PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.531.2024 Kraków, 8.10.2024 r.

Pan
Tomasz Leśniak
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie spółki KZN SIM Ziemia Krakowska, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 24 września 2024 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

Gmina Miejska Kraków nie zleciła jednolitej analizy finansowo-ekonomicznej i prawnej zasadności utworzenia KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. Natomiast w ramach prac przygotowawczych poprzedzających utworzenie ww. Spółki analizowano zasadność jej utworzenia z udziałem innych gmin oraz KZN z uwzględnieniem aspektów ekonomicznych, prawnych oraz wykonania analizy zapotrzebowania na tę formę pomocy mieszkaniowej Gminy. Zasadność utworzenia Spółki oceniono przede wszystkim poprzez przeprowadzenie ankiety wśród mieszkańców, której celem było ustalenie zainteresowania mieszkańców Krakowa ofertą wynajmu lokali mieszkalnych o czynszu umiarkowanym i ograniczonym ustawowo.

Jednym z podstawowych argumentów przemawiających za ekonomicznym uzasadnieniem tego projektu była możliwość zwiększenia dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia przez gminy wydatków majątkowych na realizację inwestycji budowlanej. Ponadto wzięto pod uwagę dostępne źródła finansowania przedsięwzięcia obejmujące: dofinansowanie bezzwrotne z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego oraz Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, finansowanie zwrotne w postaci preferencyjnego kredytu BGK.

Ad 2.

Za decyzją o utworzeniu KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. wraz z dziesięcioma innymi gminami województwa małopolskiego przemawiały przede wszystkim względy społeczne i ekonomiczne.

Na przełomie 2022 i 2023 r. przeprowadzona została wśród mieszkańców Krakowa ankieta badająca zainteresowanie najmem mieszkań w formule SIM (o umiarkowanym, ograniczonym ustawowo czynszu). Wyniki ankiety, w której wzięło udział 1113 osób, wskazują na duże zainteresowanie najmem mieszkania w formule SIM wśród mieszkańców Krakowa.

Ponadto realizacja inwestycji w formule SIM pozwoli na poszerzenie oferty mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków, zmniejszenie tzw. luki czynszowej oraz zwiększenie dostępności mieszkań dla osób posiadających zdolność czynszową, ale nieposiadających zdolności kredytowej.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw* (Dz. U. z 2013 r. poz. 255 ze zm.) większość dużych miast w Polsce zakładała własne towarzystwa budownictwa społecznego w formie spółek kapitałowych prawa handlowego. W przeciwieństwie do innych dużych miast, na początku funkcjonowania systemu TBS powstało w Krakowie bardzo dużo prywatnych TBS (powiązanych kapitałowo z dużymi firmami deweloperskimi), o bardzo szerokiej ofercie inwestycyjnej. Gmina Miejska Kraków w ramach umów o partycypację w kosztach budowy lokali w zasobach towarzystw nabyła prawo do kierowania wytypowanych osób do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.

W ramach ww. umów w latach 1998-2004 Gmina współfinansowała budowę 933 lokali mieszkalnych. Ponadto pod względem liczby mieszkań w systemie TBS Kraków jest w czołówce w skali kraju. Przykładowo, według danych na 2022 rok, w Krakowie w zasobach TBS jest ponad 4735 lokali mieszkalnych (w tym 933 z partycypacją Gminy), podczas gdy we Wrocławiu jest to 4133 lokali, w Poznaniu 3421 lokali, a w Warszawie 3103 lokali. Po wejściu w życie nowelizacji ww. ustawy, która obecnie nosi nazwę ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*, wprowadzono dodatkową formę dofinansowania tworzenia spółek SIM w postaci bezzwrotnych grantów z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Możliwość pozyskania grantu w kwocie 3 mln zł na utworzenie SIM przez każdą gminę - wspólnika spółki, zapewnia znaczące środki na funkcjonowanie spółki w pierwszych latach działalności. Jak wyżej wspomniano obecnie funkcjonujący model pozwala na utworzenie i działalność SIM bez angażowania budżetu Miasta Krakowa. KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. uzyskała w ten sposób 33 mln zł kapitału zakładowego. W przypadku tworzenia SIM przez jedną gminę, kapitał zakładowy w wysokości 3 mln zł pozwoliłby na niewiele więcej niż 1-2 lata działalności. Ponadto projekt za wyjątkiem wniesienia aportu (i VAT) nie przewiduje zaangażowania środków własnych Gminy Miejskiej Kraków. Finansowanie opiera się na bezzwrotnych grantach udzielanych Gminie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa i Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, partycypacjach najemców w kosztach budowy oraz zaciąganym przez spółkę preferencyjnym kredycie BGK z programu społecznego budownictwa czynszowego (SBC).

Ze względu na deficyt gminnych terenów przeznaczonych pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne uznano, że skala działalności nowopowstałej gminnej spółki SIM byłaby niewielka (poniżej 400 lokali mieszkalnych), bez perspektyw na jej zwiększenie. Jednocześnie przeznaczenie wszystkich terenów pod budownictwo w formule SIM musiałoby nastąpić kosztem budownictwa komunalnego, w tym budownictwa socjalnego.

Ad 3.

Gmina Miejska Kraków przedstawiła jako proponowaną lokalizację inwestycji SIM nieruchomość miejską położoną na działce nr 20/49 obręb 48 Nowa Huta, zlokalizowaną przy ulicy Biskupa Padniewskiego. KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. aktualnie opracowuje koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, zgodnie z którą na działce możliwa jest realizacja 132 lokali mieszkalnych o ograniczonym czynszu. Spółka rozważa wariant realizacji inwestycji, który obejmowałby także kompleks przyległych działek, niebędących własnością Gminy Miejskiej Kraków. Wariant ten zakłada budowę 148 lokali mieszkalnych. Uwzględniając wymagające warunki geologiczne i specyfikę pozyskiwanych źródeł finansowania inwestycji, jako przewidywany termin realizacji inwestycji przy ul. Biskupa Padniewskiego, KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. wskazuje IV kwartał 2028 r.

Gmina Miejska Kraków przeprowadziła konsultacje z KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. w zakresie możliwości realizacji inwestycji na działce nr 127/3 obr. 29 Podgórze, zlokalizowanej przy ul. Wielickiej. Spółka dokonała analizy potencjału inwestycyjnego tej nieruchomości szacując, że możliwe jest wybudowanie na jej obszarze ok. 80 lokali

mieszkalnych. W przypadku realizacji inwestycji na kompleksie działek, obejmujących także działkę nr 124/5, możliwa byłaby budowa nawet do 180 lokali mieszkalnych.

KZN SIM Ziemia Krakowska zadeklarowała gotowość do podjęcia prac projektowych oraz złożyła wniosek o aport przedmiotowej nieruchomości. Jako planowany termin realizacji tej inwestycji wskazano II/III kwartał 2028 r., jeśli prace projektowe rozpoczęte zostaną w IV kwartale 2024 roku. Obecnie Gmina Miejska Kraków ocenia zasadność przeznaczenia nieruchomości na ten cel.

KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o., w ramach realizacji powierzonej przez Gminę Miejską Kraków usługi publicznej na dwóch wskazywanych nieruchomościach, jest w stanie zrealizować łącznie od 212 do 328 lokali mieszkalnych.

Ad 4.

Koszt realizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Biskupa Padniewskiego Spółka oszacowała na kwotę od 69,7 mln zł do 79,2 mln zł, w zależności od przyjętego wariantu. W ramach inwestycji planowane jest powstanie 132 lokali mieszkalnych o ograniczonym czynszu. W przypadku realizacji inwestycji na kompleksie działek przylegających do działki nr 20/49, koszt inwestycji wyniósłby około 79,2 mln zł, a wariant ten zakłada budowę 148 lokali mieszkalnych. Spółka nie oszacowała kosztów realizacji inwestycji przy ul. Wielickiej.

Realizacja inwestycji przy ul. Biskupa Padniewskiego, za wyjątkiem wniesienia aportu i pokrycia kosztu VAT z tego tytułu, nie przewiduje zaangażowania środków własnych Gminy Miejskiej Kraków. Montaż finansowy inwestycji SIM przewiduje pozyskanie środków bezzwrotnych z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz Funduszu Dopłat BGK, partycypacji mieszkańców, a także finansowania zwrotnego oferowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego, które zostanie zaciągnięte przez Spółkę.

Gmina Miejska Kraków złożyła zatwierdzony przez Radę Miasta Krakowa wniosek do Krajowego Zasobu Nieruchomości o udzielenie dofinansowania z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości 10% wartości kosztów inwestycji KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. planowanej do realizacji przy ul. Biskupa Padniewskiego i obecnie oczekuje na wypłatę przyznanych środków.

Ad 5.

Uchwałą nr CXVIII/3208/23 z dnia 27 września 2023 r. Rada Miasta Krakowa wyraziła zgodę na utworzenie spółki KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. W dniu 13 października 2023 r. podpisano umowę Spółki, której udziałowcami zostały Gmina Miejska Kraków, Gminy: Alwernia, Charsznica, Gdów, Gołcza, Iwanowice, Pałecznica, Skała, Raciechowice, Wieprz oraz Krajowy Zasób Nieruchomości. Umowa Spółki została zmieniona w dniu 25 stycznia 2024 r. i do udziałowców dołączyła Gmina Sułoszowa.

Uchwałą nr CXVII/3150/23 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 września 2023 r. zatwierdzony został wniosek o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie działania polegającego na objęciu przez Gminę Miejską Kraków udziałów w tworzonej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej. Wnioskowane środki w wysokości 3 mln zł zostały zaksięgowane w dniu 27 września 2023 r.

Uchwałą nr CXXII/3324/23 z dnia 8 listopada 2023 r. Rada Miasta Krakowa zatwierdziła wniosek o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie działania polegającego na objęciu udziałów przez Gminę Miejską Kraków w istniejącej Spółce. Środki w wysokości 3 680 441,81 zł przeznaczone będą na realizację inwestycji przy ul. Biskupa Padniewskiego.

Pismem z dnia 1 grudnia 2023 r. Spółka wystąpiła z wnioskiem o aport nieruchomości przy ul. Biskupa Padniewskiego, a pismem z dnia 14 marca 2024 r. Spółka wystąpiła z wnioskiem o aport nieruchomości przy ul. Wielickiej.

W dniu 4 kwietnia 2024 r. zawarta została ze Spółką umowa o świadczenie usług w ogólnym interesie gospodarczym. Umowa ma zapewnić stosowanie mechanizmów monitoringu i kontroli realizacji powierzonych Spółce zadań w sposób nieprowadzący do powstania nadwyżki rekompensaty z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, stanowiącej pomoc publiczną.

W dniu 4 kwietnia 2024 r. Gmina Miejska Kraków wyraziła Spółce zgodę na korzystanie z nieruchomości przy ul. Biskupa Padniewskiego na cele projektowe - opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Z przekazanych przez Spółkę informacji wynika, że KZN SIM Ziemia Krakowska podjęła działania na różnych płaszczyznach przygotowania inwestycji planowanej do realizacji przy ul. Biskupa Padniewskiego w Krakowie. Wśród najważniejszych działań należy wymienić zidentyfikowanie źródeł finansowania inwestycji i szczegółowych warunków ich pozyskania oraz opracowanie warstwy formalnoprawnej dotyczącej realizacji inwestycji oraz procesu pozyskania najemców do powstającego zasobu mieszkaniowego. Przede wszystkim jednak Spółka prowadziła działania w zakresie analizy potencjału inwestycyjnego i projektowania inwestycji.

W ramach prac przeanalizowano trzy warianty realizacji inwestycji oraz prowadzono konsultacje z Gminą Miejską Kraków w zakresie doboru parametrów inwestycji, które najlepiej będą odpowiadają potrzebom Miasta. Prowadzono także liczne uzgodnienia dotyczące możliwości technicznych realizacji inwestycji.

Gmina Miejska Kraków prowadzi także prace nad projektem umowy o współpracy z KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o., o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440). Umowa musi również spełniać przesłanki określone w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* (Dz. U. z 2024 r. poz. 506) co ma pozwolić najemcom na skorzystanie z dopłat do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na start”.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Biuro Nadzoru Właścicielskiego
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. aa