

OPINIA NR 38/2024 PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA Z DNIA 5 listopada 2024 r.

dotycząca projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie *kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pilotażowego programu budowy mieszkań dla seniorów* – druk nr 362.

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt. 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do uchwały nr XLVIII/435/96 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 kwietnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2019 r. poz. 7074, z 2020 r. poz. 919) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się **pozytywnie** projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wniesiony przez Klub Radnych Kraków dla Mieszkańców w sprawie *kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pilotażowego programu budowy mieszkań dla seniorów* – **druk nr 362**.

UZASADNIENIE

W Wydziale Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa trwają aktualnie prace koncepcyjne dotyczące możliwości wydzielenia w ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego puli lokali przeznaczonych do wynajmu w ramach programu *Mieszkanie dla Seniora*. Opracowywane są podstawowe założenia programu i możliwości jego realizacji w ramach posiadanego zasobu. Należy podkreślić, że przygotowanie programu wymaga ścisłej współpracy Wydziału Mieszkalnictwa UMK, Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia UMK oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie.

Podstawową trudnością związaną z wdrożeniem do realizacji programu *Mieszkanie dla Seniora* jest ograniczona ilość lokali z zasobu Gminy, które mogłyby zostać przeznaczone na jego realizację. W dużej mierze lokale usytuowane na parterze lub w budynkach z windą odpowiednie dla osób z niepełnosprawnościami (m.in. ruchową) lub takie, których struktura pozwala na dokonanie przebudowy zapewniającej właściwą dostępność architektoniczną są przeznaczone na bieżącą realizację zadań Wydziału Mieszkalnictwa UMK. Mieszkania takie są m.in. zagospodarowywane na: realizację corocznej listy mieszkaniowej w ramach pomocy mieszkaniowej, zamiany lokali w trybie procedury zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na kolejny okres oraz realizację obowiązku Gminy w zakresie wskazania lokalu osobom objętym wyrokiem eksmisyjnym, którym sąd przyznał prawo do najmu socjalnego, a które posiadają orzeczenie o stopniu niepełnosprawności. Ponadto w przypadku potrzeby dostosowania istniejących już lokali, w ramach realizowanych remontów pustostanów dla potrzeb osób starszych konieczne byłoby określenie katalogu prac, jakie należałoby wykonać w lokalach przeznaczonych na ten cel. W tym miejscu należy zauważyć, że istniejący zasób mieszkaniowy Gminy Miejskiej Kraków zlokalizowany jest w budynkach o różnym wieku i stanie technicznym. Większość lokali znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, co wyklucza możliwość ingerencji przez Gminę Miejską Kraków w części wspólne nieruchomości, takie jak klatki schodowe, windy i podjazdy.

W kwestii budownictwa komunalnego główny problem stanowi deficyt terenów przeznaczonych na ten cel. Aktualnie Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie nie realizuje inwestycji związanych z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Realizacja zadań związanych z budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym, których celem jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w Mieście, poprzez budowę zespołów budynków mieszkalnych będzie rozważana podczas prac nad projektem budżetu Miasta Krakowa na 2025 rok oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Krakowa na lata kolejne.

Wszystkie inwestycje projektowane są z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, w tym zapisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o *zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1411) oraz w zgodności z wytycznymi zawartymi w zarządzeniu nr 1163/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 kwietnia 2023 r. w sprawie wprowadzenia „Standardów Dostępności dla Gminy Miejskiej Kraków”.

Nadmieniam, że w 2020 r. przekazano do użytkowania 178 lokali mieszkalnych przy ul. Przyzby i ul. Zalesie, w tym 9 dla osób z niepełnosprawnością oraz 165 lokali mieszkalnych przy ul. Smorawińskiego, w tym 12 dla osób z niepełnosprawnością. W 2022 r. oddano do użytkowania 46 lokali mieszkalnych przy ul. Fredry, w tym 5 dla osób z niepełnosprawnością.

Rozważana jest także możliwość wykorzystania gminnej nieruchomości z rezerwy terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, dostosowanego do potrzeb seniorów z uwzględnieniem dodatkowego lokalu usługowego przeznaczonego na opiekę medyczną dla mieszkańców. Realizacja projektu w tej formie wymaga pogłębionej analizy w ramach *Zespołu Zadaniowego ds. realizacji projektów mieszkaniowych na terenie Gminy Miejskiej Kraków* powołanego zarządzeniem nr 2383/2024 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 5 września 2024 r.

Rezerwa gminnych terenów pod budownictwo wielorodzinne jest niewielka. Ze względu na istotny deficyt gminnych terenów, Gmina Miejska Kraków może realizować ustawowe zadanie własne w postaci gminnego budownictwa mieszkaniowego w bardzo ograniczonym zakresie. Mając na uwadze ograniczoną podaż nieruchomości inwestycyjnych w Krakowie, ich wysokie ceny oraz trudną sytuację budżetową Miasta, pozyskanie nowych nieruchomości o charakterze inwestycyjnym jest niezmiernie utrudnione. Z tego względu gospodarowanie gminnymi terenami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe wymaga szczególnej rozważli. Konieczne wydaje się podjęcie działań mających na celu maksymalne wykorzystanie terenów należących do Miasta dla potrzeb własnych.

Ponadto opracowania wymaga korelacja programu *Mieszkanie dla Seniora* z realizowanymi już przez Urząd Miasta Krakowa lub jednostki pomocnicze Gminy zadaniami np. zapewnienie opieki osobom starszym przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie, Domy Pomocy Społecznej czy Ośrodki Wsparcia dla Osób Starszych, organizacja czasu wolnego w przestrzeniach wspólnych i integracyjnych dla osób starszych przez Wydział Polityki Społecznej i Zdrowia UMK w ramach Gminnego Programu Aktywności Społecznej i Integracji Osób Starszych.

Odpowiadając na potrzeby osób starszych lub z niepełnosprawnością ruchową najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków mają możliwość zamiany lokalu m.in. na lokal równorzędny, położony na niższej kondygnacji ze względu na poruszanie się na wózku inwalidzkim lub inne schorzenia uzasadniające zamianę – z wyłączeniem lokali, których najemcy zostali wyłonieni w trybie konkursu ofert, aukcji lub przetargu (§ 27 ust. 2 pkt 3 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia

2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń).

Nadmieniam, że na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stale realizowane są prace mające na celu likwidację barier architektonicznych w budynkach pozostających w zasobach ww. jednostki. Prace w zakresie budowy lub modernizacji wind wykonywane są zarówno w odniesieniu do budynków o funkcji użytkowej, jak i mieszkalnej. Od 2012 r. zostały wykonane m.in. prace w następujących budynkach:

- ul. Piekarska 3 – budowa szybu windowego wraz z zakupem i montażem podnośnika windowego,
- ul. Tetmajera 2 – budowa szybu windowego dla platformy dla osób z niepełnosprawnością wraz z montażem urządzenia dźwigowego,
- ul. Stoczniewców 7 – budowa szybu windowego dla osób z niepełnosprawnością wraz z montażem urządzenia dźwigowego,
- os. Na Stoku 1 – dobudowa zewnętrznego szybu windowego wraz z montażem urządzenia dźwigowego,
- ul. Lenartowicza 14 – budowa szybu windowego wraz z zakupem urządzenia dźwigowego,
- ul. Wystouchów 43 – budowa szybu windowego wraz z doбором urządzenia dźwigowego,
- al. Pokoju 4 – wymiana windy,
- ul. Kutrzeby 4 – dostawa i montaż windy osobowej,
- ul. Szwedzka 27 – budowa szybu windowego wraz z zakupem dźwigu osobowego,
- ul. Białoruska 15 – przebudowa części budynku w celu budowy szybu windowego wraz z doбором urządzenia dźwigowego,
- os. Dywizjonu 303 bl. 2 – modernizacja – wymiana platformy dla osób z niepełnosprawnością w istniejącym szybie,
- ul. Józefińska 24 – modernizacja – wymiana platformy dla osób z niepełnosprawnością,
- pl. Serkowskiego 10 – dostawa i wymiana windy osobowej (w trakcie realizacji),
- ul. Pacholskiego 12 – budowa szybu windowego wraz z montażem dźwigu osobowego (w trakcie realizacji),
- ul. Grochowska 22 – wymiana i dostosowanie do przewożenia osób windy osobowej (w trakcie realizacji),
- ul. Grochowska 24 – wymiana i dostosowanie do przewożenia osób windy osobowej (w trakcie realizacji),
- ul. Marczyńskiego 7 – modernizacja – dostawa dźwigu osobowego,
- os. Złotej Jesieni 3 – modernizacja – dostawa dźwigu osobowego.

Ponadto wskazać należy, że projekt uchwały w sprawie *kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa dotyczących pilotażowego programu budowy mieszkań dla seniorów*:

- a) jest bez wpływu na dochody Miasta,
- b) jest bez wpływu na wydatki Miasta,
- c) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji przeniesionych zadań w bieżącym roku, a także w latach następnych,
- d) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,

- e) nie będzie powodować w przyszłości potrzeby ponoszenia dodatkowych kosztów niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.

Mając na uwadze powyższe opiniuję pozytywnie projekt uchwały według druku nr 362.