



Pustostany zamieniamy na mieszkania

2022-06-20

Miastu udaje się zmniejszyć listę oczekujących na mieszkanie socjalne z gminnego zasobu. Celem podejmowanych działań jest odzyskiwanie jak największej liczby lokali i zwiększenie remontów pustostanów. To także pozbywanie się nierentownych lokali, w ramach nieograniczonego przetargu. Co roku, w wyniku demografii, ale i bardzo aktywnej akcji miejskich podmiotów, odzyskujemy 300-500 pustostanów, które mogą zostać przeznaczone na potrzeby krakowian.

Więcej mieszkań dla potrzebujących

W wyniku szerokich działań krakowskiego mieszkalnictwa w latach 2019-2021 udało się bardzo znacząco zwiększyć liczbę mieszkań przekazywanych na potrzeby oczekujących z list mieszkaniowych i list eksmisyjnych – z prawem do lokalu socjalnego. Zbudowano 522 nowych mieszkań i wyremontowano ponad 1040 pustostanów. W efekcie na koniec 2021 r. – łącznie na listach mieszkaniowych i z eksmisji – **na mieszkanie czekało tylko 349 rodzin**. Te prawie 1600 mieszkań, przekazanych krakowskim rodzinom bardzo znacząco zmniejszyło listę oczekujących.

Teraz przed nami plan skrócenia czasu oczekiwania na mieszkanie poprzez:

- maksymalizację odzysku i remontu pustostanów,
- pozbycie się nierentownych lokali, na drodze przetargu nieograniczonego – środki finansowe ze sprzedaży lokali wchodzi w skład budżetu miasta, co pozwala zagospodarować środki na remonty dużej liczby pustostanów.

W Krakowie jest ponad 15 tys. mieszkań gminnych:

- ponad 3 tys. mieszkań z czynszem socjalnym,
- prawie 12 tys. lokali komunalnych.

Mamy również ok. 1400-1500 pustostanów, a ich szczegółowa charakterystyka przedstawiana jest w cokuwartalnych raportach, które są dostępne [tutaj](#).

Co roku w wyniku demografii, ale i bardzo aktywnej akcji miejskich podmiotów odzyskujemy 300-500 pustostanów. Od kilku lat te dane są stabilne i zbliżone. Przewidujemy utrzymanie tego stanu przez najbliższe kilka lat.

Jak miasto wykorzystuje pustostany?

- **remont prowadzony przez ZBK** z wykorzystaniem środków budżetowych i zewnętrznych (fundusz dopłat BGK) z przeznaczeniem na mieszkania z czynszem socjalnym:
 - przez lata remontowano 200-300 pustostanów, od 2019 r. udaje się remontować ok. 350 pustostanów rocznie, a w planie jest zwiększenie tej liczby do ok. 400,
 - średni koszt remontu pustostanu wynosi ok. 30-35 tysięcy zł, co oznacza, że dla remontu 400 pustostanów rocznie potrzebujemy 12-14 mln zł; z funduszu dopłat BGK w 2021 r. otrzymaliśmy ok. 1 mln zł, reszta to środki z budżetu miasta,



- zmiana zasad i standardów remontów: w mieszkaniach, które nie wymagają dużych remontów, prowadzone są prace odnowieniowe; w sytuacji przenosin rodzin w zasobie komunalnym na własną prośbę – do wyremontowanego lokalu komunalnego, oczekujemy zdania wyremontowanego lokalu.
- **remont prowadzony przez przyszłych najemców:**
 - program „Mieszkanie za remont” – pilotaż dla 50 mieszkań, w przyszłości planowane jest włączenie do programu 100 mieszkań.
- **przeznaczenie na mieszkania chronione lub wspólne:**
 - w wyniku zmiany uchwały o zasadach wynajmowania mieszkań, z takiego rozwiązania mogą skorzystać organizacje pozarządowe pożytku publicznego, które mają w swoim statucie realizowanie takich spraw. Wcześniej z takiej możliwości mogły korzystać tylko miejskie jednostki. Remont pustostanu finansowany jest ze środków budżetowych (mieszkania chronione i wspólne prowadzone przez jednostki miejskie) lub przez organizacje pozarządowe. Wydzielono kilkadziesiąt dużych, ale stosunkowo tanich w remoncie mieszkań, z przeznaczeniem na te zadania.
- **sprzedaż w trybie przetargu nieorganicznego dla każdego zainteresowanego - do sprzedaży kierowane są takie pustostany:**
 - zabytkowe, które poza dużym kosztem remontu wymagają specjalnych działań konserwatorskich,
 - nienadające się na pomoc mieszkaniową,
 - o dużej powierzchni, wymagające kosztownego remontu,
 - ostatnie we wspólnotach.

Miasto nie ma żadnych możliwości sfinansowania remontów tych pustostanów lub nie znalazłoby dla nich właściwych lokatorów. W sytuacji niemożności sprzedaży, pustostany te musiałyby pozostać niewyremontowane i niezagospodarowane. Skutkowałoby to czymś w rodzaju niegospodarności samorządu.

Jakich mieszkań potrzebują krakowianie?

Od lat główne zapotrzebowanie na lokale miejskie występuje w zakresie mieszkań 1- i 2-pokojowych. Dużo mniejszym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 3-pokojowe i większe. Miasto teraz i w przyszłości nie będzie potrzebowało mieszkań o takiej wielkości, a warto zaznaczyć, że wśród tych odzyskiwanych nie brakuje właśnie dużych lokali.

Nie są remontowane również ostatnie pustostany w danym budynku, które należą do miasta. Zgodnie z przyjętymi od lat zasadami, wychodzimy ze wspólnot mieszkaniowych, w których jesteśmy niedecyzyjni. Na dziś mamy listę 207 przeznaczonych do sprzedaży mieszkań.

Wdrażane działania powinny skutkować przekazywaniem osobom oczekującym na listach mieszkaniowych, corocznie 400 pustostanów. Spodziewamy się 100 remontowanych w ramach programu „Mieszkanie za remont”. Warunkiem takich potencjalnych efektów są środki budżetowe. Zewnętrzne (BGK) są mocno ograniczone, więc pozostają nakłady własne miasta, w tym środki ze sprzedaży niepotrzebnych miastu i mieszkańcom pustostanów.