

5. Budownictwo mieszkaniowe.

5.1. Zasoby mieszkaniowe Krakowa

Stan zasobów mieszkaniowych wg ostatnich danych Narodowego Spisu Powszechnego w mieście Krakowie wynosi 228 200 tys. mieszkań o powierzchni 11.554,6 tys. m² zlokalizowanych w 30,4 tys. budynków.

Średnia wielkość mieszkania wynosi 50,6 m² w tym: w budownictwie wielorodzinnym 48,8 m², w budownictwie jednorodzinnym 110,1 m². Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę kształtuje się na poziomie 15,4 m².

W roku 1992 oddano do użytku 1901 mieszkań o powierzchni 127 tys. m² /łącznie z budownictwem jednorodzinnym /.

Największy przyrost mieszkań wystąpił w budownictwie spółdzielczym wielorodzinnym - 1606 mieszkań o powierzchni 74,2 tys. m² /tj. ok. 68 % całkowitego przyrostu zasobów mieszkaniowych/.

Budownictwo jednorodzinne prywatne stanowiło 15,5 % ogólnej ilości oddanych do użytku mieszkań.

Załącznik nr 2 i 3 ilustruje stan zasobów mieszkaniowych Krakowa oraz ich przyrost w poszczególnych rodzajach budownictwa.

Średnia wielkość oddanego w 1992 r. mieszkania wynosi 67,0 m² w tym wielorodzinnego 56,5 m², jednorodzinnego 123,0 m².

W stosunku do roku 1991 stwierdza się pogorszenie sytuacji w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego szczególnie spółdzielczego. Nastąpił spadek ilości oddanych do użytku mieszkań o 209. Aktualnie ilość oczekujących na mieszkanie spółdzielcze wynosi 70 000 osób, w tym 25 000 długoletnich członków.

Zasoby mieszkaniowe Krakowa charakteryzują się stosunkowo wysokim poziomem wyposażenia technicznego, 97 % mieszkań posiada instalację wodociągową, 93,3 % instalację kanalizacyjną, 78,3 % ogrzewanie centralne, 94,3 % instalację gazową.

Mimo tych osiągnięć występuje nadal brak wodociągów w ok. 6,9 tys. mieszkań, kanalizacji w 15,5 tys. mieszkań, łazienek w 20,9 tys. mieszkań a blisko 40 tys. mieszkań ogrzewanych jest piecami węglowymi. Około 13 tys. mieszkań nie posiada gazu sieciowego jak i bezprzewodowego.

Powyższe niedobory wyposażenia technicznego wynikają ze struktury wiekowej zasobów mieszkaniowych, 20% mieszkań wybudowane zostało przed 1945 rokiem, a około 11 % pochodzi sprzed 1918 roku.

Warunki zamieszkiwania ludności Krakowa charakteryzują wskaźniki:

- samodzielność mieszkań wynoszący 1,11 i oznaczający że około 22,5 tys. mieszkań jest zajmowanych przez dwa lub więcej gospodarstw domowych,
- wskaźnik zagęszczenia mieszkań tj. ilość osób na izbę wynosi 1,74 w mieszkaniach jednoizbowych, 0,75 w mieszkaniach dużych głównie w budownictwie jednorodzinnym.

Średnio kształtuje się on na poziomie 1,01 osoby/izbę.

Na 1 mieszkanie przypada średnio 3,29 osoby.

5.2 Komunalne budownictwo mieszkaniowe

Komunalne zasoby mieszkaniowe Krakowa stanowią 28% zasobów ogółem i wynoszą 63 343 mieszkań (wg NSP w 1988r.).

W roku 1992 w wyniku adaptacji, oddano do użytku 63 mieszkania komunalne o powierzchni użytkowej 3 793 m² tj. o 4 mieszkania mniej niż w roku ubiegłym. Wg aktualnie

zaewidencjonowanych i sprawdzonych wniosków 5 300 osób spełnia warunki do ubiegania się o mieszkania komunalne, w tym aż 42 % stanowią potrzeby najuboższych. Skromne środki finansowe, które gmina Kraków może przeznaczyć z budżetu na pozyskanie mieszkań komunalnych nie wystarczają nawet na rozwiązanie pilnych potrzeb mieszkaniowych osób wykwaterowanych ze starej substancji mieszkaniowej, względnie osób znajdujących się w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych i materialnych.

Wydatkowane z budżetu miasta w 1992 r. środki finansowe na budownictwo mieszkaniowe pozwoliło jedynie na kontynuację budowy 2 bloków komunalnych na osiedlach Rząka i Ruczaj - Zaborze oraz rozpoczęcie w minimalnym stopniu nowych przedsięwzięć oraz wykupu niewielkich ilości tanich mieszkań.

Zasadnicza część nakładów finansowych angażowana była z konieczności na zaległe zobowiązania Gminy w zakresie osiedlowego uzbrojenia terenów - zgodnie z Uchwałą Nr 268.

Niezbędnym jest uruchomienie w najbliższych latach taniego budownictwa mieszkaniowego oraz prowadzenie polityki pozyskiwania takich mieszkań z różnych źródeł.

Program komunalnego budownictwa mieszkaniowego realizowany będzie w formie tanich mieszkań do 40 m² powierzchni użytkowej i koszcie jednostkowym niższym od średniej wojewódzkiej, spełniające wymogi uzyskania dotacji z budżetu państwa.

Mieszkania wynajmowane będą osobom, których środki materialne pozwalają jedynie na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów bieżących oraz opłat czynszowych, a także dla osób wykwaterowanych.

W celu poprawy sytuacji komunalnego budownictwa mieszkaniowego Gmina podjęła wielokierunkowe działania:

- opracowano, przy współpracy z Misją Banku Światowego tzw. "Lokalną Strategię Mieszkaniową Miasta Krakowa" na okres 3 lat /1991-1993/ tj. do czasu wykształcenia docelowego modelu zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, dostosowanego do założeń polityki państwa - tzw. "Nowego Ładu mieszkaniowego" oraz stworzenia warunków w zakresie przygotowania uzbrojonych terenów,
- opracowano znowelizowaną politykę przydziału mieszkań do stosowania od 1993 r. i wynikającej z niej zmiany kwalifikacji wniosków oraz tworzenia list przydziałów,
- zdecydowano o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe przejmowanych przez Gminę opróżnionych hoteli pracowniczych, po odpowiedniej ich adaptacji.

Poważnym problemem w uzyskiwaniu mieszkań drogą inwestycyjną jest brak wolnych uzbrojonych terenów budowlanych.

Już w 1986 r. wyczerpały się zasoby terenowe będące własnością Skarbu Państwa oraz posiadające techniczne uzbrojenie w podstawowe urządzenia komunalne.

Sprawa nabiera szczególnej wagi w sytuacji braku środków finansowych na realizację budowy infrastruktury miejskiej.

Inwestycjami z tego zakresu mającymi podstawowe znaczenie dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego są:

- budowa głównych kolektorów ścieków sanitarnych,
- Kontynuacja budowy oczyszczalni ścieków "Kujawy" dla Nowej Huty oraz budowa części biologicznej dla oczyszczalni "Płaszów",
- realizacja projektowanej magistrali Krzemionki - Górka Narodowa wraz ze zbiornikami Górka Narodowa zapewniająca przesył niezbędnej ilości wody do północnych rejonów miasta,
- budowa IV etapu EC-Łęg i I etapu magistrali Skawina poprawiająca przepustowość magistral ciepłowniczych.

Istotną sprawą jest również udostępnienie w większym stopniu zastosowania gazu na cele grzewcze. Wymienione wyżej potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej warunkują

rozbudowę osiedli mieszkaniowych w całej dzielnicy Nowa Huta, w rejonie Prądnika, Krowodrzy, Azorów, Toń, Górki Narodowej, Żabińca, Bronowic Wielkich i Pychowic.

W związku z odbywającym się procesem komunalizacji majątku Skarbu Państwa otworzą się możliwości przeznaczenia szeregu terenów pod budownictwo mieszkaniowe zwłaszcza gruntów wyposażonych w infrastrukturę techniczną. W 1992 r. wytypowano w różnych enklawach ok. 5 ha wolnych i uzbrojonych terenów.

5.3. Współpraca z podmiotami zagranicznymi

Z uwagi na trudną sytuację finansową Gminy i deficyt w zakresie możliwości zaspakajania potrzeb w tym zakresie zachodzi potrzeba szukania innych rozwiązań.

Jednym ze sposobów jest podjęta współpraca z podmiotami zagranicznymi tj. inwestorami, bankami i agencjami, które w szeregu przypadkach skłonne są do wszechstronnej pomocy przy finansowaniu budownictwa, w tym komunalnego.

W tym zakresie nawiązane zostały kontakty z Amerykańską Agencją d/s Rozwoju A.D., która zaproponowała pośrednictwo w przekazywaniu gwarantowanych przez Kongres Stanów Zjednoczonych kredytów w wysokości 100 mln USD.

Nawiązano bliski kontakt z niemiecką firmą "Dialog - Ban", która jest zainteresowana realizacją na szeroką skalę w naszym mieście budynków wielo i jednorodzinnych w nowoczesnej technologii. Przedsięwzięcie to uwarunkowane jest znalezieniem przez Miasto odpowiedniego terenu o powierzchni i minimum 15 ha.

Ponadto nawiązane zostały kontakty z przedstawicielstwem firmy francuskiej "Pact Arim" dotyczącym modernizacji starych budynków mieszkalnych. Przystąpiono do konkretnych prac przygotowawczych związanych z określeniem stanu prawnego budynków, zleceniem dokumentacji geologicznej, geodezyjnej i inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego itp.

Po negocjacjach w lipcu 92 r. uzgodniono dalsze finansowanie prac koncepcyjnych zmierzających do opracowania programu i sposobu wdrażania systemów odnowy starych zasobów mieszkaniowych w kwartale Jurydyka - Lubicz

Prace zostaną rozpoczęte w 1993 r. remontem i modernizacją dwóch wytypowanych budynków.

5.4. Stan zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej.

Na terenie Gminy znajduje się około 11.800 wielorodzinnych budynków mieszkalnych stanowiących różne podmioty własności.

Ich zarządzaniem i eksploatacją zajmują się:

- cztery przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej będące aktualnie w trakcie restrukturyzacji,
- Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości,
- osoby fizyczne /prywatne wielorodzinne i jednorodzinne budynki mieszkalne/,
- zakłady pracy /budynki zakładowe/.

Przedsiębiorstwa gospodarki mieszkaniowej /PGM-y/ zarządzają 3181 budynkami, /co stanowi 30 % budynków ogółem/, 42 % budynków, którymi zarządzają PGM-y wyposażone jest w instalację c.o.

Stare budynki, zlokalizowane w staromiejskich dzielnicach Krakowa posiadają złe warunki techniczne i eksploatacyjne.

Okolo 50 % budynków mieszkalnych winno być objęte remontami kapitalnymi bądź modernizacją.

W 1992 r., z uwagi na trudności finansowe Gminy, nie zabezpieczono środków w budżecie miasta na eksploatację i remonty bieżące budynków zarządzanych przez PGM-y.

Zabezpieczono jedynie, i to w nie pełnej wysokości fundusze na dokończenie remontu budynku przy ul. Krasickiego 14.

Z uwagi na wzrost kosztów spowodowanych inflacją, nie wykonano robót wykończeniowych tej posesji.

Z wyżej wymienionych przyczyn wstrzymano rozpoczęty remont budynku przy ul. Różanej 5.

Niezbędne remonty bieżące realizowane były ze środków własnych PGM tj. z wpływów i z czynszów.

Wykonano je w 687 budynkach.

Ich zakres rzeczowy obejmował roboty dekarские, blacharskie, stolarskie, elektryczne, gazowe instalacji c. o., wodno-kanalizacyjne, porządkowanie przewodów kominowych, naprawę dźwigów osobowych przebudowę piecy pokojowych itp.

Zaniechano natomiast malowania klatek schodowych, elewacji i innych prac mających wpływ na estetykę budynków, a także terenów zielonych.

Plan remontów bieżących na 1992 r. został wykonany przez PGM-y w 105,1 %, natomiast plan remontów kapitalnych kontynuowanych w 25 budynkach zrealizowano jedynie w 63,4