

Uzasadnienie

Gmina Miejska Kraków (*dalej jako: Gmina*) aktami notarialnymi z dnia 13 października 2023 r. i 25 stycznia 2024 r. utworzyła wraz ze Skarbem Państwa - KNZ oraz Gminami Alwernia, Charsznica, Gdów, Gołcza, Iwanowice, Pałecznicza, Skała, Raciechowice, Wieprz oraz Sułoszowa Spółkę KZN SIM Ziemia Krakowska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (*dalej jako: Spółka*) w celu realizacji mieszkań o umiarkowanym czynszu w formule tzw. społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM). Mieszkania w formule SIM to oferta dla osób, które nie mają zdolności kredytowej, ale mają tzw. zdolność czynszową i jednocześnie ich dochody są zbyt wysokie, aby przyznano im prawo do najmu lokalu socjalnego (obligatoryjna gminna pomoc mieszkaniowa na zasadach ogólnych).

Współpraca pomiędzy Gminą a Spółką ma polegać na zrealizowaniu przez ww. Spółkę inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości przy ul. Padniewskiego w Krakowie, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 20/49 obręb 48 jedn. ewid. Kraków – Nowa Huta, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne o ograniczonym czynszu. Inwestycja mieszkaniowa, po jej zrealizowaniu, będzie eksploatowana na zasadach najmu, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (*Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 ze zm.*).

Montaż finansowy inwestycji przy ul. Padniewskiego obejmuje:

1. bezzwrotny grant z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na objęcie udziałów w istniejącym SIM;
2. bezzwrotny grant z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, pokrywający do 45% kosztów inwestycji, polegającej na budowie lokali na wynajem;
3. preferencyjny kredyt udzielany z programu SBC (społecznego budownictwa czynszowego) przez Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt spłacany będzie przez SIM z wpływów z płatności czynszowych – 30%-40%;
4. partycypacje wnoszone przez lokatorów – od 10% do 30% - udział własny przyszłych najemców.

Ponadto, najemcy lokali zrealizowanych w ramach ww. inwestycji objęci zostaną dopłatami do czynszu, zgodnie z regulacjami rozdziału 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (*Dz. U. z 2024 r. poz. 506*) – dalej jako: ustawa.

W tym miejscu wskazać należy, iż przyjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miasta Krakowa pozwoli na przeprowadzenie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu z KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zgodnie z regulacjami art. 8 ustawy, Rada Gminy w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego określa zasady przeprowadzania naboru wniosków, kryterium pierwszeństwa, o którym mowa w art. 7a ustawy (obowiązkowe kryterium pierwszeństwa) oraz dodatkowe kryteria pierwszeństwa wynikające z art. 8 ust. 2 ustawy. Dodatkowo, zgodnie z regulacjami art. 8 ust. 3 ustawy, Rada Gminy może nadać części dodatkowych kryteriów pierwszeństwa z art. 8 ust. 2 charakter bezwzględnie obowiązujących oraz określić inne dodatkowe kryteria pierwszeństwa, oprócz tych o których mowa w art. 8 ust. 2 ustawy.

Ponadto, zgodnie z art. 15a ust. 3 pkt 2-4 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (*Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 ze zm.*) – dalej jako: ustawa o SIM: „warunkiem udzielenia finansowania zwrotnego towarzystwom budownictwa społecznego,

w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, oraz spółkom gminnym jest zawarcie umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określającej:

- 2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2022 r. poz. 2628);
- 4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.”

Dodatkowo, zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (*Dz.U. z 2021 r. poz. 766 ze zm.*) – dalej jako: *rozporządzenie* - ocenie punktowej wniosków o kredyt SBC podlega określenie w umowie z art. 15a ustawy o SIM adresowania nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci, osób starszych, rodzin z dzieckiem w ramach wsparcia „Za życiem” oraz dzieci o znacznym stopniu niepełnosprawności.

Wobec powyższego w projekcie uchwały zostały określone:

1. obowiązkowe kryterium pierwszeństwa wynikające z art. 7a ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (§ 5 ust. 1 projektu uchwały);
2. dodatkowe kryteria pierwszeństwa wynikające z art. 8 ust. 2 ustawy (§ 5 ust. 2 pkt 1–3 projektu uchwały);
3. inne dodatkowe kryteria ustalone zgodnie z brzmieniem art. 8 ust. 3 ustawy (§ 5 ust. 2 pkt 4–8 projektu uchwały), tzw. kryteria gminne;
4. kryteria wynikające z art. 15a ust. 3 pkt 2-4 ustawy o SIM oraz ww. załącznika do rozporządzenia (§ 5 ust. 2 pkt 9–10 projektu uchwały).

Za nabór wniosków o zawarcie umowy najmu odpowiedzialny jest Wydział Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa.

Nadto, w tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z § 6 Załącznika nr 2 do Uchwały nr CXI/2904/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 września 2018 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami Gminy Miejskiej Kraków oraz z Krakowską Radą Działalności Pożytku Publicznego lub organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie projektów aktów prawa miejscowego w dziedzinach dotyczących działalności statutowej tych organizacji Dz. Urz. Woj. Małopolskiego, poz. 6609): Konsultacjom nie podlegają projekty aktów prawa miejscowego konsultowane w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), inne

projekty aktów prawa miejscowego, jeśli wynika to z przepisów rangi ustawy oraz projekty aktów prawa miejscowego poddawane konsultacjom społecznym z mieszkańcami Gminy Miejskiej Kraków. Wobec powyższego, projekt przedmiotowej uchwały został poddany w okresie od 4 maja 2026 r. do 29 maja 2026 r. konsultacjom społecznym z mieszkańcami Gminy Miejskiej Kraków. W ww. okresie odbyły się dwa eksperckie dyżury telefoniczne oraz spotkanie konsultacyjne podczas których zgłoszono uwagi do projektu, wpłynęły także uwagi za pośrednictwem formularza konsultacyjnego oraz na adres e-mail Wydziału Mieszkalnictwa.

W wyniku analizy zgłoszonych postulatów zostały uwzględnione w całości lub częściowo uwagi do § 5 ust. 2 pkt 1, 4, 8, oraz 9 projektu.

Ponadto, po konsultacjach społecznych ze względu na dużą ilość zawodów deficytowych w barometrze zawodów na 2025 r. oraz prognozie na 2026 r. podjęto decyzję o rezygnacji z kryteriów odnoszących się do konkretnych grup zawodowych, celem wyeliminowania ewentualnego zarzutu faworyzowania jednej z nich.

Podsumowując, projekt uchwały określa zasady naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych realizowanych na terenie Gminy Miejskiej Kraków przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Ustalenie zasad naboru przez Radę Miasta Krakowa jest konieczne dla prawidłowej organizacji naboru, określenia zasad pierwszeństwa, sposobu oceny punktowej oraz warunków potwierdzania spełnienia kryteriów przez wnioskodawców. Uchwała ma także na celu zapewnienie transparentności procedury oraz umożliwienie gminie przeprowadzenia naboru w sposób rzetelny, zgodny z zasadami gospodarowania zasobem mieszkaniowym i równym traktowaniem mieszkańców. Przyjęcie uchwały pozwoli na rozpoczęcie procesu kwalifikacji najemców do lokali powstających w ramach KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co stanowi istotny element polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Kraków ukierunkowanej na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób i rodzin o umiarkowanych dochodach oraz wspieranie rozwoju lokalnej społeczności.

W związku z powyższym zachodzi potrzeba podjęcia przez Radę Miasta Krakowa uchwały w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu, w tym określenia kryteriów pierwszeństwa, dla lokali mieszkalnych położonych w inwestycji realizowanej w Gminie Miejskiej Kraków, na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa przez społeczną inicjatywę mieszkaniową KZN SIM Ziemia Krakowska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Niniejszy projekt uchwały:

1. pozostaje bez wpływu na dochody Miasta;
2. pozostaje bez wpływu na wydatki Miasta;
3. nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania (także w latach następnych);
4. nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu Miasta Krakowa lub miejskiej jednostki organizacyjnej, w szczególności w sprzęt informatyczny, oprogramowanie, wyposażenie;
5. nie będzie powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.