

4. BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Aktualna sytuacja mieszkaniowa w Krakowie Jest bardzo trudna.

Na własne mieszkanie czeka ok. 66.000 osób /wg ilości osób zarejestrowanych w spółdzielniach mieszkaniowych/, a ok.9000 osób na mieszkanie komunalne.

Obowiązujące przepisy finansowo-kredytowe w zakresie budownictwa mieszkaniowego utrudniają powstawanie nowych inwestycji.

Wejście w życie w październiku ub. roku nowej "Ustawy o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego..." /Dz.U.Nr 103 z 1991 r./ niewiele zmieniło w tym zakresie.

Wykorzystanie możliwości rozwiązania problemu mieszkaniowego jakie daje w/w ustawa w sytuacji Krakowa jest niewielkie i niemożliwe do realizacji od zaraz.

Spowodowane to jest faktem, że tereny wskazane w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta pod budownictwo mieszkaniowe są w większości przypadków prywatne, a ponadto wymagają kompletnego uzbrojenia.

Uzbrojenie terenu związane jest z bardzo wysokimi kosztami.

Władze samorządowe, zgodnie z aktualnie obowiązującą interpretacją prawną przepisów Uchwały Rady Ministrów Nr 268 z 1982 r. /w sprawie zasad realizacji i finansowania budownictwa mieszkaniowego/ finansuje uzbrojenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w ramach możliwości budżetowych Gminy.

W związku z trwającą komunalizacją mienia /a więc i gruntów/ otworzą się w Krakowie możliwości zmian w planie zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenia nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Natomiast sprawa ewentualnego wyposażenia w urządzenia komunalne nowych terenów wymaga oddzielnego rozwiązania. w tej sytuacji niezwykle cenna wydaje się być pomoc finansowa w formie dotacji i kredytów m.in. Banku Światowego, jak również innych kontrahentów zagranicznych, zainteresowanych inwestowaniem w naszym kraju, w tym również w Krakowie.

W Urzędzie Miasta została opracowana strategia rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Krakowie /obejmująca lata 1991-1993, zgodnie z wytycznymi Misji Banku Światowego, która uzyskała aprobatę zarówno "Misji" jak i Ministerstwa.

Konkretnie projekty zamierzeń inwestycyjnych zostały wysłane do Dyrektora Ekspertów Międzynarodowych, przedstawiciela Banku Światowego.

Szczególne zainteresowanie wzbudził projekt Związkowej Spółdzielni Mieszkaniowej pt. "Zespół mieszkaniowy Dębniki - Zakrzówek".

Udzielona została związkowej Sp-ni Mieszkaniowej wstępna promesa w wysokości ok.8 mln USD. Warunkiem jednak rozpoczęcia kredytowania budownictwa mieszkaniowego w Polsce przez Bank światowy jest podpisanie stosownego porozumienia z Rządem Rzeczypospolitej Polskiej,

W ub. roku wielu inwestorów zagranicznych wykazało duże zainteresowanie rynkiem mieszkaniowym w Krakowie.

Zostały podjęte rozmowy z przedstawicielem francuskiej organizacji dotyczące programu "Pact Arim".

Jest to eksperymentalny program modernizacji starej substancji mieszkaniowej umożliwiający podniesienie standardu mieszkań, adaptację strychów, poprawę estetyki budynków i ich otoczenia przez właścicieli budynków, przy szerokiej pomocy organizacyjnej i finansowej gminy.

Zostały przeprowadzone badania terenowe wśród mieszkańców i właścicieli budynków mieszkalnych Jurydyki Lubicz /wybranej jako teren eksperymentu/ nt. stosunków do remontów, wyniki badań przekazano stronie francuskiej, stanowią one podstawę do adaptacji systemu Pac Arim na warunki polskie.

Opracowany został wykaz 80 budynków do remontu w kwartale ulic: Rakowicka-Lubicz-Lubomirskich oraz Ronda Mogilskiego.

Środki finansowe na remonty pochodzić będą z funduszu Rady Europy, Rada Miasta podjęła Uchwałę w sprawie modernizacji Jurydyki Lubicz.

Po uzyskaniu akceptacji Rządu Francuskiego propozycji modernizacji dzielnicy mieszkaniowej Jurydyki Lubicz, przedstawionej przez Kraków, zostaną podjęte dalsze czynności zmierzające do realizacji zadania.

W listopadzie ub. roku w Urzędzie Miasta zostało zorganizowane spotkanie inwestorów i przedstawicieli banków zainteresowanych kredytowaniem budownictwa mieszkaniowego z przedstawicielem Amerykańskiej Agencji d/s Rozwoju.

Program wzbudził duże zainteresowanie wśród inwestorów natomiast obnażył indolencję i brak kompetencji banków.

Rozmowy w sprawie programu będą kontynuowane. Obok propozycji zagranicznych rozwiązań prawno-organizacyjnych problemu budownictwa mieszkaniowego /PACT ARIM, AiD/ w Krakowie, interesujące są również zagraniczne oferty w zakresie nowych technologii wznoszenia obiektów, rozwiązań infrastruktury technicznej itp.

Wolny rynek w budownictwie mieszkaniowym musi doprowadzić do zróżnicowania standardów.

Budownictwo mieszkaniowe komunalne, finansowane całkowicie przez Gminę reprezentować będzie średni standard. W celu pozyskania dodatkowych środków na finansowanie budownictwa komunalnego Gmina podejmie wielokierunkowe działania między innymi:

- sprzedaż mieszkań uzyskanych w drodze realizowanego przez Gminę budownictwa komercyjnego,
- wchodzenie w spółki z innymi podmiotami i wspólną realizację inwestycji,
- oddawanie gruntu komunalnego w zamian za uzyskanie części lokali mieszkalnych,
- sprzedaż mieszkań z zasobów PGM, lokali użytkowych, działek budowlanych.

Zasoby mieszkaniowe Krakowa

W wyniku działalności inwestycyjnej stan zasobów mieszkaniowych w 1991 r. zwiększył się o 2110 mieszkań o powierzchni ok.159 tyś.m² i wyniósł ogółem ok.234.000 mieszkań. Największy przyrost mieszkań nastąpił w budownictwie prywatnym - 1888 mieszkań o powierzchni ok.145 tyś.m² , w tym spółdzielni mieszkaniowych - 1452 mieszkania o pow.ok.91 tys.m².

Budownictwo jednorodzinne prywatne stanowiło 20 % w ogólnej ilości oddanych do użytku mieszkań.

Udział własności publicznej w przyroście zasobów mieszkaniowych był niewielki i kształtował się na poziomie ok.10 % /tj. 222 mieszkań/, w tym zakładów pracy ok.7 % /tj. 155 mieszkań/ i budownictwa komunalnego 32 % /67 mieszkań/.

W stosunku do roku 1990 stwierdza się pogorszenie sytuacji w zakresie budownictwa wielorodzinnego, szczególnie komunalnego średnia wielkość mieszkania w budownictwie mieszkaniowym o wielorodzinnym wynosiła 59.6 m² natomiast w budownictwie jednorodziennym /domku/ 131,5 m² .

Na łączną ilość 67 mieszkań komunalnych oddanych w 1991 r., 43 mieszkania uzyskano w budynku na os. Ruczaj, natomiast 24 mieszkania były efektem adaptacji budynków zlokalizowanych na terenie Nowe j Huty.

Z ogólnej ilości uzyskanych efektów w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym około 40 % jest zlokalizowanych na os. Mistrzejowice, 8 % Kurdwanów, 14 % na os. Ruczaj a pozostałe 38 % to obiekty pojedyncze.

Ilość inwestorów budownictwa mieszkaniowego w roku 1991 w stosunku do 1990 nie powiększyła się.

Osiedlem o największych możliwościach rozbudowy jest Ruczaj - Zaborze.

Przyrost zasobów mieszkaniowych w analizowanym okresie w stosunku do potrzeb był znikomy, zaspokoił on jedynie ok.2.8 % osób i rodzin zarejestrowanych w spółdzielniach lub oczekujących na mieszkanie komunalne.

W roku 1991 z budżetu miasta wydatkowano na remonty budynków administrowanych przez Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej kwotę w wysokości ok.34,7 mld zł.

W 48 budynkach przeprowadzono remonty kapitalne, natomiast remonty bieżące w 2536 posesjach.

Wartość remontów ogółem wyniosła ok.89,3 mld zł.

Środki w wysokości 56,4 mld zł pochodziły z wpływów czynszowych uzyskanych przez PGM-y.

Z uwagi na ograniczone wysokość funduszy w ramach remontów bieżących i konserwacji wykonano najpilniejsze niezbędne roboty zabezpieczające budynki przed pogorszeniem ich stanu technicznego oraz prace awaryjne związane z wymianę instalacji elektrycznej, gazowej, c.o. itp. W związku z brakiem możliwości zaspokojenia nawet najpilniejszych potrzeb miasta w tym zakresie, stan techniczny budynków pogarsza się z roku na rok, co w konsekwencji zagraża zdrowiu, a nawet życiu lokatorów zamieszkujących budynki administrowane przez PGM.

Remonty kapitalne w analizowanym okresie ograniczono do minimum. Dotyczyły one głównie budynków zruderowanych, często całkowicie wykwaterowanych.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

wyszczególnienie	ilość
Ilość oddanych mieszkań w 1991 r. ogółem	2.110
przez:	
1/ budownictwo publiczne	222
w tym;	
- zakładów pracy	155
- komunalne	67
2/ budownictwo prywatne	1.888
w tym;	
- spółdzielni mieszkaniowych	1 452

Wyszczególnienie	jednostka	1991
Zasoby mieszkaniowe ogółem	ilość	234.900
Średnia wielkość mieszkania w budownictwie wielorodzinnym	m2	59,6
Średnia wielkość mieszkania w budownictwie jednorodzinnym	m2	131.5
Wskaźnik zagęszczenia mieszkań	ilość osób/izbę	1,02
Zapotrzebowanie na mieszkania w tym: komunalne	ilość	75.000
	ilość	9.000