

Druk nr

Projektodawca:

Komitet Inicjatywy Obywatelskiej

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia

w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1079), Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2017 r. poz. 741) wprowadza się następującą zmianę:

– w **§ 6:**

1) ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków wyłącza się:

1) nieruchomości nieobjęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) nieruchomości, co do których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie pod tereny zieleni lub tereny lasu;

3) nieruchomości, co do których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, chyba, że zbycie następuje na zasadach i w trybie wynikającym z ustawy z dnia 16 grudnia

2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223);

4) lokale mieszkalne i budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne, z wyjątkiem sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców dokonywanej na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Krakowa.

3. Niezależnie od postanowień ust. 2:

1) zbycie nieruchomości lub jej części, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, może nastąpić po pozytywnej opinii komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym. Wymóg ten dotyczy również przypadków, gdy nieruchomość zbywana może poprawić warunki zagospodarowania kilku nieruchomości przyległych, a jej zbycie następuje w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych;

2) sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa, jednostkami samorządu terytorialnego a Gminą Miejską Kraków, może nastąpić po pozytywnej opinii komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa, do zadań której należą zagadnienia dotyczące gospodarowania mieniem komunalnym;

3) w przypadku, gdy obowiązek zbycia nieruchomości wynika z ustawy, opinia komisji merytorycznej Rady Miasta Krakowa nie jest wymagana.”;

2) ust. 4 skreśla się.

§ 2. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Krakowa do realizacji, do czasu jego zmiany, Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025, określonego uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2021 r. poz. 1882), z uwzględnieniem zmiany zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków, wynikającej z postanowień § 1 niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt uchwały określa warunki gospodarowania nieruchomościami, które stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków. Projektodawcy proponują wprowadzenie określonych zmian, polegających na wyłączeniu ze sprzedaży nieruchomości gminnych, które:

- nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod tereny zielone i tereny leśne,
- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną.

Spod sprzedaży proponuje się także wyłączenie lokali mieszkalnych i budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne (z wyjątkiem sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców, dokonywanej na zasadach określonych w odrębnej uchwale Rady Miasta Krakowa).

Jednocześnie przedmiotowa uchwała zobowiązuje Prezydenta Miasta Krakowa do dokonania aktualizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025, określonego uchwałą Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021-2025 (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2021 r. poz. 1882), polegającej na uwzględnieniu zapisów niniejszej uchwały.

1. Gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy miejskiej Kraków

W gminie Kraków od wielu lat pogłębia się problem dotyczący zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności. Ceny rynkowe najmu i kupna lokali mieszkaniowych są całkowicie nieadekwatne do zarobków i możliwości finansowych mieszkańców i mieszkanek gminy. W 2019 roku za średnie wynagrodzenie można było w Krakowie kupić 0,78 m²

mieszkania (za: dane GUS, Bank Danych Lokalnych za 2019 rok), a od tego czasu ceny nieruchomości tylko wzrastały. Rosnące ceny mieszkań na rynku odbijają się na cenach najmu. Średnie czynsze w Krakowie są obecnie wyższe niż w Wiedniu (za: Raport Property Index, Deloitte 2021), mimo iż średnia pensja w Austrii jest niemal trzykrotnie wyższa niż w Polsce.

Jednocześnie liczba dostępnych lokali komunalnych, zakładowych oraz czynszowych społecznych w gminie jest bardzo niska: według danych GUS średnia roczna ilość mieszkań komunalnych oddanych w gminie na 1000 mieszkańców w latach 2002 - 2020 wynosiła mniej niż 0,7¹. Gmina miejska Kraków nie oferuje więc żadnej alternatywy na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, co zmusza mieszkańców i mieszkanki do zawierania umów najmu bądź zakupu nieruchomości lokalowych na tzw. wolnym rynku, mimo że większości z nich najzwyczajniej na to nie stać.

Zmiany, które można zaobserwować na rynku mieszkaniowym w ostatnich miesiącach, związane zarówno z wojną w Ukrainie, kryzysem surowcowym i energetycznym, jak i inflacją oraz przedstawiane prognozy pokazują, że dostępność cenowa mieszkań w Krakowie w kolejnych latach będzie się pogarszać. Obecnie 44 proc. Polaków nie posiada oszczędności i nie jest w stanie zgromadzić tzw. wkładu własnego, pozwalającego na zaciągnięcie kredytu hipotecznego. W związku z inflacją znacząco spadła też zdolność kredytowa - obecnie trzyosobowa rodzina z jednym dzieckiem, w której oboje rodzice zarabiają średnią krajową, nie ma zdolności do kredytu hipotecznego na dwupokojowe mieszkanie w Krakowie.

Wydaje się wobec tego zasadnym, by samorząd podejmował działania mające na celu zapobieżenie kryzysowi mieszkaniowemu i zapewnienie jak największej możliwej liczby mieszkań komunalnych i mieszkań na wynajem. W tym celu gmina miejska Kraków powinna korzystać z posiadanego zasobu nieruchomości i przeznaczać je na realizację swoich ustawowych zadań.

W zasobie mieszkaniowym gminy miejskiej Kraków znajdują się 14 893 mieszkania, w tym 10 830 mieszkań komunalnych i 4 063 mieszkania socjalne. To bardzo niewiele w skali

¹ Na podstawie:
<https://klubjagiellonski.pl/2022/03/31/niedobor-mieszkan-wciaz-wystepuje-ale-wiekszym-problemem-jest-ich-jakosc-dostepnosc-i-lokalizacja/>

miasta, które zamieszkuje blisko milion osób. Jednocześnie zainteresowanie takimi programami jak „Mieszkanie za remont” czy rządowym programem „Mieszkanie+” (inwestycja mieszkaniowa na osiedlu Kliny była realizowana właśnie w ramach tego programu) pokazują, jak wielkie jest zapotrzebowanie na przystępne cenowo lokale wśród mieszkańców i mieszanek Krakowa.

By jednak podejmować działania w adekwatnej do problemu skali, potrzebne są zmiany w sposobie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków. W pierwszym kwartale 2022 roku w obiegu publicznym pojawiła się informacja, że prezydent miasta Krakowa chce doprowadzić do sprzedaży nieruchomości gminnych zlokalizowanych przy ul. Wielickiej i Prokocimskiej w Krakowie, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną. Dzięki presji ze strony mieszanek i mieszkańców udało się zaniechać realizacji tego projektu. Nie zmienia to jednak faktu, że w tak trudnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, grunty miejskie przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną powinny być z mocy prawa chronione przed wyprzedacją. Proponowana uchwała stanowi skuteczne narzędzie, dzięki któremu realnie stanie się stworzenie alternatywy dla najmu lokali mieszkalnych na tzw. wolnym rynku.

2. Deficyt terenów zielonych i zrównoważony rozwój Gminy Miejskiej Kraków

Szybko postępujące zmiany klimatu wymagają przeprowadzenia równie szybkiego procesu adaptacji miasta do ekstremalnych i nieprzewidywalnych warunków pogodowych. Kraków coraz bardziej regularnie nawiedzają intensywne fale upałów, a o wysokim poziomie pyłów zawieszonych głośno mówi się od lat. Tereny zieleni w mieście stanowią naturalny filtr zanieczyszczeń gazowych (w tym właśnie pyłów zawieszonych) i zmniejszają nadmierne ilości dwutlenku węgla w atmosferze. Badania naukowe pokazują również, że w klimacie umiarkowanym tereny zielone o powierzchni powyżej 0,5 ha obniżają lokalne temperatury powietrza. Drzewa to jeden z tańszych i skuteczniejszych sposobów na zmniejszenie uciążliwości upałów w miastach takich jak Kraków. Z oficjalnego dokumentu pn. „Kierunki rozwoju i zarządzania terenami zieleni w Krakowie na lata 2019 - 2030” wynika, że 25% mieszkańców Krakowa mieszka poza strefą dostępności trzystu metrów do terenów zielonych. W 2021 roku na wykupy terenów zielonych miasto Kraków przeznaczyło milion złotych, chociaż budżet miasta wynosił rekordowe 7,5 miliarda złotych.

Wielokrotne protesty mieszkańców i mieszkanek, akcje mające na celu obronę terenów zielonych przed sprzedażą i drzew przed zbędną i niczym nieuzasadnioną wycinką pokazały, że ludność Krakowa chce żyć w otoczeniu zieleni, a nie kolejnych apartamentowców i betonowych skwerów z fontannami. W obliczu bardzo szybko postępujących zmian klimatu i zwiększania się temperatury powietrza, uchwałodawcy są przekonani, że jedynie zdecydowane kroki mogą sprawić, że Kraków będzie dobrym miejscem do życia dla ludzi w nadchodzących latach. Zakaz wyprzedaży nieruchomości gminnych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod tereny zielone i tereny leśne to ważny krok w kierunku wdrożenia przez miejskich włodarzy polityki zrównoważonego rozwoju, gdzie zysk i postęp miasta jest mierzony nie tylko w liczbie inwestycji zrealizowanych przez prywatnych inwestorów, ale przede wszystkim - przez pryzmat jakości życia mieszkańców, stanu powietrza i adaptacji do zmian klimatu.