



Mieszkalnictwo

2026-02-02

W ostatnich latach w największych miastach Polski znacznie pogłębił się kryzys mieszkaniowy (rośnie między innymi liczba osób, których nie stać na kredyt, a osiągają zbyt wysokie dochody, by starać się o najem mieszkania komunalnego). Odpowiedzią na ten kryzys w Krakowie będzie nowa strategia mieszkaniowa, oparta przede wszystkim na programie budowy mieszkań społecznych, remoncie pustostanów i budowie akademików ze wsparciem rządowym.

Wybudujemy nowe akademiki

Wspólnie z Ministerstwem Nauki i uczelniami wybudujemy nowe akademiki. Budowa akademików przyczyni się również do zrównoważonego rozwoju miast, zmniejszając presję na lokalny rynek nieruchomości mieszkaniowych.

Stopień realizacji zadania

W odniesieniu do zadania Z-PMK 11.5, dotyczącego budowy nowych akademików, należy zwrócić uwagę na obowiązujący stan prawny. Zgodnie z ustawowym podziałem kompetencji, jednostki samorządu terytorialnego, w tym miasto, nie są uprawnione do samodzielnej realizacji inwestycji w zakresie budowy akademików, ponieważ jest to zadanie własne uczelni wyższych. Miasto nie ma podstaw prawnych, by przejmować tę funkcję, nawet przy rosnącym zapotrzebowaniu na bazę mieszkaniową dla studentów, szczególnie w ośrodkach akademickich takich jak Kraków, gdzie koszt życia i najmu jest wyjątkowo wysoki.

Jednakże możliwe są formy pośredniego zaangażowania miasta w realizację tego celu, m.in. poprzez współpracę z uczelniami lub inwestorami prywatnymi w formule konsorcjów, czy też udostępnianie zasobów lokalowych (istniejących bądź nabywanych w ramach miejskich inwestycji). Dodatkowo, w ramach miejskiej polityki lokalowej warto rozważyć wprowadzenie mechanizmów preferencyjnego najmu lokali dla studentów, np. poprzez przeznaczenie określonego procenta mieszkań z programów takich jak Zintegrowane Plany Inwestycyjne (ZPI).

Z punktu widzenia realizacji celu publicznego, czyli poprawy dostępności zakwaterowania dla studentów, rekomenduje się zainicjowanie dyskusji nad zasadnością i kierunkiem ewentualnego zaangażowania miasta w ten obszar. Konieczne jest przy tym rozważenie, czy temat ten powinien być rozwijany w ramach ZPI, czy też ująć go w osobnym, dedykowanym programie wsparcia mieszkaniowego dla środowiska akademickiego.

Aktualnie prowadzone są analizy dotyczące możliwości realizacji postulatu z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury mieszkaniowej oraz rzeczywistego zapotrzebowania środowiska naukowo-akademickiego.

W przypadku uznania potrzeby dalszego rozwijania działań w tym obszarze, temat ten może zostać ujęty w ramach istniejących instrumentów polityki miejskiej lub – alternatywnie – stać się



**Magiczny
Kraków**

przedmiotem odrębnego, dedykowanego programu wsparcia o charakterze strategicznym.

Rozszerzymy program remontu pustostanów do 2000 mieszkań w kadencji

Znaczną część odzyskiwanych mieszkań przeznaczymy na mieszkania socjalne. Źródłem finansowania remontów pustostanów jest budżet miasta oraz, w jak największym stopniu, źródła zewnętrzne, w tym Fundusz Dopłat Banku Gospodarki Krajowej. Powinny być stosowane wypracowane standardy remontu pustostanu tak, aby każdy wiedział, z czym może się spotkać.

Stopień realizacji zadania

Remonty pustostanów lokali mieszkalnych są jednym z priorytetów w zakresie polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków oraz głównym źródłem pozyskiwania lokali celem zwiększenia dostępności mieszkań dla osób potrzebujących. Rok 2024 r. był rekordowy pod względem zarówno ilości jak i kwoty przewidzianej na remonty pustostanów. W roku 2024 r. zostało przygotowanych do zasiedlenia 402 mieszkania, co stanowi wzrost w porównaniu z rokiem 2023 r. o ponad 20 proc. Realizacja remontów pustostanów na takim poziomie jest wypełnieniem postulatu wskazującego na potrzebę rozszerzenia programu remontów mieszkań do 2000 w kadencji, a więc właśnie 400 rocznie. W 2025 r. został utrzymany przedmiotowy poziom i również ponad 400 mieszkań zostało przygotowanych do zamieszkania dla nowych lokatorów.

Zbudujemy 1000 mieszkań czynszowych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej

Kraków powinien kontynuować budowę mieszkań czynszowych w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Stopień realizacji zadania

2 lipca 2025 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XXXIII/649/25 w sprawie wniesienia wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków do KZN SIM Ziemia Krakowska sp. z o.o. z siedzibą w Skale (KRS:0001090812) Trwają prace projektowe i przygotowawcze gruntu przy ul. Padniewskiego, gdzie w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN SIM Ziemia Krakowska powstanie ok. 148 mieszkań o preferencyjnym czynszu.

Miasto rozważa także kolejne inwestycje w tej formule poprzez m.in. utworzenie nowej jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej. 17 grudnia 2025 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę Nr XLIV/900/25 w sprawie utworzenia przez Gminę Miejską Kraków jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej.



Wdrożymy Społeczną Agencję Najmu

Społeczna Agencja Najmu jest istniejącą w wielu krajach Europy instytucją, tzw. mieszkań subsydiowanych, gdzie właściciel wynajmuje tej instytucji (związanej z samorządem) mieszkania na dłuższy czas po niższym niż rynkowy czynsz, a instytucja odnajmuje je zgłaszającym się mieszkańcom. Jest to rozwiązanie pośrednie pomiędzy mieszkaniami czynszowymi, Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową, a komercyjnymi.

Stopień realizacji zadania

Miasto przeprowadziło otwarty konkurs ofert na operatora Społecznej Agencji Najmu, w rezultacie którego wyłoniono Fundację Internationaler Bund Polska z siedzibą w Krakowie. W październiku 2025 r. zakończono prace adaptacyjne i remontowe w lokalach. Do 12 stycznia zawartych zostało 18 umów dzierżawy lokali między Fundacją a ZBK, planowane jest kolejnych 10 umów. W lokalach prowadzone są prace związane z ich wyposażeniem. Trwa nabór wniosków do projektu Fundacji Internationaler Bund Polska – do 31 grudnia 2025 r. wpłynęło 184 wniosków, z czego 173 rozpatrzono, a 72 uzyskało pozytywną opinię. Proces rekrutacji prowadzony jest w sposób ciągły. Finalizowane są prace związane z ogłoszeniem zamówienia na usługę aktywnej integracji zawodowej, zgodnie z zasadą konkurencyjności i umową z Gminą Miejską Kraków.

Powołamy Rzecznika Praw Lokatorów

Szerokie doświadczenia organizacji pozarządowych wskazują, że mieszkańcy potrzebują pomocy w kontaktach ze służbami miejskimi, a szczególnie z podmiotami komercyjnymi i prywatnymi. Część usług w tym zakresie wykonują organizacje pozarządowe, ale wydaje się coraz bardziej potrzebne posiadanie takiego rzecznika w ramach struktur UMK. W niektórych samorządach są takie stanowiska i warto to wykorzystać w Krakowie.

Stopień realizacji zadania

Osoba na tym stanowisku będzie zajmowała się m.in. wsparciem dla mieszkańców w zakresie informacyjnym związanym z pomocą w sprawach dot. lokali, podejmowaniem działań i inicjatyw w zakresie ochrony praw lokatorów na terenie Krakowa oraz współpracą z innymi instytucjami, w tym z organizacjami pozarządowymi, jednostkami administracji publicznej w celu realizacji projektów mieszkaniowych.

Przeprowadzony nabór na stanowisko rzecznika zakończył się i nie pozwolił na wyłonienie osoby Rzecznika Praw Lokatorów, w związku z czym planowane jest jego powtórzenie. Ponowny wniosek o przeprowadzenie procedury naboru na stanowisko Rzecznika Praw Lokatorów pozostaje na etapie przygotowania. Złożenie skorygowanego wniosku jest planowane w pierwszym lub w drugim kwartale 2026 r.



Wprowadzimy transparentną metodę współfinansowania przez deweloperów infrastruktury miejskiej

W wielu miastach Polski obowiązuje bardzo czytelny i transparentny system naliczania koniecznych dla dewelopera wydatków inwestycyjnych, związanych z infrastrukturą i z daną inwestycją. Stosuje się czytelną zasadę „cennika” za ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkania. Powoduje to, że i miasto i inwestor wiedzą, czego mogą się spodziewać, a strony generalnie chwalą sobie czytelny system. Kraków powinien stworzyć taki system.

Stopień realizacji zadania

Od końca 2024 r. obowiązuje Zarządzenie Prezydent Miasta Krakowa, które określa zasady współpracy z inwestorami prywatnymi przy budowie i przebudowie dróg publicznych. Wprowadzone regulacje ustanawiają tzw. „cennik” dla inwestorów i obligują ich do współfinansowania potrzebnej infrastruktury miejskiej. Rozwiązanie to jest przejrzyste i transparentne.

Wdrożymy pilotażowy projekt „Mieszkanie dla Seniora”

Coraz częściej spotykamy się z osobami starszymi, które mieszkają samotnie i wymagają pomocy. Przykładowym rozwiązaniem jest miejski program „Mieszkania dla Seniora”. Mieszkania mogłyby zostać zorganizowane w formie małych apartamentów wyposażonych we wspólny pokój dla obsługi medycznej i lekarzy. W organizację czasu wolnego dla seniorów zaangażujemy młodzież i wolontariuszy.

Stopień realizacji zadania

Seniorzy w trudnej sytuacji życiowej obejmowani są wsparciem w ramach prowadzonych mieszkań wspomaganych oraz domów pomocy społecznej. Funkcjonuje 5 mieszkań wspomaganych dla osób w podeszłym wieku, dysponujących 28 miejscami – do listopada 2025 r. ze wsparcia skorzystały narastająco 33 osoby. Funkcjonuje 11 domów pomocy społecznej dla osób przewlekłe somatycznie chorych oraz osób w podeszłym wieku dysponujących 1103 miejscami – do listopada 2025 r. ze wsparcia skorzystało narastająco 1330 osób. Realizacja pilotażowego programu skierowanego do seniorów będzie zależna od weryfikacji zapotrzebowania w tym obszarze i zaplanowania środków na ten cel. Przygotowywany jest projekt uchwały ws. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu GMK oraz tymczasowych pomieszczeń, zakładający projekt „Mieszkanie dla Seniora”.