



Więcej za mniej - alternatywny plan na pustostany

2020-08-20

Miasto chce nieco zmienić standard remontów pustostanów, aby w kryzysowej sytuacji spowodowanej koronawirusem i koniecznością szukania oszczędności budżetowych, przeprowadzać ich możliwie jak najwięcej i jak najszybciej oddać do dyspozycji lokatorom.

W lipcu br. w Krakowie było 1297 pustostanów, z tego 895 to pustostany do zagospodarowania, w tym 756 lokali ma już przypisanych najemców, ale jeszcze bez umowy najmu, 120 czeka na przypisanie najemców, a 19 lokali przeznaczone jest na pracownie twórcze dla krakowskich twórców kultury. 27 mieszkań przeznaczonych jest na najbliższą sesję Programu Pomocy Lokatorom, a 169 lokali to takie, których nie można zasiedlić ze względu na stan techniczny czy prawny. 206 pustostanów to lokale przeznaczone do wykwaterowania, zbycia czy przekwalifikowania. Wreszcie jest w Krakowie 148 pustostanów potencjalnych, czyli w trakcie odzyskiwania.

- Często mieszkańcy irytują się, że dany lokal nie jest remontowany. Jak widać, powodów nieremontowania jest kilka, nie tylko oczywisty – jak brak środków na remonty – mówi Bogusław Kośmider, zastępca prezydenta Krakowa ds. obsługi mieszkańców.

Plan miasta w zakresie krakowskich pustostanów był taki: w latach 2020-2021 remontujemy ok. 400-450 pustostanów rocznie, a przewidywany czas oczekiwania na wyremontowany pustostan to 6-12 miesięcy. Aby to założenie zrealizować, potrzebne byłyby środki w wysokości 12-14 mln zł rocznie (średni koszt remontu pustostanu wynosi obecnie niespełna 30 tys. zł i rośnie). Pieniądze na ten cel miały pochodzić z pierwszej od 12 lat podwyżki czynszów w lokalach komunalnych i socjalnych.

- Skutki ekonomiczne pandemii pokazują, że bardzo trudno będzie pozyskać takie środki. Realia są oczywiste, są inne – może ważniejsze – potrzeby i musimy sobie zdawać z tego sprawę. Dlatego trzeba mieć plan alternatywny. Jedyny sposób na większą skalę remontów przy mniejszych pieniądzach to zmiana standardów remontów tak, aby móc remontować większą liczbę pustostanów. Ten plan będzie omawiany z radnymi – zapowiada Bogusław Kośmider.

Propozycje miasta

Plan zakłada cztery kluczowe działania. Po pierwsze, rezygnację z remontu lokali w budynkach zabytkowych – te powinny być sprzedane, a pozyskane z tego tytułu środki przeznaczone na prace w dodatkowych pustostanach. Po drugie, zaniechanie remontów z planowanym kosztorysem powyżej 50 tys. zł lub gdy koszt remontu 1 m² przekracza 1500 zł – te mieszkania także powinny zostać wystawione na sprzedaż. Miasto proponuje także rezygnację z wyposażania lokali w kuchenki (często lokatorzy mają swój własny sprzęt) oraz praktyczne odstąpienie od remontów lokali dużych, powyżej 60 m kw (średnia powierzchnia remontowanego mieszkania to zwykle 38 m kw).

- Te działania powinny spowodować, że przy takich samych środkach wyremontujemy w ciągu roku około 50 lokali więcej – wylicza prezydent Kośmider i dodaje, że aby skrócić czas oczekiwania na remontowany pustostan, trzeba także, aby w przetargach startowali przedsiębiorcy mogący taki remont zrealizować.



- Do niedawna obserwowaliśmy znaczące zmniejszenie się zainteresowania firm udziałem w przetargach remontowych. W znacznej części z nich nie znaleziono żadnego wykonawcy. Między innymi to powodowało, że czas oczekiwania na remontowany pustostan wynosił kilkanaście miesięcy – podkreśla prezydent Kośmider.

Wyłonienie wykonawców remontów pustostanów mają ułatwić wprowadzone w 2019 r. usprawnienia: obowiązkowy formularz kosztorysów ofertowych dla wykonawców, skrócenie czasu od otwarcia ofert do podpisania umowy (z 1-2 miesięcy do ok. 2-3 tygodni) oraz zatrudnienie inspektorów na umowę zlecenia w systemie rozliczeń od 1 szt. wykonanego kosztorysu, typowania i nadzoru nad remontem.

- Po zmianach standardów i zmianach organizacyjnych mamy szansę rocznie na odzysk ok. 400 pustostanów i remont 400-450 pustostanów. Przewidujemy na to nakłady 11-13 mln zł rocznie. Gdyby udało się znaleźć takie środki, czas oczekiwania na pustostan skróciłby się rzeczywiście do 6-12 miesięcy. Ale musimy się liczyć z dużo mniejszymi środkami, dlatego mamy plan alternatywny, przewidujący remontowanie około 300 lokali rocznie i realny czas oczekiwania około 8-16 miesięcy – mówi Bogusław Kośmider i przypomina, że lata 2019-2020 to zdecydowany skok w zakresie miejskiego mieszkalnictwa w Krakowie - nowo oddane mieszkania (w 2020 roku będzie ich 522), coroczne tworzenie list mieszkaniowych i rozszerzenie programu „Mieszkanie za remont”. Więcej piszemy o tym w artykule [Coraz więcej mieszkań w Krakowie](#).

Skąd się biorą pustostany?

Kraków odzyskuje ok. 400-500 pustostanów rocznie. To lokale od osób, które przestały tam mieszkać lub nie spełniały warunków do wynajmu lokalu (np. nie płaciły lub miały tytuł do innego lokalu). Miasto musi taki lokal przejąć, sprawdzić jego stan techniczny, ocenić i wycenić koszty remontu doprowadzającego lokal do oczekiwanego standardu. Najtrudniejszym etapem jest przejęcie lokalu. Dopełnienie wszystkich wymagań prawnych niestety trwa, zwłaszcza gdy sprawą musi się także zająć sąd.

Prezydent Kośmider przypomina, że poprzednio obowiązujące przepisy prawa zobowiązywały nas do przeprowadzenia eksmisji wobec osób, które nie spełniały ustawowych warunków. W przeszłości przeprowadzono zatem rekordową liczbę eksmisji, a zwolnione w ten sposób lokale, zazwyczaj w bardzo złym stanie technicznym, zostały skierowane do remontu. Spowodowało to wtedy skokowy wzrost liczby pustostanów. Połowa przejmowanych przez miasto lokali wymaga kapitalnego remontu, a jedynie 6 proc. tylko odnowienia.