



**Magiczny
Kraków**

Programy wsparcia, innowacje mieszkaniowe i remonty pustostanów

2025-02-25

Działania miasta w zakresie polityki mieszkaniowej są prowadzone z uwzględnieniem potrzeb osób o zróżnicowanych dochodach. Mimo ograniczonego zasobu mieszkaniowego, w ostatnich latach wyremontowano ponad 1700 pustostanów, niebawem ruszy IV edycja programu „Mieszkanie za remont”, przed nami także pilotażowy projekt - Społeczna Agencja Najmu i realizacja budowy ok. 130 mieszkań na wynajem przy ul. Padniewskiego w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

Kraków jest miastem, w którym w ostatnich latach ceny mieszkań rosły w tempie nawet 25 proc. rocznie.

– Wśród miast Unii Metropolii Polskich Kraków jest niemal na końcu, jeśli chodzi o liczbę mieszkań, które są własnością gminy. Z wszystkich mieszkań, a w większości są one niestety w Krakowie za drogie dla przeciętnie zarabiającego mieszkańca, jedyne 3 proc. należy do miasta. Przy tak małym zasobie jednym ze sposobów na politykę mieszkaniową, która będzie w stanie zaspokajać potrzeby różnych grup potrzebujących, jest sięgnięcie po innowacyjne rozwiązania – zauważa Maria Kłaman, zastępczyni prezydenta Krakowa ds. polityki społecznej i mieszkalnictwa.

Działania miasta w zakresie polityki mieszkaniowej są prowadzone z uwzględnieniem potrzeb osób o zróżnicowanych dochodach, również tych których nie stać na kredyt, a jednocześnie zarabiających zbyt dużo, by ubiegać się o mieszkanie socjalne.

Remont 400 pustostanów rocznie

Przywracanie do użytku większej liczby pustostanów jest jednym z ważniejszych postulatów wyborczych prezydenta Aleksandra Miszałskiego, który wskazał potrzebę wyremontowania i ponownego oddania pustostanów do użytku.

W ciągu ostatnich pięciu lat w Krakowie wyremontowano ponad 1700 mieszkań, co stanowi ok. 11 proc. gminnego zasobu. W 2024 r. wyremontowano 402 mieszkania, co stanowi wzrost w porównaniu z rokiem 2023 o ponad 20 proc. W 2025 r. planowane jest kontynuowanie realizacji prac w zakresie remontu pustostanów. W budżecie miasta przewidziano na ten cel 17,6 mln zł.

Programy mieszkaniowe

Od 2021 r. działa w mieście program **„Mieszkanie za remont”**, który umożliwia wynajem lokalu na czas nieokreślony w zamian za wykonanie w nim remontu w ciągu 12 miesięcy. Z tej możliwości korzystać mogą osoby, którzy nie posiadają nieruchomości na własność, nie są też współwłaścicielami mieszkania w Krakowie lub w pobliskich powiatach: krakowskim, wielickim lub proszowickim. Przy kwalifikacji do programu brane są pod uwagę także dochody członków gospodarstwa domowego. W zeszłorocznej edycji programu złożono 1062 wnioski, jak dotąd zawarto 156 umów najmu, z czego 80 to umowy przedwstępne obejmujące lokale, w których trwa remont. Na tzw. liście remontowej z 2024 r. oczekuje ok. 89 gospodarstw domowych. Listy ze wcześniejszych edycji zrealizowano w całości.



**Magiczny
Kraków**

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa SIM (dawny TBS) to program budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Kraków wspólnie z 10 gminami Małopolski (Alwernia, Charsznica, Wieprz, Gdów, Pałecznica, Iwanowice, Skała, Sułoszowa, Raciechowice, Gołcza) i Krajowym Zasobem Nieruchomości powołał w październiku 2023 r. Spółeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN SIM. W ramach jej działań ma powstać co najmniej 535 mieszkań. Warunki i zasady naboru najemców określają poszczególne gminy. **W Krakowie powstanie ok. 130 mieszkań przy ul. Padniewskiego, prace projektowe w tym kierunku rozpoczęły się już w zeszłym roku.** 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.

Spółeczna Agencja Najmu (SAN) to **innowacyjny instrument prowadzenia polityki mieszkaniowej**, który w 2025 roku będzie miał swoją pilotażową edycję, a w dalszej perspektywie może stanowić uzupełnienie oferty mieszkaniowej proponowanej przez miasto. SAN umożliwia najem w atrakcyjnej cenie, ale również, dzięki usługom o charakterze aktywnej integracji zawodowej, stopniowo poprawia sytuację życiową najemcy.

Dzięki funkcjonowaniu SAN nastąpi zwiększenie dostępności mieszkań bez konieczności ponoszenia przez miasto wydatków na budowę nowych lokali. W konsekwencji rozszerzy się oferta mieszkaniowa dla osób o średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowi nadmierne obciążenie.

Do SAN wytypowano 50 lokali, z czego 8 wyremontowała fundacja Habitat for Humanity, reszta jest w trakcie remontu. Aktualnie przygotowany jest konkurs ofert na operatora programu SAN w Krakowie, który będzie skierowany do organizacji pozarządowych.

Projekt uchwały w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali z SAN przez mieszkanki i mieszkańców Krakowa przygotowano, uwzględniając konieczne założenia konkursu i wniosku o dofinansowanie w Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej w ramach funduszy unijnych z programu FERS. Kraków otrzymał dzięki temu wsparciu blisko 6 mln zł na prowadzenie SAN.

W oparciu o przeprowadzone analizy (na podstawie ankiety o SAN z 2023 r. i zainteresowania programem "Mieszkanie za remont") we wniosku konkursowym FERS przyjęto, że wsparciem zostanie objętych 71 osób w wieku pomiędzy 18. a 65. rokiem życia, z których 64 proc. ma wyższe wykształcenie, a 36 proc. wykształcenie średnie.

Dokładne analizy majątku gminnego

W maju i czerwcu 2024 r. odwołane zostały przetargi na sprzedaż 16 gminnych lokali mieszkalnych. W wyniku ponownej analizy tych nieruchomości, uwzględniającej parametry, stan techniczny, możliwość wykorzystania do zadań własnych miasta, trzy lokale zostały wycofane ze sprzedaży i przeznaczone do wynajęcia w ramach programu „Mieszkanie za remont”. Względem ośmiu podjęto decyzję o kontynuowaniu procedury zbycia, sprzedaż pozostałych pięciu podlega dalszej analizie.

Od maja 2024 r. Kraków sprzedał w drodze przetargu 6 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 362,56 m² za kwotę 3 964 732,00 zł. Analiza tych nieruchomości – dokonana przez działający w Wydziale



**Magiczny
Kraków**

Mieszkalnictwa zespół, którego celem jest ocena przydatności nieruchomości do dalszego użytkowania, a następnie do wynajęcia w ramach różnych programów mieszkaniowych bądź zbycia (by m.in. zapobiec powstawaniu zbyt dużych kosztów) wykazała, że te nieruchomości nie są przydatne do realizacji potrzeb miasta.

Do zbycia przeznaczają się:

- lokale w budynkach, które zostały wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zmianami)
- lokale gminne, które jako pojedyncze pozostały we wspólnocie mieszkaniowej
- lokale mieszkalne składające się z więcej niż dwóch pokoi o powierzchni ponad 50 m²
- lokale niespełniające ww. warunków, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych (duże koszty remontu lokalu, struktura lokalu zarówno w odniesieniu do jego powierzchni jak i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak).

Ostateczną zgodę na sprzedaż lokalu gminnego wydaje Rada Miasta Krakowa.