

Tomasz Leśniak  
Radny Miasta Krakowa  
Klub radnych Nowej Lewicy  
tomasz.lesniak@rmk.krakow.pl

Kraków, 7 października 2024 r.

Sz. P. Aleksander Miszalski  
Prezydent Miasta Krakowa

Interpelacja w sprawie przeznaczenia nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Wąskiej 4 pod budowę modelowego miejskiego budynku mieszkalnego

Szanowny Panie Prezydencie!

Zwracam się do Pana z wnioskiem o przeznaczenie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Wąskiej 4 (obręb S-12, działka nr 105/18) pod budowę modelowego miejskiego budynku mieszkalnego zamiast jej sprzedaży. W mojej opinii, istnieje szereg przesłanek o charakterze ekonomiczno-społecznym, które uzasadniają tego rodzaju przeznaczenie wskazanej nieruchomości.

Gmina Kraków dysponuje obecnie bardzo ograniczonym zasobem gruntów, które mogą być wykorzystane na potrzeby mieszkalnictwa miejskiego. Z informacji Wydziału Mieszkalnictwa UMK wynika, że obecnie zasób ten ogranicza się do zaledwie 2 działek na terenie Nowej Huty i Podgórze, na których można zrealizować tego typu inwestycje (łącznie ok. 300 lokali mieszkalnych). To właśnie kwestia dostępności gruntów, a nie kosztów budowy stanowi dziś największą barierę rozwoju mieszkalnictwa miejskiego w Krakowie. Z tego względu racjonalne wydaje się ograniczenie sprzedaży gruntów, które mogą być wykorzystane pod budowę miejskich budynków mieszkalnych.

Sama budowa miejskiego budynku mieszkalnego przy ul. Wąskiej 4 nie jest kosztochłonna. Może ona zostać sfinansowana obecnie w co najmniej 2 wariantach, które wymagają wkładu finansowego Gminy Kraków na poziomie 0-3 mln zł:

1. 80% środków z rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa (Fundusz Dopłat BGK) i 20% z budżetu Gminy Miejskiej

Kraków na sfinansowanie budowy budynku, w wyniku której zostaną utworzone lokale mieszkalne stanowiące mieszkaniowy zasób gminy (np. mieszkania senioralne) i/lub mieszkania treningowe lub wspomagane. Zgodnie z informacją Urzędu Miasta Krakowa z dnia 4 września 2024 r., łączny koszt budowy miejskiego budynku mieszkalnego przy ul. Wąskiej 4 wyniósłby ok. 15 mln zł (ok. 40-60 lokali, w zależności od wybranego wariantu). Dzięki pozyskaniu finansowania z Funduszu Dopłat BGK (12 mln zł/80% kosztów budowy), wydatki Gminy Miejskiej Kraków ograniczyłyby się w tym wariantcie do 3 mln zł (20% kosztów budowy),

2. 45% dofinansowania bezzwrotnego z rządowego Funduszu Dopłat na budowę, 40% dofinansowania zwrotnego z programu BGK Społeczne Budownictwo Czynszowe (kredyt preferencyjny na 30 lat, spłacany w całości z czynszów) i 15% ze środków gminy lub partycypacji lokatorów na sfinansowanie budowy budynku, w wyniku której zostaną utworzone lokale mieszkalne na wynajem. Zgodnie z informacją Urzędu Miasta Krakowa z dnia 4 września 2024 r., łączny koszt budowy miejskiego budynku mieszkalnego przy ul. Wąskiej 4 wyniósłby ok. 15 mln zł (ok. 40-60 lokali, w zależności od wybranego wariantu). Dzięki pozyskaniu finansowania z Funduszu Dopłat BGK (6,75 mln zł/45% kosztów budowy) i z programu BGK Społeczne Budownictwo Czynszowe (6 mln zł/40% kosztów budowy), wydatki Gminy Miejskiej Kraków ograniczyłyby się w tym wariantcie do 2,25 mln zł (15% kosztów budowy) lub 0 zł w przypadku przeniesienia kosztów partycypacji na lokatorów.

Prowadzenie przez Gminę Kraków aktywnej polityki mieszkaniowej w dzielnicy Stare Miasto można również traktować jako jedną z odpowiedzi na zjawiska gentryfikacji i turystyfikacji. Aktualne prognozy demograficzne przewidują, że do 2050 roku liczba mieszkańców dzielnicy może zmniejszyć się ponad 2-krotnie (do ok. 12 tys. mieszkańców). Sprzedaż już i tak bardzo nielicznych nieruchomości gminnych w tym obszarze może tylko przyspieszyć proces wypierania mieszkańców z dzielnicy oraz ograniczenie jej funkcji do obsługi ruchu turystycznego.

Prognozy demograficzne przewidują również wzrost udziału mieszkańców w wieku poprodukcyjnym w populacji mieszkańców dzielnicy Stare Miasto do ok. 42%, co będzie przekładało się na wzrost zapotrzebowania na mieszkania senioralne, w tym

przede wszystkim mieszkania 1-pokojowe. Choć trudno precyzyjnie określić aktualny popyt na tego typu lokale, to z moich doświadczeń jako organizatora nieodpłatnej pomocy prawnej dla lokatorów wynika, że istnieje grupa lokatorów w wieku 60+, którzy w tej chwili zamieszkują w lokalach miejskich o dużym metrażu i między innymi ze względów finansowych byliby zainteresowani zamianą na mniejsze lokale. Zgodnie z danymi Wydziału Mieszkalnictwa UMK, aktualnie w zasobie mieszkaniowym Gminy Kraków znajduje się 2031 lokali zajmowanych przez 1 osobę, których powierzchnia przekracza 35 m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym, wnioskuję jak na wstępie.

Z poważaniem,  
Tomasz Leśniak