

## VII.1. Zasoby mieszkaniowe ogółem

W 1995r. Kraków posiadał 32.079 budynków mieszkalnych (31,7 tyś. w 1994 r), z których największą liczbę - 27.122 (85%) stanowiły budynki prywatne, w tym 22.755 (70%) budynków jednorodzinnych. Pozostały stan własności kształtował się w sposób następujący: 2.370 (7%) stanowiły budynki spółdzielcze (lokatorskie, własnościowe, spółdzielcze jednorodzinne), 378 (1%) komunalne, 1.402 (4,5%) o własności mieszanej (gminno- prywatnej), 719 (2%) zakładowych, 88 (mniej niż 1%) organizacji wyznaniowych.

W budynkach tych znajdowało się 243.389 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 12,6 mln m<sup>2</sup>, z czego 1.271 mieszkań o powierzchni 106.291 m<sup>2</sup> oddano do użytku w 1995 r. (w 1994 - 1.688, w 1993 - 2.329). Największą liczbę, tj. 109.150 (45%) - stanowią mieszkania spółdzielcze, 38.200 (15%) - własność mieszaną gminy i osób fizycznych, 4065 (1,7%) - własność gminy, 80260 (32%) - to mieszkania prywatne (z czego 25669 - 10% w znajduje się w budynkach jednorodzinnych), pozostałe ok. 6% - to mieszkania, zakładowe i organizacji wyznaniowych. W stosunku do 1995 r. wzrosła o 6386 ilość izb mieszkalnych i wynosiła 751785 na koniec 1995 r.

Średnia wielkość mieszkania wzrasta corocznie o 0,1 m<sup>2</sup> i wynosiła w 1995 r 48,3 m<sup>2</sup> (w 1994 - 48,2, w 1993 - 48,1). W zależności od stanu własności kształtuje się ona następująco: od 44,9 m<sup>2</sup> w mieszkaniach komunalnych do 52,9 m<sup>2</sup> w mieszkaniach prywatnych. W budownictwie jednorodzinnym powierzchnia mieszkań wynosiła od 81,0 m<sup>2</sup> (prywatne) do 136,6 m<sup>2</sup> (spółdzielcze). Średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 52,0 m<sup>2</sup>; średnia powierzchnia na 1 osobę - 18,0 m<sup>2</sup>; średnia ilość izb w mieszkaniu wynosiła 3,09; średnia ilość osób w mieszkaniu - 2,88; średnia liczba osób na izbę - 0,93.

W 1995r. w niewielkim stopniu poprawiło się wyposażenie mieszkań i przedstawiało się następująco:

- centralne ogrzewanie posiadało
  - 79,7% mieszkań
  - (79,6% w 1994 r.)
  - (79,4% w 1993 r.)
- gaz sieciowy
  - 94,0% mieszkań
  - (bez zmian w stos. do 1994 i 1993 r.)
- wodę
  - 97,2% mieszkań
  - (bez zmian w stos. do 1994 r)
  - (wzrost o 0,1 % w stos. do 1993 r)
- WC
  - 93,7% mieszkań
  - (93,6 %w1994 i 1993 r)
- łazienkę
  - 91,5% mieszkań
  - (bez zmian w stos. do 1994 r)
  - (wzrost o 0,1 % w stos. do 1993 r)

Zaznacza się stały korzystny spadek przeciętnej liczby osób, przypadającej na jedno mieszkanie:

- w 1995 r. wynosił on 2,88,
- w 1994 r. - 2,90,
- w 1993 r. - 2,92 oraz na jedną izbę:
- w 1995 r. - 0,93,
- w 1994 r. - 0,94,
- w 1993 r. - 0,95.

## VII.2. Zasoby komunalne

Zasobami komunalnymi od 5 stycznia 1995 r. administruje Zarząd Budynków Komunalnych, powołany przez Radę Miasta, w miejsce postawionych w stan likwidacji Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej. Zarząd Budynków Komunalnych, posiadając pełnomocnictwa Gminy do zarządzania budynkami, upoważniony jest równocześnie do zlecania administrowania prywatnym podmiotom.

W 1995 r. Gmina posiadała 378 budynków mieszkalnych własnych, w których znajdowało się 4.065 mieszkań oraz 1.402 budynków, których była współwłaścicielem (z osobami prywatnymi - najczęściej po wykupieniu części mieszkań przez lokatorów), w których znajdowało się 38.200 mieszkań. Łączna ilość mieszkań administrowanych przez Gminę, znajdujących się w budynkach komunalnych i innych (w tym również właścicieli nieznanych z miejsca pobytu), wynosiła 59.191 (58.043 w 1994 r.). Powierzchnia użytkowa tych mieszkań wynosiła 2,6 mln. m<sup>2</sup>. Dane te nie są w pełni porównywalne z latami poprzednimi, ze względu na różny sposób traktowania mieszkań wykupionych.

Do końca 1995 r. (łącznie) wykupiono 16.527 mieszkań o powierzchni 776,8 tys. m<sup>2</sup>, z czego 942 w 1995 r. (2.478 w 1994 r.). Spadek sprzedaży mieszkań komunalnych, w stosunku do roku poprzedniego jest zauważalny w całym kraju i wynosi od 4 % do 32 % w zależności od wielkości miasta. W celu zachęcenia mieszkańców do wykupu mieszkań zastosowano bonifikaty przy sprzedaży za gotówkę, które w Krakowie wynoszą od 50 % do 90 %, w zależności od rodzaju lokalu, oraz bonifikaty przy sprzedaży ratalnej od 20 % do 50 %. Z tytułu zaliczek za wykupywane lokale mieszkalne uzyskano kwotę 4,3 mln zł. W tym samym okresie czasu na remonty wydatkowano 5,6 mln zł. (13,1 mln. w 1995 r.)

Ilość pustostanów ulega stałemu zmniejszeniu. W 1995 r. wynosiła - 138, w 1994 - 291, w 1993 - 425. Lokale te będą się nadawały do ponownego zasiedlenia po dokonaniu remontu i wymianie zużytych elementów wyposażenia. W 1995 r. wykwaterowano 47 mieszkań z powodu złego stanu budynków, zaś 12 z powodu prowadzonych inwestycji miejskich.

W budynkach stanowiących własność Gminy znajdowało się 2.147 lokali użytkowych (3.736 w 1995 r.) o łącznej powierzchni 189 tys. m<sup>2</sup> (356 tys. w 1995 r.). W 1995 r. osiągnięto w 1995 r. następujące wpływy z czynszów:

- za lokale użytkowe 11,3 mln. zł. (21,7 mln. w 1994 r.)
- za lokale mieszkalne 12,6 mln. zł. (9,5 mln. w 1994 r.)
- łącznie 23,9 mln. zł.

## Główne kierunki działania Gminy

W 1995 r. w ramach realizacji nowych inwestycji uzyskano 134 lokale w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 96, zaś wyniku adaptacji uzyskano 51 mieszkań przy ul. Komuny Paryskiej 3 (dawny hotel pielęgniarek) oraz 16 mieszkań przy ul. Bonerowskiej 3. Łącznie uzyskano 201 nowych mieszkań komunalnych, nie licząc zakończonego stanu surowego przy ul. Zawilej 25 (23 lokale).

Dzięki Ustawie z 22 września 1995 r. "o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego...", Gmina może powiększać swoje zasoby mieszkaniowe, bez konieczności prowadzenia inwestycji własnych, wchodząc, jako podmiot do Towarzystw Budownictwa Społecznego, których przedmiotem działania jest budowanie i nabywanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Najemcy płacą czynsz regulowany, ustalany przez Radę Miasta. 27 grudnia 1995 r. podpisano pierwszą umowę zawiązania spółki z o.o. pod firmą Krakowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz podjęto działania do utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Krak - System SA.". Obejmując udziały w obu spółkach Gmina będzie dysponować częścią mieszkań przez nie realizowanych. Na koniec 1995 r. Kraków jest jedynym miastem w Polsce posiadającym tak zaawansowany proces tworzenia Towarzystw.

Niezależnie od powyższych działań, zawarto porozumienie ze Spółdzielni Mieszkaniowymi w sprawie uzyskiwania pełnowartościowych mieszkań, w zamian za dostarczanie lokali socjalnych w wykonaniu wyroków sądowych orzekających eksmisję.

W 1995 r. Rada Miasta Krakowa podjęła szereg uchwał, dotyczących komunalnych zasobów mieszkaniowych, w sprawach stawek czynszu regulowanego, czynszu wolnego, czynszu za lokale socjalne oraz zasad zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy Kraków oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności.

Konsekwencją Ustawy Nr 509 z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, obowiązującej od 1 stycznia 1995, było wydatkowanie przez Gminę w r. 1995 kwoty 2.391.043 zł. na dodatki mieszkaniowe, co stanowi 53% ogólnej kwoty 4.489.069 zł, wydatkowanej łącznie przez Gminę i Wojewodę.

W celu uniknięcia kosztów utrzymania i remontów budynków, których stan prawny jest nieuregulowany a właściciele nieznani, zawarto porozumienie z Wojewodą Krakowskim, w wyniku którego przedłożono wykaz 63 nieruchomości, w stosunku do których może być wniesione powództwo o spadek na rzecz Skarbu Państwa.

W wyniku porozumienia pomiędzy Wojewodą Krakowskim a Gminą Miasta Krakowa, w sprawie dotacji celowej Wojewody na przygotowanie i uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, otrzymano od Wojewody w 1995 r. dotację w wys. 3.003,7 tys. zł, przeznaczając na ten sam cel z budżetu Gminy kwotę 3.304,8 tys. zł.

W ramach "Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych" dofinansowano inwestycje infrastrukturalne, związane z budownictwem mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowych w kwocie 2.532,4 tys. zł oraz Komitetów Społecznych w wys. 3.967,0 zł.

W celu tworzenia zasobów gruntów dla lokalizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przygotowano politykę scaleń gruntowych na cele mieszkaniowe dla pierwszych dwu obszarów wyznaczonych w planie ogólnym

miasta, położonych na Woli Justowskiej i w Skotnikach. Realizacja tego zamierzenia pozwoli otrzymać ok. 600 działek budowlanych w obszarach obecnie przeznaczonych na cele rolnicze, przy nienaruszaniu wartości krajobrazowych występujących na tych terenach.