



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3295.2021

Kraków, 11 PAZ 2021

Pan
Bolesław Kosior
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie społecznych inicjatyw mieszkaniowych, przekazaną przez Pana Dominika Jaśkowca, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 1 października 2021 r., uprzejmie informuję, że 19 stycznia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 10 grudnia 2020 r. *o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa* (Dz. U. z 2021 r. poz. 11). Ustawa ta zmienia brzmienie szeregu ustaw, w tym ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.), regulującej funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego/społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. *o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 508 z późn. zm.), określającej zasady udzielania finansowego wsparcia na przedsięwzięcia związane z mieszkalnictwem.

Ponadto, 1 kwietnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. *o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości* (Dz. U. z 2021 r. poz. 223), tzw. „lokal za grunt”. Z dniem 23 lipca 2021 r. weszła z kolei w życie ustawa z dnia 28 maja 2021 r. *o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1243), która wprowadza do systemu prawnego model społecznej agencji najmu, która stanowi podmiot prowadzący, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę. W toku prac legislacyjnych pozostaje natomiast projekt ustawy z dnia 21 lipca 2021 r. *o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych*.

Jednocześnie informuję, że zarządzeniem nr 1891/2021 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 7 lipca 2021 r. powołany został Zespół Zadaniowy ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków. W skład Zespołu wchodzi przedstawiciele:

- Wydziału Mieszkalnictwa,
- Biura Nadzoru Właścicielskiego,
- Wydziału Skarbu Miasta,

- Wydziału Strategii, Planowania i Monitorowania Inwestycji,
- Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji,
- Wydziału Budżetu Miasta,
- Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Przedmiotem prac Zespołu jest m.in. analiza możliwości realizacji projektów mieszkaniowych w oparciu o rozwiązania prawne wprowadzone w:

- ustawie z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11), regulującej działanie społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz zmieniającej zasady udzielania finansowego wsparcia na przedsięwzięcia związane z mieszkalnictwem,
- ustawie z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1243), wprowadzającej społeczne agencje najmu,
- ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223), w ramach „lokalu za grunt”,
- projekcie ustawy o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Zespół wstrzymał się z opracowaniem ostatecznych rekomendacji dla projektu społecznych inicjatyw mieszkaniowych, do czasu rozstrzygnięcia naboru do programu Mieszkanie Plus. Po przeprowadzeniu weryfikacji zdolności czynszowej przez PFR Nieruchomości SA, możliwe będzie oszacowanie popytu na mieszkania w formule społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Niewykluczone, że osoby, z którymi nie zostaną zawarte umowy najmu lokali przy ul. Szwed-Śniadowskiej będą zainteresowane najmem lokalu o czynszu ograniczonym w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Należy jednak podkreślić, że aktualnie nie stwierdzono wzmożonego zainteresowania mieszkaniami w formule społecznych inicjatyw mieszkaniowych, natomiast ww. zagadnienie jest przedmiotem ciągłej weryfikacji, w szczególności w kontekście analizy zapotrzebowania na mieszkania w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus.

Informuję, że ze względu na deficyt gminnych terenów, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, Gmina Miejska Kraków mogłaby realizować inwestycje w formule społecznych inicjatyw mieszkaniowych tylko w ograniczonym zakresie. Tymczasem, z nieoficjalnej informacji uzyskanej z Krajowego Zasobu Nieruchomości wynika, że próg opłacalności powołania spółki w formule SIM wynosi około 800 - 1000 wybudowanych lokali mieszkalnych. W ramach prac Zespołu Zadaniowego podjęto rozmowy z gminami i powiatami ościennymi w celu określenia możliwości wspólnych działań, planowane jest także podjęcie rozmów z Krajowym Zasobem Nieruchomości. Oznacza to, że ewentualna inwestycja Miasta Krakowa związana z projektem społecznych inicjatyw mieszkaniowych wymaga znacznych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, którymi jednak Gmina Miejska Kraków nie dysponuje. Tereny te zostały przeznaczone pod budownictwo socjalne. Rozmowy podjęte z sąsiednimi samorządami określają, czy możliwe jest wspólne przedsięwzięcie Krakowa i tych samorządów w zakresie metropolitalnej SIM.

Z rezerwy terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, które mogą być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, przekazano do Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie pod budownictwo socjalne, objęte programem bezzwrotnego wsparcia budownictwa z funduszu dopłat BGK (80% dofinansowania), nieruchomości przy ul. bp. Padniewskiego (112 lokali), ul. Kotsisa/ul. gen. Roi (około 360 lokali) oraz ul. Sasanek (84 lokali).

Rezerwa terenów obejmuje ponadto nieruchomości:

- a) przy ul. Kolistej (działki nr 54/20, 54/21 i 76/1, obr. 42 Podgórze), dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i możliwa jest budowa około 175 lokali. Teren ten jednak zostanie prawdopodobnie przeznaczony na inwestycję oświatową;
- b) przy ul. Udzieli/ul. Łazy, na którym możliwa byłaby realizacja około 48-54 lokali, jednak ze względu na skomplikowany stan prawny i związany z nim brak dostępu do drogi publicznej, realizacja inwestycji może być utrudniona;
- c) przy ul. Dolnomłyńskiej, dz. nr 109/3 i 109/5, obr. 49 Nowa Huta, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stare Czyżyny” - z przeprowadzonej analizy wynika, że możliwa jest zabudowa tej działki budynkiem mieszkalnym, obejmującym od 6 do 10 mieszkań;
- d) w rejonie ul. Koszykarskiej, dz. nr 57/4, obr. 18 Podgórze, mpzp obszaru „Rejon ulicy Koszykarskiej” - z przeprowadzonej analizy wynika, że możliwa jest zabudowa tej działki budynkiem mieszkalnym od 25 do 35 mieszkań;
- e) w rejonie ul. Architektów, dz. nr: 226, 228, 229, 596 i 597, obr. 10 Nowa Huta, mpzp obszaru „Kantorowicka - Niebyła” - z przeprowadzonej analizy wynika, że możliwa jest zabudowa tej działki budynkiem mieszkalnym o około 36 mieszkaniach;
- f) przy ul. Dymarek, dz. nr 359/1, 359/2, 359/3 i 359/12, obr. 40 Nowa Huta, jednak istnieje duże prawdopodobieństwo, że na terenie trudno będzie uzyskać satysfakcjonującą intensywność zabudowy;
- a) przy ul. Podłęskiej, dz. nr 157/4, 157/5, 155/1, 154/5 i 154/6, obr. 57 Podgórze, w studium stanowi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) w rejonie ul. Okrężnej, dz. nr 111/1, 112, 113/2, 114/2, 115/2, 117/2, obr. 34 Krowodrza, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Pasternik” stanowi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności.

Ponadto, w toku prac Zespołu zaproponowane zostały przez Wydział Skarbu Miasta następujące nieruchomości:

- a) rejon ul. Strażackiej i ul. Rybitwy - teren o pow. 3,4169 ha, w mpzp obszaru „Rybitwy-Północ” przeznaczony pod budownictwo jednorodzinne;
- b) rejon ul. Golikówka i ul. Rybitwy - teren o pow. 1,9836 ha, w mpzp obszaru „Rybitwy-Północ” teren przeznaczony pod budownictwo jednorodzinne z dopuszczalną zabudową szeregową;
- c) rejon ul. Radnickiego, - teren o pow. 1,1375 ha przygotowany do sprzedaży przez Wydział Skarbu Miasta, jednak sprzedaż została aktualnie wstrzymana z uwagi na kwestie związane z użytkowaniem ekologicznym, w mpzp obszaru „Kliny - Gadomskiego II” teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną;
- d) ul. Kurzmanna i ul. Grzesiaka - teren o pow. 1,2330 ha, w mpzp dla obszaru w rejonie ulic „Skotnicka - Działowskiego” teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
- e) rejon ul. Sas-Zubrzyckiego - teren o pow. 0,5021 ha, w mpzp obszaru „Rybitwy-Północ” przeznaczony m.in. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zielenią towarzyszącą, zabudowa działki byłaby jednak utrudniona, bowiem teren jest za mały, a dodatkowo ograniczony przez linię wysokiego napięcia oraz linie zabudowy;
- f) rejon ul. Sadowej, Wieliczka - łączna pow. 4,4962 ha, w mpzp Miasta Gminy Wieliczka, przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną.

Dodatkowo informuję, że inwentaryzacja nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków nie była przeprowadzana.

Wskazane parametry graniczne, stosunkowo niewielka ilość terenów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w Krakowie wskazują, że utworzenie społecznej inicjatywy mieszkaniowej będzie możliwe wyłącznie wspólnie z innymi samorządami. Nastąpi to oczywiście pod warunkiem zainteresowania tych samorządów wspólnym przedsięwzięciem i posiadaniem przez te samorzady terenów, które mogą być wykorzystane pod budownictwo SIM. W sytuacji braku zainteresowania lub braku terenów, działania w tym zakresie nie będą rekomendowane z ww. względów.

Z drugiej strony analizowany jest realny popyt na mieszkania o ograniczonym czynszu, mając na względzie obecne, stosunkowo niskie zainteresowanie mieszkaniami oferowanymi przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, ale i sporym zainteresowaniem mieszkaniami oferowanymi w ramach programu Mieszkanie Plus. Jednak dopiero ostateczna lista tworzona przez operatora programu Mieszkanie Plus, pozwoli zorientować się co do realnego zainteresowania takim mieszkalnictwem.

Przedstawione powyżej działania pokazują rozważę i starania Gminy Miejskiej Kraków w kierunku znalezienia optymalnej, ekonomicznie uzasadnionej drogi pozyskania mieszkań o ograniczonym czynszu.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Machrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Wydział Skarbu Miasta
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa