

Kraków w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej będzie budował mieszkania czynszowe

2023-09-19

Gmina Miejska Kraków wspólnie z 11 gminami Małopolski i Krajowym Zasobem Nieruchomości tworzy Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN SIM Ziemi Krakowskiej sp. z o.o. i buduje mieszkania czynszowe na potrzeby mieszkańców Krakowa.

Przeprowadzona na przełomie 2022 i 2023 r. analiza wykazała duże zainteresowania wśród mieszkańców Krakowa najmem mieszkania w formule społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Realizacja projektu SIM pozwoli na uzupełnienie oferty mieszkaniowej Miasta i zmniejszenie tzw. luki czynszowej oraz zwiększenie dostępności mieszkań dla osób posiadających zdolność czynszową, ale nieposiadających zdolności kredytowej. Pierwotnie chcieliśmy budować mieszkania czynszowe we współpracy z istniejącym TBS-em, w którym Gmina Miejska Kraków jest mniejszościowym akcjonariuszem. Niestety, aby w pełni skorzystać w tym przypadku ze wsparcia finansowego, konieczne byłoby przeprowadzenie postępowania na podstawie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Ze względu na długotrwałą procedurę wyboru partnera, pojawiło się uzasadnione ryzyko co do możliwości pozyskania finansowania oraz szybkiej realizacji przedsięwzięcia.

W tej sytuacji zmieniliśmy plany i wspólnie z innymi 11 gminami małopolskimi chcemy założyć nową spółkę KZN SIM Ziemi Krakowskiej. Decyzję w tej sprawie podejmą radni Krakowa i jest to jedyny sposób, aby szybko zająć się mieszkaniami czynszowymi. Wnioskujemy w tej sprawie o rządowy grant w wysokości 3 mln zł, które to środki pójdą na kapitał tej spółki oraz sfinansowanie jej działalności w początkowym okresie. Mamy więc sytuację w której tworzymy nową spółkę, na objęcie udziałów dostajemy grant, czyli na teraz to budżetu nic nie kosztuje. Równymi udziałowcami spółki KZN SIM Ziemi Krakowskiej będą gminy: Kraków, Skała, Iwanowice, Alwernia, Krzeszowice, Charsznica, Gdów, Wieprz, Gołcza, Sułoszowa, Raciechowice i Pałecznica.

Konieczne jest szybkie procedowanie wniosku o grant z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Złożenie wniosku musi zostać poprzedzone jego zatwierdzeniem uchwałą Rady Miasta Krakowa. W październiku najprawdopodobniej będzie wypłacana ostatnia w tym roku transza, a przy rozpatrywaniu wniosków liczy się moment ich złożenia. Szkoda byłoby tego grantu w tym roku nie uzyskać.

W przyszłości będziemy musieli wnieść do spółki aportem nieruchomość przy ulicy Padniewskiego na której spółka wybuduje około 100-115 mieszkań czynszowych. Zasady wyboru najemców określi w stosownej uchwale Rada Miasta Krakowa, która wskaże kryteria pierwszeństwa i zasady przeprowadzania oceny punktowej wniosków. O wniesieniu nieruchomości do spółki również zadecyduje Rada Miasta Krakowa. Wiązać się będzie z tym konieczność poniesienia VAT.

Inwestycja mieszkaniowa finansowana będzie z bezzwrotnego wsparcia z Funduszu Dopłat BGK, taniego kredytu w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) i oczywiście z



**Magiczny
Kraków**

partycypacji przyszłych lokatorów, wynoszącej 15-25% kosztów zgodnie ze stosowną ustawą. Na dziś kluczowe jest otrzymanie grantu oraz zgoda na utworzenie do spółki. Bez tego mieszkań czynszowych bez finansowania z budżetu miasta nie będzie i na dziś jest to najlepszy i jedyny sposób.

Przed nami decyzje Rady Miasta Krakowa. Jeżeli Rada da nam zielone światło ruszamy z projektem. Mamy okazję na bez finansowe ze strony budżetu Miasta (oprócz wniesienia działki i kosztów VAT od tej czynności) wybudowanie mieszkań czynszowych oraz zdobycie wiedzy i doświadczenia w tym zakresie. Mamy okazję na pozyskanie grantu na przygotowanie inwestycji. W ten sposób Gmina Miejska Kraków wraz z innymi małopolskimi gminami rozpoczyna ważny projekt budowy mieszkań czynszowych.