3,50	3,50	3,50
Min i max wartość czynszu regulowanego (w zł/m ² /mies.)	0,84 3,22	1,05 4,02	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.)	2712	2976	2776	2551
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.)	6,78	7,44	6,94	6,38
Wysokość bazowego czynszu socjalnego (w zł/m ² /mies.)	0,34	0,70	0,70	0,52
Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów (w zł/m ² /mies.)	7,2	7,9	7,9	8,15
Ogólna liczba gospodarstw domowych płacących czynsz regulowany zamieszkujących w lokalach zarządzanych przez ZBK	36 060	33 003	b.d.	13 590*
w tym czynsz socjalny	177	238	b.d.	w tym czynsz socjalny: 309

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

* 28 971 – ogółem gospodarstwa płacące czynsz „regulowany”

15 381 – gospodarstwa znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych poza zarządem ZBK, płacące czynsz „regulowany”

6 | 2 | Polityka remontowa

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Krakowa winien ulegać systematycznej poprawie, w miarę dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków.

W zarządzie miejskim w 2003 r. było bardzo dużo starych budynków – 48% zostało wybudowanych przed 1900 r., a 52% w latach 1900–1999 (tabela VI.22).

Tabela VI.22. Liczba budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zasobie zarządzanym przez ZBK wybudowanych do końca 2003 roku – stan na lata 2000–2003

Lata	2000	2001	2002	2003	Procentowy udział w 2003
przed 1900	820	773	816	767	47,76%
1900–1945	180	167	154	140	8,72%
1946–1990	1391	1265	1215	697	43,42%
1991–1999	1	1	1	1	0,06%
2000	0	0	0	0	0
2001	–	0	0	0	0
2002	–	–	0	0	0
2003	–	–	–	0	0

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

W roku 2003 spadły o 64% wydatki na remonty budynków zarządzanych przez ZBK (tabela VI.23) oraz o 66% zmniejszyła się liczba budynków wymagających działań remontowych (tabela VI.24).

Tabela VI.23. Nakłady Zarządu Budynków Komunalnych na remonty w latach 2000–2003 w cenach 2003 roku

	2000	2001	2002	2003
Nakłady na remonty (w tys. zł)	39 189	51 112	27 796	10 075

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

Tabela VI.24 Zestawienie budynków pozostających w zarządzie miejskim wymagających działań remontowych w latach 2000–2003

Rok	Charakter działań	
	Remont bieżący	Rozbiórki
2000	1500	10
2001	1604	6
2002	1322	4
2003	446	1

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

Ze względu na ograniczoność środków remontowych, wyznaczono priorytety remontowe, wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności (przedstawione w tabeli VI.25). Na działania te w 2003 r. wydatkowano 7,7 mln zł tj. 76% ogólnych nakładów na remonty budynków w Zarządzie Budynków Komunalnych.

Tabela VI.25. Porównanie działań priorytetowych w zakresie realizacji remontów w latach 2000–2003 w cenach bieżących

	2000		2001		2002		2003	
	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakłady mln zł
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	390	1,12	570	2,36	103	0,7	33	0,22
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	261	9,94	259	8,16	98	3,3	45	1,27
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	250	6,35	462	9,73	417	10,8	188	3,87
Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe	232	3,64	271	3,57	148	1,5	129	1,33
Remonty pustostanów	187	1,33	211	1,72	175	1,5	89	0,75
Termorenowacja	0	0	9	2,06	35	2,0	3	0,26

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

6

3 | Polityka prywatyzacji zasobu mieszkaniowego

W Krakowie prowadzi się politykę zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa wyłącznie na rzecz ich najemców. Celem sprzedaży lokali jest:

- racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi Miasta Krakowa,
- szeroka prywatyzacja zasobów mieszkaniowych,
- pozyskiwania środków na rzecz mieszkalnictwa.

Lokale mieszkalne sprzedawane były po cenach preferencyjnych na podstawie uchwały nr LVIII/471/00 RMK z dn. 13 lipca 2000 r. (z późn. zm.). W celu umożliwienia jak największej liczbie mieszkańców wykup zajmowanych lokali mieszkalnych, w dn. 27 sierpnia 2003 r. podjęta została uchwała nr XXII/190/03 RMK w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Krakowa. Miasto przyjęło następujące zasady zbywania mieszkań:

- zrównanie wysokości bonifikat przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców, niezależnie od miejsca położenia tych lokali (tj. w obrębie Plant oraz poza Plantami),
- umożliwienie sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących 100% własności Miasta Krakowa oraz lokali mieszkalnych, które wraz z pracownią twórczą stanowią samodzielne lokale mieszkalne,
- określenie kryteriów zmierzających do znoszenia współwłasności nieruchomości poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach, w których wielkość udziału stanowiącego własność Miasta Krakowa wskazuje, iż uda się wyodrębnić co najmniej jeden lokal mieszkalny.

Ze sprzedaży wyłączono lokale mieszkalne:

- w budynkach, przeznaczonych do remontu lub wyburzenia,
- w budynkach, w których przewiduje się zmianę funkcji lub przeznaczenia,
- wynajęte za czynsz socjalny,
- wynajęte za czynsz wolny,
- przeznaczone na pracownie twórcze,
- w budynkach, przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej,
- w budynkach, wybudowanych, nabytych lub wyremontowanych za środki Miasta po 1 stycznia 1990 r.,
- zakupione za środki Miasta Krakowa po 1 stycznia 1990 r.

W 2003 r. sprzedano 1546 mieszkań komunalnych (7% mniej niż w 2002 r.), Przeciętnie za sprzedaż mieszkania w 2002 r. uzyskiwano 10,7 tys. zł (wg poziomu cen z 2003 r.), podczas gdy w 2003 r. – 10,0 tys. zł (tabela VI.26).

Tabela VI.26. Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w latach 2000–2003

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Krakowa	1990	2503	1655	1546
Przychody ze sprzedaży mieszkań wg poziomu cen z 2003 r. (w mln zł)	27,00	27,48	17,81	15,50

Źródło: Wydział Skarbu Miasta

6 | 4 | Polityka dotycząca wspólnot mieszkaniowych

Zgodnie z art. 22 ustawy o własności lokali adaptacja części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Udzielenie zgody na adaptację części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymaga podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

Osoba zainteresowana adaptacją części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych zwraca się do zarządu wspólnoty o umożliwienie inwestycji.

Gmina Miejska Kraków przychyła się do wniosku wspólnoty o zmianę przeznaczenia części wspólnej w nieruchomości i adaptacji jej na cele mieszkalne. Niezależnie od posiadanego udziału w nieruchomości, w głosowaniu uchwały dotyczącej wyłonienia przez wspólnotę mieszkaniową kandydata na inwestora, przedstawiciel Gminy przychyła się do woli większości właścicieli. Sprzedaży powstałego w wyniku adaptacji lokalu w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości dokonuje Zarząd wspólnoty. W sytuacji, gdy w okresie zarządzania budynkiem przez jednostkę Gminy na części wspólnej powstał lokal pozostający w dyspozycji gminy, przekazuje ona wspólnocie przedmiotowy lokal wraz z zawartą wcześniej umową co do sposobu i warunków jego użytkowania.

Zgodnie z art. 15 ustawy o własności lokali Gmina winna uiszczać zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

Do zadań Gminy należy także kontrolowanie rozliczenia przypadającego na Gminę udziału w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Większość budynków wspólnot mieszkaniowych nie posiada aktualnej dokumentacji technicznej budynku. Gmina realizując nałożony przez ustawę o własności lokali obowiązek jej wykonania przez dotychczasowego zarządcę zleca corocznie w zależności od posiadanych środków inwentaryzację 70 budynków.

W dniu 20 listopada 1996 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr LXIV/629/96 w sprawie wspierania remontów przez wyrażenie zgody na udzielanie pożyczek na remonty budynków wspólnot mieszkaniowych, biorąc pod uwagę, iż wspólnoty mieszkaniowe ze względu na ograniczone możliwości finansowe właścicieli lokali wyodrębnionych, nie zawsze przeznaczają na remonty części wspólnych nieruchomości kwoty umożliwiające należyte ich utrzymanie, co powoduje dekapitalizację zasobu mieszkaniowego. Aktualnie brak środków finansowych ogranicza tę formę pomocy, jednak przewiduje się jej kontynuację. przygotowany został projekt nowelizacji ww. uchwały.

6 5 | Polityka pozyskiwania mieszkań przez Miasto

Wobec ustawowo nałożonych na Miasto obowiązków zapewnienia lokali socjalnych i zamiennych, a także zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach Miasto przewiduje powiększenie własnego zasobu mieszkaniowego.

Priorytetem w zakresie pozyskiwania mieszkań jest pozyskiwanie lokali socjalnych i zamiennych.

W tym celu przyjęto następujące kierunki działań:

- realizacja budownictwa mieszkaniowego na terenach Miasta,
- nabywanie budynków mieszkalnych oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych,
- nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- powiększanie zasobów mieszkaniowych poprzez nadbudowy i adaptacje powierzchni niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- przeznaczanie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
- pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych (rynek wtórny),
- przejmowanie budynków od dłużników Miasta i ich adaptacja na cele mieszkalne,
- pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez zamiany mieszkań pomiędzy Miastem a właścicielami lokali w innych zasobach.

W 2003 r. Miasto pozyskało do swojego zasobu 425 nowych mieszkań komunalnych (tabela VI.27). Na pozyskanie mieszkań Miasto wydało kwotę 25,0 mln zł (tabela VI.7) tj. 161% przychodów ze sprzedaży mieszkań (tabela VI.26).

W 2003 r. Miasto było udziałowcem w trzech z piętnastu istniejących w Krakowie towarzystw. Nie przekazało żadnemu TBS-owi gruntów komunalnych w wieczyste użytkowanie, jedynie trzy TBS-y otrzymały dofinansowanie z Miasta.

Tabela VI.27. Mieszkania pozyskane przez Miasto w latach 2000–2003

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
Liczba pozyskanych przez miasto mieszkań	248	253	289	425
Liczba mieszkań wybudowanych przez Miasto	0	0	0	0
Ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez Miasto (w tys. m ²)	0	0	0	0
Liczba mieszkań pozyskanych w drodze kupna od inwestorów budownictwa wielorodzinnego (bez uwzględnienia TBS-ów)	33	30	131	226
Ogólna powierzchnia pozyskanych mieszkań w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS-ów) (w tys. m ²)	1,6	1,9	7,0	15,9
Liczba mieszkań socjalnych pozyskanych poprzez remonty pustostanów (za środki Miasta)	91	89	68	89
Liczba zaadaptowanych na mieszkania komunalne wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	15	15	12	10
Liczba pozyskanych mieszkań komunalnych w TBS-ach	109	119	78	100

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Wydziału Mieszkalnictwa

6 | Polityka tworzenia warunków rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego

Dla poprawy infrastruktury technicznej w obszarach, w których była ona dotychczas niepełna realizowany był w 2003 r. program „Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych” (LII), na który wydatkowano 3 mln zł (tabela VI.7).

Tabela VI.28. Powierzchnia sprzedanych, oddanych w użytkowanie wieczyste i pozyskanych przez Miasto Kraków terenów mieszkaniowych w latach 2000–2003

	2000	2001	2002	2003
Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów mieszkaniowych (w ha)				
ogółem:	1,47	3,49	2,65	5,28
a) spółdzielniom mieszkaniowym,	0,00	0,30	0,07	0
b) TBS,	0,00	0,00	0,14	0
c) innym osobom prawnym,	0,12	0,24	0,44	4,49
d) osobom fizycznym	1,34	2,95	2,00	0,79
Powierzchnia gminnych terenów mieszkaniowych oddanych w użytkowanie wieczyste (w ha)				
ogółem:	7,22	11,71	12,68	21,16
a) spółdzielniom mieszkaniowym,	2,81	10,22	11,09	20,19
b) TBS,	2,12	0,00	0,05	0
c) innym osobom prawnym,	1,78	1,04	1,28	0,23
e) osobom fizycznym	0,51	0,45	0,24	0,74
Powierzchnia pozyskanych (zakup, pierwokup oraz przejęcie zakładowych budynków mieszkalnych) przez Gminę terenów mieszkaniowych (w ha)	1,05	0,49	0,15	0,20
Wydatki na wykup terenów budowlanych (tys. zł)	116,12	66,49	138,26	178,90

Źródło: Wydział Skarbu Miasta

W roku 2003 w ramach zadania *Pozyskiwanie lokali czynszowych – TBS* wydano środki w wysokości 5 mln zł (tabela VI.7) trzem TBS-om wyłonionym w drodze zamówień publicznych (w roku 2002 – 7 mln zł).

Tabela VI.29. Liczba TBS-ów na terenie Krakowa w tym liczba TBS-ów, które otrzymały dofinansowanie z Miasta i otrzymały grunty komunalne do 2003 roku

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
Liczba TBS-ów na terenie Krakowa	14	18	14	15
w tym z udziałem Miasta	3	3	3	3
Liczba TBS-ów które otrzymały dofinansowanie z Miasta w ramach zadania pn. „Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS”	5	4	6	3
Liczba TBS-ów które otrzymały grunty komunalne	5	0	1	–

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

7 | Pomoc mieszkaniowa

Ustawa z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z dn. 10 lipca 2001 r., 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 dn. 22 października 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu

Gminy Miejskiej Kraków. Uchwała ta określiła w sposób jednoznaczny krąg osób, którym Gmina będzie służyć pomocą mieszkaniową oraz wskazała kolejność realizacji poszczególnych potrzeb.

Osobami takimi z mocy ustawy są:

- najemcy ubiegający się o lokal zamienny w związku z zamieszkiwaniem w lokalu, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
- osoby, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub zamiennego,
- osoby wykwaterowywane na czas trwania remontu.

W dalszej kolejności Gmina była zobowiązana do wynajmowania lokali mieszkalnych rodzinom o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych i osiągającym niskie dochody. Za osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych uznawani są:

- 1/ najemcy lokali, które nie spełniają warunków technicznych wymaganych dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (dot. najemców lokali stanowiących własność Miasta Krakowa oraz najemców opłacających w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany za najem lokali stanowiących własność osób fizycznych i prawnych),
- 2/ osoby, które zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały w lokalu o nadmiernym zaludnieniu,
- 3/ wychowankowie placówek opiekuńczo-wychowawczych, nie mający możliwości powrotu do lokalu, w którym są zameldowani na pobyt stały, jeżeli wniosek o najem lokalu złożyły nie później niż w terminie 2 lat od uzyskania pełnoletności, a w przypadku gdy po uzyskaniu pełnoletności pozostają nadal w placówkach, jeżeli wniosek złożyły nie później niż w terminie 2 lat od opuszczenia tych placówek,
- 4/ osoby pozbawione możliwości zamieszkiwania w lokalu, w którym są zameldowane na pobyt stały, ubiegające się o pomoc mieszkaniową ze względów społecznych.

W 2003 r. przydzielono 214 lokali mieszkalnych, w tym:

- 58 lokali socjalnych,
- 78 lokali zamiennych,
- 78 lokali z pomocy mieszkaniowej.

Na dzień 31 grudnia 2003 r. Miasto zobowiązane było do dostarczenia 661 lokali socjalnych z tytułu wyroków eksmisyjnych oraz 99 lokali zamiennych.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2003 r. na pomoc mieszkaniową z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i osiągnięcia niskich dochodów oczekiwało 1834 wnioskodawców.

Tabela VI.30. Liczba wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową Gminy

Tytuł	Dzielnica				Razem
	I–III b.dz. Śródmieście	IV–VII b.dz. Krowodrza	VIII–XIII b.dz. Podgórze	XIV–XVIII b.dz. Nowa Huta	
Nadmierne zagęszczenie	113	85	128	366	692
Względy społeczne	233	87	221	349	890
Warunki niemieszkalne	65	23	37	4	129
Razem	411	195	386	719	1711

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa wg stanu na dzień 31.12.2003 r.

Rodziny w trudnej sytuacji mieszkaniowej mogły również ubiegać się o udostępnienie do adaptacji na mieszkania wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (np. strychy, pralnie) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta (tabela VI.31). Ponadto Gmina wspomaga grupę społeczną, której status materialny wymaga 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.

Lp.	Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
1	Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	350	251	417	694
2	Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	109	67	59	100
3	Liczba wniosków o adaptację komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (za środki wnioskującego)	51	37	15	2
4	Liczba przeprowadzonych adaptacji komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na mieszkania (za środki wnioskującego)	15	15	15	10

Źródło: Wydział Mieszkalnictwa

W Krakowie w 2003 r. dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań odbywało się poprzez przyznanie dodatków mieszkaniowych zgodnie z ustawą z dn. 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, 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 dn. 12 lipca 2000 r. oraz zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dn. 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej.

Wielkość dodatków mieszkaniowych oraz liczbę ich beneficjentów zawiera tabela VI.32

Wyszczególnienie	2000	2001	2002	2003
Liczba rodzin, które otrzymały dodatki mieszkaniowe na podstawie ustawy z dn. 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych zm. ustawą z dn. 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych	23 395	25 711	155 463*	168 366*
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ww. ustawy (w tys. zł)	18 588	25 546	26 363	26 567
w tym suma środków z dotacji celowej budżetu państwa na dofinansowanie dodatków przekazanej przez Wojewodę Małopolskiego (w tys. zł)	5969	5814	5716	7343
Liczba osób, które otrzymały świadczenia z Lokalnego programu dofinansowania do opłat mieszkaniowych	1095	1354	1298	1574
Kwota wypłaconych środków na realizację Lokalnego programu dofinansowania do opłat mieszkaniowych (w tys. zł)	931	2150	2237	2735
Liczba wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dn. 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej	brak danych	brak danych	11 998	13 251
Kwota wypłaconych zasiłków celowych z przeznaczeniem na wydatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dn. 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej	brak danych	brak danych	1165	1208

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie

*liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych na podstawie ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych

Osoby bezdomne stanowią liczną grupę wnioskodawców starających się o pomoc mieszkaniową Gminy Miejskiej Kraków.

Według informacji Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie na terenie miasta stale przebywa ok. 1300 osób bezdomnych, ale tylko niespełna 30% tych osób pochodzi z Krakowa. Okresowo liczba ta wzrasta do 2000 osób. Ok. 11% spośród bezdomnych stanowią kobiety, natomiast ok. 89% bezdomnych stanowią mężczyźni.

Miasto Kraków zleca prowadzenie i sprawuje nadzór nad działalnością placówek czasowego zakwaterowania dla bezdomnych i osób pozbawionych schronienia. Placówki te zapewniają w sumie ok. 600 miejsc noclegowych. Między innymi w Krakowie funkcjonuje 40-osobowy Ośrodek dla osób wychodzących z bezdomności. Miasto organizuje również pomoc dla czasowo pozbawionych schronienia ofiar przemocy w rodzinie oraz samotnych matek (Schronisko dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, Dom Matki i Dziecka oraz Przytulisko dla Bezdomnych Kobiet). Ponadto w Krakowie funkcjonuje 40 osobowy Ośrodek dla osób wychodzących z bezdomności, którego działania nakierowane są na usamodzielnienie bezdomnych.

Z danych otrzymanych z MOPS wynika, że w 2003 roku:

- z pomocy Ośrodka obejmującej swoim zakresem świadczenia finansowe i usługowe skorzystały 848 osoby bezdomne oraz czasowo pozbawione schronienia,
- zapewniono schronienie w ramach Miejskiej Noclegowni dla Bezdomnych Mężczyzn w Krakowie 892 bezdomnym mężczyznom,
- w ramach ośrodków wsparcia (Schronisko dla Ofiar Przemocy w Rodzinie, Dom Matki i Dziecka oraz Schronisko i Przytulisko dla Bezdomnych Kobiet) zapewniono schronienie 448 osobom bezdomnym lub czasowo pozbawionym schronienia, w tym 196 kobietom i 252 dzieciom.

7 Tworzenie warunków dla rozwoju mieszkalnictwa

7 1 | Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

Studium zostało przyjęte uchwałą nr XII/87/03 RMK w dn. 16 kwietnia 2003 r.

Szacunkowe (maksymalne) dane dotyczące obszarów, które w studium zostały wskazane „dla rozwoju funkcji mieszkaniowej” oraz „dla powiększania zasobów mieszkań komunalnych” obrazuje poniższa tabela:

Tabela VI. 33. Obszary wskazane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa dla rozwoju mieszkalnictwa oraz dla powiększenia zasobów mieszkań komunalnych

Lp.	Nazwa obszaru planu wskazanego dla rozwoju funkcji mieszkaniowej	Szacunkowa powierzchnia rezerwy terenowej brutto w ha	Intensywność zabudowy wyznaczona w Studium	Szacunkowa powierzchnia użytkowa mieszkalna możliwa do uzyskania	Zakładana wielkość jednego mieszkania w m ²	Szacunkowa ilość mieszkań
1	Górka Narodowa	116	1,9 na 80% terenu 0,85 na 20% terenu	1 100 000 130 000	70 120	17 000 1100
2	Pasternik	104	0,4	250 000	100	2500
3	Ruczaj – Zaborze – Zalesie	122	1,9 na 60% terenu 0,85 na 40% terenu	450 000 300 000	70 100	6500 3000
	w tym: dla powiększania zasobów mieszkań komunalnych:					
	– Kolistka – Lubostroń	8,2	1,9	100 000	50	2000
	– Sąsiedzka – Zalesie	6,0	0,85	34 400	80	450
ŁĄCZNIE						30 100
w tym komunalne						2450

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

Uwaga: szacunkowe wielkości mieszkań dostosowano do intensywności zabudowy jej charakteru (wysoka, niska, budownictwo komunalne)

W „Programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wśród „Planów priorytetowych do podjęcia lub kontynuowania wg procedury wynikającej z ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” wymieniono następujące plany, związane z budownictwem mieszkaniowym:

Tabela VI. 34. Plany priorytetowe związane z budownictwem mieszkaniowym

Lp.	Nazwa obszaru planu	Powierzchnia w ha
1.	Górka Narodowa	204,0
2.	Pasternik	211,0
3.	Ruczaj – Zaborze – Zalesie	265,0
4.	Opatkowice – Wschód	85,0
5.	Opatkowice – Zachód	224,0
6.	Osiedle Cechowa	62,0
7.	Obszar scaleń – Pylna	86,0
8.	Obszar scaleń – Skotniki	21,0
Łącznie		1158,0

Źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Krakowa

Zmiany w ustawodawstwie – w szczególności wejście w życie nowych ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prawa budowlanego oraz utrata przez Kraków prawa miejscowego jakim był plan ogólny stanowi bariery w inwestycjach mieszkaniowych przy wydawaniu decyzji administracyjnych dotyczących warunków zagospodarowania (WZ) i pozwoleń na budowę.

Tabela VI.35. Procentowy udział ilości oddanych mieszkań w stosunku do całej ich liczby w podziale na rodzaje własności

Własność	2000	2001	2002	2003*
Spółdzielnie mieszkaniowe	23	28	16	15
Indywidualna	23	9	12,3	11
Przeznaczone na sprzedaż i wynajem	44	54	41,7	48
Spółeczna i Czynszowa	8	8	29,3	24
Zakładowa	2	0,5	0,7	0
Komunalna	0	0	0	2

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

* Od 01.01. do 11.07.2003 r.

Tabela VI.36. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2000–2003

Rodzaj inwestycji	2000	2001	2002	2003*
budynki jednorodzinne	614	426	583	80
budynki wielorodzinne	196	61	104	34

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

* Od 01.01. do 11.07. 2003 r.

Tabela VI.37. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2000–2003

Rodzaj inwestycji	2000	2001	2002	2003*
budynki jednorodzinne	429	462	468	169
budynki wielorodzinne zespoły mieszkaniowe	114	87	231	79

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

* Od 01.01. do 11.07.2003 r.

Tabela VI.38. Liczba złożonych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) i o warunkach zabudowy (WZ)

Rodzaj zabudowy	Liczba wniosków	
	od 01.01.2002–31.08.2002*	od 01.01.2003–11.07.2003**
zabudowa wielorodzinna	25	222
zespoły zabudowy jednorodzinnej	27	82
zabudowa indywidualna jednorodzinna	226	178

Źródło: Wydział Architektury i Urbanistyki UMK

* decyzje WZiZT, ** decyzje WZ

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.

7

2 | Procesy rewitalizacji – rehabilitacji

Rewitalizacja jest to proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych, mający na celu wyprowadzenie terenu ze stanu kryzysowego i prowadzący do rozwoju, w tym do poprawy jakości życia lokalnej wspólnoty.

Potrzeba rewitalizacji wynika z istniejącego deficytu prac remontowych i związanego z nim wysokiego stopnia dekapitalizacji starej zabudowy, jak również stopnia zużycia technicznego i zestarzenia funkcjonalnego zabudowy i infrastruktury całych rejonów, jak np. rejon Zabłocia czy Kazimierz. Na tę sytuację nakłada się upadek tradycyjnych gałęzi przemysłu i postępująca degradacja obszarów poprzemysłowych. Z reguły prowadzi to do degradacji społecznej i upadku ekonomicznego. Potrzeba zmiany tej sytuacji wymaga pilnego zorganizowania kompleksowych interwencji prowadzonych na znacznych obszarach, ponieważ indywidualne inicjatywy inwestorskie w takiej sytuacji są z reguły mało skuteczne i nieopłacalne. Konieczność specjalnych regulacji prawnych i instrumentów finansowych dla takich obszarów jest oczywista.

Rewitalizacja powinna obejmować całe kompleksy budynków, dlatego prace remontowe będą przeprowadzane na szeroką skalę. Proces ten jednak będzie dotyczyć wyłącznie budynków o uporządkowanym stanie prawnym bez obciążeń hipotecznych.

Główne zasady finansowania rewitalizacji to wspólna odpowiedzialność oraz wspólny udział finansowy sektora publicznego i prywatnych inwestorów, wynikający z braku możliwości finansowania tych przedsięwzięć wyłącznie przez sektor publiczny oraz korzystanie z wybranych przez Gminę źródeł finansowych, takich jak kredyty komercyjne (w tym hipoteczne), obligacje komunalne, dochody z nieruchomości gminnych, a także środki własne właścicieli oraz dostępne środki programów pomocowych. Po akcesji Polski do Unii Europejskiej, Gmina będzie mogła również skorzystać ze środków przewidzianych na rewitalizację obszarów zdegradowanych, finansowanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (ERDF).

Rewitalizacja starych budynków to przedsięwzięcie na dużą skalę, które wiąże się nie tylko z remontami ale niekiedy również z przeniesieniem lokatorów rewitalizowanych budynków do innych mieszkań. Dlatego tak ważny jest również udział społeczności w procesach rewitalizacji. Udział społeczności i kontrola społeczna powinna odbywać się na każdym etapie procesu rewitalizacji, poczynając od planowania, a kończąc na realizacji programów rewitalizacji.

Proces rewitalizacji nie przyniesie pożądanego efektu jeśli nie będzie realizowany przy współudziale mieszkańców.

Dodatkowym problemem występującym na terenie Miasta Krakowa jest potrzeba rehabilitacji zabudowy blokowej z lat 60 do 80, zwłaszcza powstałej w systemie wielopłytyowym. Wśród obszarów o takim charakterze wyróżnić możemy osiedla: Bieńczyce, Mistrzejowice, Wzgórza Krzesławickie, Wola Duchacka, Piaski Nowe, Kozłówek, Nowy Prokocim, Nowy Bieżanów. Nie spełniają one dzisiejszych standardów w dziedzinie wyposażenia w usługi podstawowe,

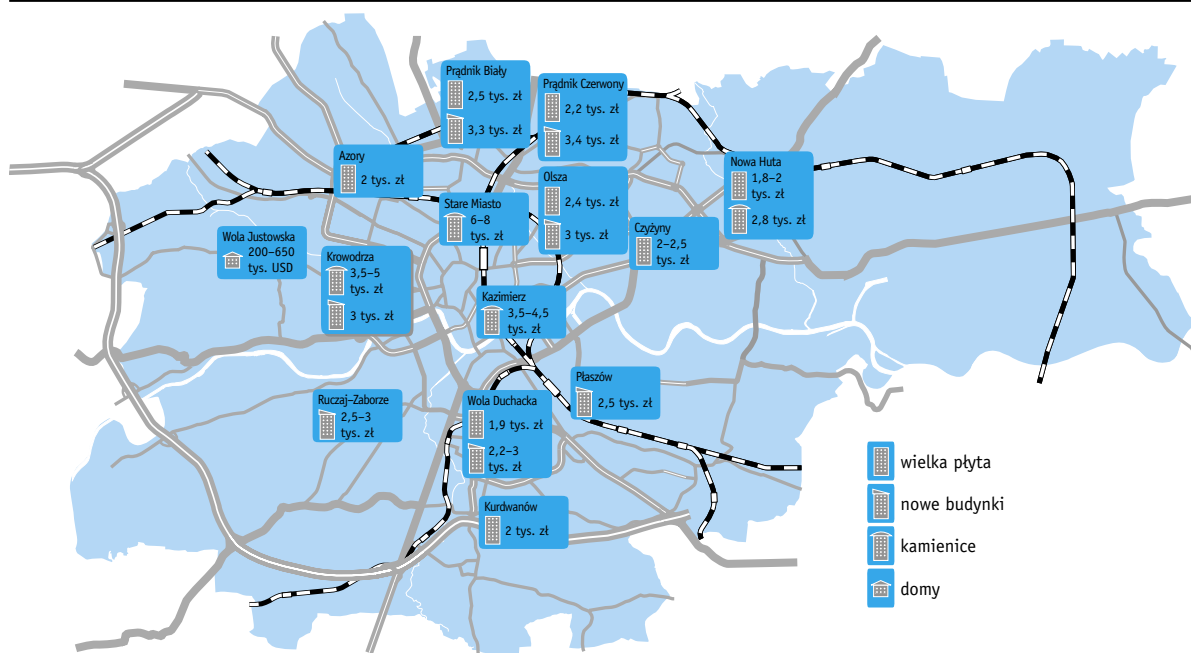
VI. Mieszkalnictwo

urządzenia obsługi technicznej (parkingi) oraz jakości przestrzeni publicznych. Dodatkowo na obszarach tych występuje zjawisko dogęszczenia zespołów zabudowy nowymi budynkami mieszkalnymi, często obcymi skalą i stylistyką w stosunku do istniejącej substancji, potęgując dysharmonię przestrzenną i funkcjonalną. Tereny te wymagają działań rehabilitacyjnych.

Mieszkalnictwo | Tendencje:

- nastąpił wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań – o 18,7%
- w trzech dzielnicach (Krowdrzy, Śródmieściu, i Nowej Hucie) w stosunku do roku 2002 spadły ceny działek niezabudowanych,
- wydatki poniesione przez Miasto na mieszkalnictwo były o 17% mniejsze niż w roku poprzednim,
- TBS-y wybudowały o 47% mieszkań mniej, niż w roku ubiegłym,
- w stosunku do roku poprzedniego stawka czynszu w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów wzrosła o 3%,
- sprzedano o 7% mniej mieszkań komunalnych niż w 2002 r.,
- nastąpił wzrost liczby mieszkań zakupionych przez Gminę Miejską Kraków – o 47%.

Rys. VI.1. Ceny domów i mieszkań w Krakowie w 2003 r.



ceny m. kw. mieszkania oraz wartość nieruchomości w przypadku domów

Źródło: Profit, nr 5/2003