



Dlaczego miasto rezygnuje z niektórych pustostanów?

2022-09-27

Miasto prowadzi dynamiczną politykę mieszkaniową, w wyniku której odzyskuje pustostany i przeznaczają je na mieszkania dla krakowian. Jednak część tych pustostanów to lokale o dużej powierzchni, generujące znaczne koszty remontu i eksploatacji. Takie lokale miasto decyduje się sprzedać, a uzyskane środki przeznacza na istotne działania mieszkaniowe.

Obowiązkiem samorządu, wynikającym z konstytucji, jest zapewnianie mieszkań socjalnych dla osób najbardziej potrzebujących. W ostatnich latach w Krakowie wybudowano prawie 600 nowych lokali socjalnych, a do 2023 r. wyremontowanych będzie blisko 2 tys. pustostanów, które przeznaczone zostaną na mieszkania socjalne. Otrzymanie lokalu socjalnego stało się więc łatwiejsze, skrócił się bowiem czas oczekiwania na mieszkanie socjalne. Oczywiście w tej dziedzinie potrzeby zawsze są duże, obiektywnie zauważalny jest jednak postęp w porównaniu z latami wcześniejszymi.

Jak wynika z analiz i obserwacji, 95 proc. oczekujących na mieszkania socjalne potrzebuje lokali mniejszych, to znaczy 1- i 2-pokojowych. Taki trend był również widoczny wśród zainteresowanych programem „Mieszkanie za remont” oraz „Mieszkanie Plus”. Dlatego najważniejsze z punktu widzenia potrzeb gminy są mieszkania małe i średnie.

Dlaczego miasto rezygnuje z dużych pustostanów?

Każdego roku, a w kilku ostatnich latach w sposób bardzo dynamiczny, miasto odzyskuje pustostany. Wśród nich występuje wiele obiektów o dużej powierzchni, które są kosztowne w remoncie i eksploatacji. Część z nich to również pustostany zabytkowe i ostatnie lokale we wspólnotach mieszkaniowych, z których miasto rezygnuje.

Na remonty pustostanów gmina ma ograniczone nakłady finansowe. Corocznie na remont ok. 400 pustostanów potrzeba ok. 10–12 mln zł. W obecnej sytuacji zapewne te koszty wzrosną. Najbardziej preferowane są pustostany wymagające niższych kosztów remontu i eksploatacji.

– Pamiętajmy, że w pierwszej kolejności chcemy, i musimy, remontować lokale, na które jest zapotrzebowanie, na które czekają krakowskie rodziny. Te nieremontowane pustostany to cały czas ponoszone z budżetu bieżące koszty zarządzania, zaliczek remontowych i eksploatacyjnych, koszty ogrzewania – zaznacza Bogusław Kośmider, zastępca prezydenta Krakowa.

Zanim podjęto decyzję o sprzedawaniu nierentownych pustostanów, analizowano możliwość przekształcenia jednego dużego mieszkania w dwa mniejsze, jednak przewidywane koszty okazały się zbyt wysokie. Brano także pod uwagę docelowe wykorzystywanie dużych mieszkań dla kilku rodzin, ale ze względów ekonomicznych i społecznych zrezygnowano z tego pomysłu. Warto dodać, że duże mieszkania są również przekazywane na lokale chronione jednostkom miejskim i pozarządowym. Pomimo tego część z nich nie zostaje zagospodarowana ze względu na brak zapotrzebowania. Wobec tego wzrasta liczba pustostanów nieremontowanych.



Sprzedaż pustostanu, co o tym decyduje?

- W przeważającej części są to lokale, które mają dużą powierzchnię użytkową, a obowiązujące normy mieszkaniowe uniemożliwiają ich zasiedlenie przez osoby oczekujące na lokal mieszkalny, z uwagi na małą liczbę osób w rodzinie.
- Część mieszkań jest w złym stanie technicznym, kwalifikującym je do kapitalnego remontu. Jest to często związane z koniecznością wymiany wszystkich instalacji i systemu ogrzewania. Wobec tego ponowne zasiedlenie lokali wytypowanych do sprzedaży wymaga poniesienia znacznych nakładów finansowych.
- Nieruchomości przeznaczone do sprzedaży często podlegają ochronie konserwatorskiej – wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania. Prowadzenie prac modernizacyjnych lub remontowych wymaga tutaj zastosowania określonych procedur i wytycznych konserwatorskich.

Podstawowym atutem pustostanów przeznaczanych do sprzedaży jest atrakcyjna lokalizacja, która przyciąga osoby, które są świadome konieczności poniesienia istotnych nakładów na dostosowanie lokalu do właściwych standardów. Nabywca lokalu może wydać na remont kwoty, które z punktu widzenia racjonalnego wydatkowania środków przez gminę, byłyby niedopuszczalne. Należy też mieć na uwadze fakt, że najważniejszych dla lokatorów oraz stanu technicznego budynków prac często nie widać. Przykładowo, w ostatnich latach, podłączonych do sieci MPEC zostało ok. 60 budynków, głównie kamienic mieszkalnych ewidencyjnych lub rejestrowych. Realnie poprawiła się więc jakość życia lokatorów, ale zrealizowane prace nie są dostrzegalne na zewnątrz.

Przekazywane też są do zbycia lokale, będące często ostatnimi w budynkach wspólnot mieszkaniowych (gdzie np. do gminy należą 2-3 mieszkania spośród kilkunastu w danym budynku). Jako że należą do gminy, ich przeznaczenie do sprzedaży umożliwia „wyjście” z współwłasności nieruchomości oraz zapobieganie dalszemu wydatkowaniu środków na utrzymanie nieruchomości wspólnych.

– Budowa lokali socjalnych czy remonty pustostanów w celu wykorzystania ich na zasób socjalny gminy to ogromne środki. Oczywiście staramy się z powodzeniem o środki dotacyjne, ale udział własny – w znacznej skali – jest niezbędny. Jeżeli chcemy wykorzystać możliwości, które dają Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM) czy Społeczne Agencje Najmu (SAN), też potrzebujemy znacznych środków finansowych. Obecna sytuacja budżetowa samorządów jest coraz trudniejsza i przede wszystkim muszą ponosić duże koszty bieżące. Stąd każde dodatkowe dochody mają ogromne znaczenie, a te ze sprzedaży mieszkań są ważnym elementem budżetu – dodaje Bogusław Kośmider.

Procedura sprzedaży pustostanów jest zgodna z obowiązującym poleceniem służbowym Prezydenta Miasta Krakowa, nr 21/2021, z 18 sierpnia 2021 r. Jest to kontynuacja rozwiązań wprowadzanych poprzednimi poleceniami służbowymi prezydenta, od roku 2013. Zajmuje się tym zespół złożony z pracowników Wydziału Mieszkalnictwa UMK. Zespół spotyka się co najmniej raz w miesiącu, a decyzje są podejmowane jednogłośnie.

Dzięki tym działaniom, krakowianie potrzebujący wsparcia ze strony gminy, szybciej uzyskują pomoc.



**Magiczny
Kraków**

Mieszkańcy spoza tej grupy również korzystają, bo środki ze sprzedaży nierentownych pustostanów zasilają budżet i pozwalają finansować także inne działania.

Plany na przyszłość

Miasto przymierza się do kolejnych działań mieszkaniowych, adresowanych do innych grup mieszkańców. Obecnie trwają prace nad wykorzystaniem w Krakowie tzw. Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, czyli mieszkań o umiarkowanych czynszu i Społecznej Agencji Najmu – wynajem i podnajem dla mieszkańców. Jednak każde działanie wymaga znacznych środków finansowych na przygotowanie i przeprowadzenie projektu. I choć są na to środki z funduszu dopłat, to jednak w dużej mierze wymaga to udziału gminy.