

ZARZĄDZENIE NR 2817/2025
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 25 listopada 2025 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie utworzenia przez Gminę Miejską Kraków jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie utworzenia przez Gminę Miejską Kraków jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

druk nr

projekt Prezydenta Miasta Krakowa

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie utworzenia przez Gminę Miejską Kraków jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 9 ust. 1 oraz art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) uchwala się co następuje:

§ 1. Postanawia się utworzyć przez Gminę Miejską Kraków jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej (dalej zwana Spółką).

§ 2. Podstawowym celem gospodarczym Spółki jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273).

§ 3. Środki na pokrycie kapitału zakładowego Spółki pochodzić będą z określonych przez Prezydenta Miasta Krakowa wkładów pieniężnych lub niepieniężnych.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański

UZASADNIENIE

Utworzenie przez Gminę Miejską Kraków spółki działającej w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej (dalej jako: SIM) stanowi instrument przewidziany przez ustawodawcę w art. 27 i nast. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej jako: Ustawa), umożliwiający jednostkom samorządu terytorialnego prowadzenie działalności w zakresie budownictwa społecznego w sposób gospodarczo samodzielny i efektywny. Zgodnie z art. 27 ust. 1 Ustawy podstawowym przedmiotem działalności społecznej inicjatywy mieszkaniowej jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu. Jest to zatem działalność ściśle ukierunkowana na tworzenie zasobu mieszkań o umiarkowanych kosztach budowy i utrzymania dla osób i rodzin, które z uwagi na swoją sytuację finansową nie mają możliwości uzyskania kredytu hipotecznego na warunkach rynkowych, a jednocześnie nie spełniają kryteriów dochodowych uprawniających do otrzymania lokalu komunalnego, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej jako: Ustawa).

Podjęcie niniejszej uchwały znajduje także oparcie w przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Zgodnie z jej art. 7 ust. 1 pkt 7 do zadań własnych gminy należy zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym prowadzenie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Obowiązek ten został rozwinięty w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która w art. 4 nakłada na gminę obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Utworzenie spółki dedykowanej realizacji inwestycji mieszkaniowych w formule SIM pozwoli Gminie Miejskiej Kraków na skuteczne wykorzystanie własnych zasobów, w tym gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Spółka będzie mogła pozyskiwać finansowanie zewnętrzne z programów rządowych wspierających rozwój budownictwa społecznego. Dzięki temu realizacja inwestycji będzie możliwa przy jednoczesnym zminimalizowaniu kosztów oraz zapewnieniu wysokiego standardu ekonomicznej i społecznej efektywności przedsięwzięć.

Ustawa w art. 27 ust. 2 określa katalog dodatkowych rodzajów działalności, jakie mogą być prowadzone przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe. Należą do nich m.in. nabywanie lokali i budynków w celu ich przebudowy i przystosowania na cele mieszkaniowe, przeprowadzanie remontów i modernizacji obiektów przeznaczonych na wynajem, wynajmowanie lokali użytkowych, sprawowanie zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi własności spółki, a także prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. W przepisach tych dopuszczono również możliwość dzierżawienia społecznym agencjom najmu lokali mieszkalnych w celu ich dalszego wynajmowania osobom wskazanym przez gminę.

Powyższe oznacza, że realizacja przez Gminę zadań w zakresie budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych na gruntach wniesionych aportem oraz ich eksploatacja na zasadach najmu o czynszu ograniczonym w pełni odpowiada założeniom Ustawy. Również

ewentualne powierzenie spółce zarządzania częścią mieszkaniową zasobu gminnego, na co wprost zezwala art. 27 ust. 2 pkt 4 tej Ustawy, pozostaje zgodne z jej celami.

W toku przygotowań do utworzenia nowej Spółki została pozyskana wielowariantowa „Analiza formalno-prawna, celowościowa i ekonomiczno-finansowa, uzasadniająca zawiązanie przez Gminę Miejską Kraków spółki kapitałowej w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM)” (dalej jako: Analiza), która zakłada budowę 460 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 22.725 m².

W analizowanych modelach finansowych przyjęto założenie, że grunty przeznaczone pod inwestycję będą wcześniej stanowiły własność Gminy Miejskiej Kraków i zostaną wniesione do nowo utworzonej Spółki w formie aportu, co stanowi warunek niezbędny do uruchomienia działalności SIM. Zidentyfikowano następujące nieruchomości planowane do wniesienia do nowoutworzonej Spółki:

- ul. Wielicka, dz. nr 127/3 obręb 29 Podgórze, o pow. 0,3923 ha;
- ul. Sasanek, dz. nr 41/1, 41/4, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10 obręb 37 Nowa Huta, o łącznej pow. 1,8339 ha;
- ul. Dekerta, dz. nr 143/10, 144/4, 143/7 i 143/4, obręb 14 Podgórze, o łącznej pow. 0,3135 ha oraz dz. nr 143/8 i 143/3, obręb 14 Podgórze, o łącznej pow. 0,2156 ha;
- ul. Marii Dąbrowskiej, dz. nr 257/63, 257/66 i 257/69, obręb 7 Nowa Huta, o łącznej pow. 0,4585 ha;
- ul. Myśliwska, dz. nr 57/7, obręb 18 Podgórze, o pow. 0,4511 ha.

Wskazane w Analizie warianty obejmują różne możliwości finansowania i organizacji przedsięwzięcia, które mogą stanowić podstawę do dalszych decyzji inwestycyjnych po utworzeniu Spółki. Zakładane jest finansowanie inwestycji oparte o trzy źródła finansowania, tj. bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat – 45%, Kredyt inwestycyjny - preferencyjny – 45 %, Partycypację – 10%.

Dodatkowo, w granicach dopuszczonych przez art. 27 ust. 2 pkt 5 Ustawy, społeczna inicjatywa mieszkaniowa może wykonywać działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym w szczególności sprawować funkcję inwestora zastępczego przy realizacji inwestycji mieszkaniowych na gruntach stanowiących własność gminy. Oznacza to, że Spółka mogłaby przejąć część zadań dotychczas realizowanych przez Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie, prowadząc inwestycje w charakterze inwestora zastępczego, a następnie – zgodnie z treścią art. 27 ust. 2 pkt 4 – sprawować zarząd nad wybudowanymi nieruchomościami. Tego rodzaju działalność może jednak mieć jedynie charakter pomocniczy i uzupełniający wobec podstawowej działalności Spółki.

W Analizie przewidziano konieczność zabezpieczenia w budżecie Gminy Miejskiej Kraków kwoty ok. 3.000.000,00 zł na pierwsze dwa lata funkcjonowania Spółki. Kwota ta będzie wymagała uzupełniania do momentu osiągnięcia przez Spółkę możliwości finansowych pozwalających na samodzielne prowadzenie przez nią bieżącej działalności. Kwota

1.500.000 zł ze wskazanych powyżej 3.000.000,00 zł zostanie przeznaczona na pokrycie początkowego kapitału zakładowego.

Po początkowej fazie inwestycyjnej, która wymaga dokapitalizowania w wysokości 3.000.000,00 zł, a w dalszym okresie, tj. w latach 2028 – 2031 r. w wysokości co najmniej 17,4 mln projekt powinien generować dodatnie przepływy finansowe, umożliwiające spłatę kredytów oraz pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

Wobec faktu, że planowane jest wniesienie do spółki aportem nieruchomości gminnych, konieczne będzie również zabezpieczenie w budżecie środków finansowych na podatek VAT od ww. czynności.

Finansowanie działalności spółki może odbywać się w oparciu o różne mechanizmy wsparcia bezzwrotnego i zwrotnego:

1. Podstawowym źródłem bezzwrotnego dofinansowania są środki pochodzące z Programu wsparcia budownictwa socjalnego realizowanego (Fundusz Dopłat), którego operatorem jest Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Program ten umożliwia uzyskanie dotacji do 45% kosztów przedsięwzięcia związanego z budową lub modernizacją lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu.
2. Kolejną formą wsparcia jest preferencyjne finansowanie zwrotne w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC), który umożliwia uzyskanie z BGK niskooprocentowanego kredytu do wysokości 80% kosztów inwestycji.
3. Elementem struktury finansowania przedsięwzięcia jest możliwość partycypacji przez osoby trzecie – w tym przyszłych najemców, gminy, pracodawców lub organizacje społeczne – w wysokości do 30% kosztów budowy lokalu w przypadku inwestycji kredytowanych. Zintegrowanie powyższych instrumentów – dotacyjnych, kredytowych i partycypacyjnych – zapewnia kompleksowy i stabilny model finansowania inwestycji realizowanych przez SIM, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka finansowego po stronie gminy.
4. Jedną z form finansowania działalności Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych są dochody z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiące podstawowe źródło bieżących przychodów spółki i służące utrzymaniu stabilności finansowej realizowanych inwestycji. Zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wysokość czynszów w zasobach SIM ustalana jest w taki sposób, aby zapewnić pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji, remontów oraz spłat zobowiązań związanych z budową lokali. Stawki czynszów muszą gwarantować co najmniej pełne pokrycie kosztów działalności SIM. Przychody z najmu lokali użytkowych oraz z innej działalności gospodarczej mogą być przeznaczane na finansowanie kosztów utrzymania budynków, co w praktyce pozwala na obniżenie czynszów za lokale mieszkalne. Ustawa dopuszcza pobieranie czynszów w wysokości przekraczającej łączne koszty i

zobowiązania SIM, jednak nie mogą one być niższe od poziomu zapewniającego pokrycie tych wydatków.

Spółka działająca w formule SIM będzie realizowała cele statutowe przy wykorzystaniu środków publicznych podlegających regułom pomocy publicznej. Wsparcie publiczne przedsięwzięć inwestycyjno-mieszkaniowych realizowane przez SIM stanowić będzie rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w ogólnym interesie gospodarczym przyznawaną na warunkach określonych w Decyzji Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z dnia 11.1.2012 r., s. 3). Zasady partycypacji Gminy w realizacji celów statutowych Spółki oraz warunki na jakich przekazywana, a następnie rozliczana będzie rekompensata, określi umowa o współpracy, która zostanie w tym celu zawarta.

Utworzenie jednoosobowej spółki z udziałem Gminy Miejskiej Kraków uzasadnia potrzeba zapewnienia elastycznego i efektywnego zarządzania zasobem mieszkaniowym przy jednoczesnym ograniczeniu konieczności angażowania znaczących środków własnych gminy. Realizacja inwestycji pozwoli na uzupełnienie oferty mieszkaniowej i zmniejszenie tzw. *luki czynszowej*. Działalność Spółki będzie stanowiła istotny instrument realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, przyczyniając się do poprawy jakości zasobu mieszkaniowego oraz przeciwdziałania wykluczeniu mieszkaniowemu. Spółka będzie pełniła funkcję operacyjną w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji, a także zarządzania powstałym zasobem mieszkaniowym, zapewniając trwały mechanizm dostępności lokali dla osób spełniających określone kryteria dochodowe.

Wprowadzenie niniejszej regulacji:

- a) wpływa na dochody Miasta poprzez należności z podatku nieruchomości,
- b) wpływa na wydatki Miasta poprzez obowiązek wniesienia niezbędnych środków finansowych na funkcjonowanie Spółki w początkowym okresie trwania oszacowanych na kwotę 3 000 000 zł w ciągu lat 2026-2027, a także kwoty ok. 17 400 000 zł w okresie od 2028 r. do 2031 r. jako wymagane dokapitalizowanie w pierwszym okresie działalności Spółki oraz poprzez obowiązek zapłaty przez Gminę podatku VAT od wnoszonych aportów w postaci nieruchomości Gminy (wartość VAT oszacowana może być po sporządzeniu operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości wnoszonych aportem),
- c) nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych),
- d) nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie,
- e) będzie powodować w przyszłości koszty związane wyłącznie z realizacją zadania własnego Gminy Miejskiej Kraków powierzonego Spółce, tj. koszty wymienione w lit. b.

f) będzie generować zmiany finansowe w budżecie Miasta w stosunku rocznym: zawnioskowano o zabezpieczenie w WPF kwoty 1.500.000,00 zł w 2026 r. oraz kwoty 1.500.000,00 zł w 2027 r. Spodziewane są wnioski na kolejne lata zgodnie z informacjami lit. b.

Mając na względzie powyższe, podjęcie przez Radę Miasta Krakowa przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.