PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.387.2024 Kraków, 29 sierpnia 2024 r.

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie działań Miasta Krakowa w zakresie kooperatyw mieszkaniowych, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 16 sierpnia 2024 r., uprzejmie informuję.

Ad 1.

W kwestii wskazanej innowacji mieszkaniowej ukierunkowanej na podjęcie budownictwa czynszowego wskazano tereny do ewentualnego wykorzystania w celu realizacji projektów mieszkaniowych z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jedno - i wielorodzinną, które były przedmiotem obrad Zespołu zadaniowego do spraw realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Miasta Krakowa.

Część wskazanych lokalizacji została zarezerwowana przez Wydział Mieszkalnictwa pod budownictwo komunalne, w tym m.in. pod budownictwo Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Działalność kooperatyw mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 4 listopada 2022 r. *o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 28). Kooperatywę mieszkaniową tworzy co najmniej trzech członków, którzy współdziałają w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej. Członkiem kooperatywy mogą być wyłącznie osoby fizyczne. Zasady działania członków określa umowa kooperatywy mieszkaniowej albo umowa spółki cywilnej. Działanie kooperatywy koncentruje się na realizacji inwestycji mieszkaniowej dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Dotyczy to:

- wspólnego kupna działki i wybudowania na niej domów jednorodzinnych lub budynku wielorodzinnego;
- kupna i remontu istniejącego budynku w celach mieszkaniowych.

Zaangażowanie gminy w projekt kooperatyw mieszkaniowych polega przede wszystkim na przeznaczeniu do zbycia nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości. Sprzedaż następuje w drodze przetargu ograniczonego do członków kooperatyw mieszkaniowych.

O przeznaczeniu nieruchomości do zbycia w tym trybie decyduje rada gminy, która w uchwale może dodatkowo określić m.in. możliwość rozłożenia ceny nieruchomości na raty i zastosowanie bonifikaty w cenie nieruchomości.

Rezerwa gminnych terenów pod budownictwo wielorodzinne jest niewielka. Ze względu na istotny deficyt gminnych terenów, Gmina Miejska Kraków może realizować zadanie własne w postaci gminnego budownictwa mieszkaniowego, wynikające z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609) w bardzo ograniczonym zakresie. Mając również na uwadze ograniczoną podaż nieruchomości inwestycyjnych w Krakowie, ich wysokie ceny oraz trudną sytuację budżetową Miasta, pozyskanie nieruchomości o takim charakterze w przyszłości może być bardzo utrudnione, a wręcz niemożliwe.

W związku z powyższym niezbędne jest przeprowadzenie analizy terenów stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i podjęcie próby ich wykorzystania w możliwie w największym stopniu na realizację zadań Gminy, w tym z przeznaczeniem na realizację kooperatywy mieszkaniowej. W ramach programu pod uwagę należy wziąć działki małe, trudne do zagospodarowania, nieatrakcyjne dla budownictwa komunalnego, społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub deweloperów, ale o innych walorach dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ewentualne dalsze decyzje dotyczące realizacji na terenie Gminy Miejskiej Kraków programu kooperatyw mieszkaniowych będą podejmowane w ramach prac Zespołu Zadaniowego ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

Ad 2.

W 2023 r. analizowana była możliwość przeznaczenia do zbycia na rzecz kooperatyw mieszkaniowych nieruchomości położonej przy ul. Dolnomłyńskiej w Krakowie. Przygotowano również założenia do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości wyłącznie członkom kooperatyw mieszkaniowych działających na podstawie umów określających zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej. Możliwość zbycia tej nieruchomości została negatywnie zaopiniowana przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Krakowie.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maria Klaman
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

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