



**Magiczny
Kraków**

W Krakowie powstaną nowe mieszkania czynszowe

2023-10-23

Kraków wspólnie z 9 gminami Małopolski i Krajowym Zasobem Nieruchomości powołał Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska i zbuduje mieszkania czynszowe. 13 października w Urzędzie Miasta i Gminy Skąpa podpisano akt notarialny umowy spółki. W ramach jej działań ma powstać łącznie co najmniej 535 lokali mieszkalnych. Warunki i zasady naboru najemców określą poszczególne gminy.

Podstawowym celem działalności spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy o SIM, w tym w szczególności budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu.

Wspólnikami spółki KZN SIM Ziemia Krakowska obok Gminy Miejskiej Kraków i Krajowego Zasobu Nieruchomości zostały również gminy: Alwernia, Charsznica, Gdów, Gołcza, Iwanowice, Pałecznicza, Skąpa, Raciechowice i Wieprz. Do spółki ma dodatkowo w późniejszym terminie przystąpić Gmina Sułoszowa. Na utworzenie SIM gminom przyznane zostały z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa granty w wysokości 3 mln złotych dla każdej z nich, które przeznaczone zostały na objęcie udziałów w Spółce.

Formuła SIM cieszy się zainteresowaniem

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 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 9 gminami małopolskimi zakładamy nową spółkę KZN SIM „Ziemia Krakowska”. Decyzję w sprawie przystąpienia Krakowa do spółki podjęli radni Krakowa podczas sesji 27 września.

Kraków otrzymuje grant w wysokości 3 mln zł

Przyznany miastu grant w wysokości 3 mln zł to środki, które zostaną przeznaczone na kapitał powstałej spółki oraz sfinansowanie jej działalności w początkowym okresie. Mamy więc sytuację, w której tworzymy nową spółkę, na objęcie udziałów dostajemy grant, czyli na teraz budżetu to nic nie kosztuje. Równymi udziałowcami spółki KZN SIM Ziemi Krakowskiej są gminy: Kraków, Skąpa,



**Magiczny
Kraków**

Iwanowice, Alwernia, Charsznica, Gdów, Wieprz, Gołcza, Raciechowice i Pałecznica.

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 kredyt w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) oczywiście z partycypacji przyszłych lokatorów, wynoszącej 15–25% kosztów zgodnie ze stosowną ustawą.

Mamy okazję na bezkosztowe ze strony budżetu miasta (oprócz wniesienia działki i kosztów VAT od tej czynności) wybudowanie mieszkań czynszowych oraz zdobycie wiedzy i doświadczenia w tym zakresie. W ten sposób Kraków wraz z innymi małopolskimi gminami rozpoczyna ważny projekt budowy mieszkań czynszowych.