



Kraków Projekt

**uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie określenia zasad i kryteriów
wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych
przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN)**

Kraków, 13 listopada 2023 roku

Spółeczna Agencja Najmu (SAN) - jest podmiotem prowadzącym, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Jako SAN może działać:

- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu;
- podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

[art. 22a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa]



Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Zadanie takie gmina może realizować za pośrednictwem społecznej agencji najmu.

[art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego]

Dochody z działalności SAN przeznaczane są w całości na tę działalność.



Korzyści dla Gminy:

- zwiększenie oferty mieszkaniowej na terenie Gminy bez konieczności bezpośredniego zaangażowania w proces inwestycyjno – budowlany;
- brak konieczności posiadania budynków/lokalii lub nieruchomości gruntowych;
- stosunkowo niski koszt działania Społecznej Agencji Najmu.

Korzyści dla właścicieli lokali/budynków:

- stabilne warunki współpracy;
- gwarancja zapłaty czynszu;
- zarządzanie najmem w imieniu właścicieli, w tym monitorowanie uiszczania opłat za media;
- gwarancja utrzymania lokalu/budynku w stanie niepogorszonym;
- staranny dobór lokatorów przez SAN;
- możliwość przeprowadzenia remontu mieszkania/budynku w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawnego;
- zwolnienie przychodów z dzierżawy na rzecz SAN z PIT/CIT, VAT oraz podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.

Korzyści dla najemców lokali/budynków:

- atrakcyjna stawka czynszu;
- mieszkanie w dobrym standardzie;
- możliwość uzyskania dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”;
- możliwość skorzystania z dodatkowych usług społecznych;
- możliwość starania się o dodatek mieszkaniowy.



Umowa o współpracy (zawierana pomiędzy Gminą a SAN):

- zawierana jest na czas oznaczony – 5 lat z możliwością jej przedłużenia na kolejne okresy 5-letnie;
- wypowiedzenie umowy o współpracy następuje z zachowaniem co najmniej rocznego okresu wypowiedzenia;
- umowa o współpracy określa co najmniej: liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez gminę, w tym liczbę tych lokali lub tych budynków przeznaczonych do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osobom niepełnosprawnym lub osobom wychowującym co najmniej troje dzieci, zasady współfinansowania przez Gminę działalności SAN, zasady sprawozdawczości, zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu, zasady kwalifikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, o ile gmina dopuszcza taka możliwość;
- umowa o współpracy zawierana jest w trybie określonym w dziale II rozdziale 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego o wolontariacie jako umowa o wsparcie realizacji zadania publicznego lub jako umowa o powierzenie realizacji zadania publicznego;
- w umowie o współpracy zawieranej z SAN Gmina może powierzyć SAN realizację innych usług społecznych.

Umowa dzierżawy (zawierana pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego, budynku lub części budynku a SAN):

- zawierana jest na czas oznaczony, ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy o współpracy;
- w przypadku wypowiedzenia umowy o współpracy SAN wypowiada się również umowę dzierżawy;
- w umowie dzierżawy SAN może zobowiązać się do przeprowadzenia remontów lub przebudowy dzierżawionego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny lub jego części. Remont lub przebudowa może być przeprowadzony przez SAN w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy.

Umowa najmu (zawierana pomiędzy osobą fizyczną a SAN):

- umowę najmu SAN zawiera na czas oznaczony z osobą fizyczną wskazaną przez Gminę, a w przypadku dopuszczenia przez Radę Gminy możliwości kwalifikowania przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy najmu – umowę najmu zawiera SAN na czas oznaczony z osobą fizyczną wybraną w sposób określony w uchwale określającej kryteria uprawniające do zawarcia z SAN umowy najmu;
- umowa najmu ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy dzierżawy;
- SAN może ustalić czynsz najmu dzierżawnego na poziomie wyższym niż czynsz dzierżawny.



UCHWAŁA W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD I KRYTERIÓW WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH LUB BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH PRZEZ OSOBĘ FIZYCZNĄ Z ZASOBU SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU

Rada Gminy określa w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego:

- kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
- kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
- sposób weryfikacji spełnienia ww. kryteriów.

Określając kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu, Rada Gminy dokonuje wyboru spośród kryteriów o których mowa w art. 8 ust. 2 pkt 1 – 4 i 6 – 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1351, 1114, 1463) lub wskazuje własne kryteria.

[art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa]



PROJEKT UCHWAŁY W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD I KRYTERIÓW WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH LUB BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH PRZEZ OSOBĘ FIZYCZNĄ Z ZASOBU SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU

Propozycje kryteriów uprawniających osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu zawarte w projekcie:

O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna zamieszkująca na terenie Gminy, jeżeli:

- 1) spełnia łącznie następujące kryteria:
 - a) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy osiągnięty w roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku nie jest wyższy niż limit dochodowy;
 - b) żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie była o okresie ostatnich 2 lat przed złożeniem wniosku i nie jest właścicielem lokalu mieszkalnego na terytorium Polski, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie przysługiwało jej i nadal nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lub jest lokal mieszkalny, z którego może korzystać dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz w ciągu ostatnich 2 lat nie posiadała i obecnie nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dawały lub dają możliwość zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) niezależnie od kryteriów określonych w pkt 1 spełni dodatkowo co najmniej jedno z poniższych kryteriów, podlegających ocenie punktowej:
 - a) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego pracuje na terenie Gminy w deficytowym zawodzie według ostatnio ogłoszonego Barometru Zawodów dla Miasta Krakowa opracowanego przez Wojewódzki Urząd Pracy w Krakowie – **5 punktów za każdą osobę**;
 - b) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedno dziecko – **5 punktów za każde dziecko**;
 - c) w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej jedna osoba pełnoletnia, która nie przekroczyła 35 roku życia – **5 punktów za każdą osobę**;
 - d) wnioskodawca wraz z osobami wchodzącymi w skład gospodarstwa domowego nie posiadają:
 - tytułów egzekucyjnych wystawionych przeciwko nim,
 - zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych,
 - zaległości wobec Gminy z tytułu zobowiązań cywilnoprawnych – **5 punktów**;
 - e) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta – **5 punktów za każdą osobę**;
 - f) wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa z dnia 12 marca 2022 roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 103 ze zm.) lub otrzymał na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub ochronę tymczasową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością o której mowa w art. 159, § 1 pkt 1) i b) ustawy z dnia 12 grudnia 2013 roku o cudzoziemcach (Dz. U. z 2023 r. poz. 519 ze zm.) – **5 punktów**;

PROJEKT UCHWAŁY W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD I KRYTERIÓW WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH LUB BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH PRZEZ OSOBĘ FIZYCZNĄ Z ZASOBU SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU c.d.

- g) wnioskodawca rozlicza się z podatku dochodowego w Gminie – **5 punktów**;
- h) wnioskodawca posiada wkład oszczędnościowy gromadzony na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 roku – **5 punktów**;
- i) w gospodarstwie mieszkaniowym wnioskodawcy jest osoba do 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.) – **5 punktów**;
- j) w gospodarstwie domowym wnioskodawcy jest osoba powyżej 16 roku życia legitymująca się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności, określonym w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 100 ze zm.) – **5 punktów**;
- k) wnioskodawca jest osobą, która ukończyła 65 lat – **5 punktów**.



PROJEKT UCHWAŁY W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD I KRYTERIÓW WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH LUB BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH PRZEZ OSOBĘ FIZYCZNĄ Z ZASOBU SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU c.d.

Wybrane definicje pojęć użytych w projekcie uchwały:

Dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 roku o świadczeniach rodzinnych (dochód oznacza m.in., po odliczeniu kwot alimentów świadczonych na rzecz innych osób, przychody podlegające opodatkowaniu na zasadach określonych w art. 27, art. 30b, art. 30c, art. 30e i 30f ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych pomniejszone o koszty uzyskania przychodu, należny podatek dochodowy od osób fizycznych, składki na ubezpieczenie społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne – art. 3 pkt 1 lit. a ww. ustawy).

Limit dochodowy – należy przez to rozumieć średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego (rozumiany jako suma średnich miesięcznych dochodów uzyskanych przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone przez tę osobę do wspólnego zamieszkania), określony w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2023 r. poz. 1114, 1351, 1463).

Art. 5 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania:

Art. 5. [Maksymalna wysokość i sposób obliczenia średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego]

1. Dopłaty mogą zostać udzielone, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych - 100%,
- 2) w przypadku pozostałych gospodarstw domowych - 100% zwiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym

- przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504, 1504 i 2461).

- W Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2023 roku w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2022 roku na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 504, 1504 i 2461) ogłoszono, że przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2022 r. wyniosło **6 346, 15 zł**.
- 40% z 6 346, 15 zł wynosi **2 538, 46 zł**.



UCHWAŁA W SPRAWIE PRZYJĘCIA RZĄDOWEGO PROGRAMU ROZWOJU NAJMU SPOŁECZNEGO ORAZ MIESZKALNICTWA WSPOMAGANEGO PN. „MIESZKANIE, PRACA, SPOŁECZNOŚĆ” NA LATA 2024-2030

Rząd w dniu 7 listopada 2023 roku ustanowił program pn. „Mieszkanie, praca, społeczność” na lata 2024-2023, którego celem jest wzmocnienie poziomu integracji społecznej osób i rodzin, które znajdują się w trudnej sytuacji życiowej. Chodzi o wprowadzenie kompleksowego systemu wsparcia w obszarze mieszkaniowym, zawodowym i społecznym.

Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu to jeden z podstawowych celów polityki społecznej. Dlatego rząd przygotował system, który obejmuje włączające podejście do zaspokajania potrzeb w obszarze mieszkalnictwa, rynku pracy, edukacji i innych usług społecznych.

Działania skierowane będą do obywateli Polski, w szczególności osób i rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym lub znajdujących się w innej trudnej sytuacji życiowej, a także do repatriantów.

Zgodnie z założeniami programu, jego realizacja ma znacząco wpłynąć także na zmniejszenie ryzyka ewentualnego wystąpienia kryzysu społecznego i mieszkaniowego.

Najważniejsze rozwiązania przewidziane w ramach programu to m.in.:

- zwiększenie zasobu dostępnych cenowo mieszkań na wynajem społeczny, pozostających w dyspozycji samorządów lokalnych;
- zwiększanie dostępności dla osób i rodzin, które znajdują się w trudnej sytuacji życiowej do kompleksowych usługi dotyczących mieszkalnictwa społecznego, rynku pracy, edukacji i innych usług społecznych;
- zwiększenie poziomu aktywności zawodowej oraz społecznej osób i rodzin objętych wsparciem;
- zwiększenie efektywności współpracy międzysektorowej w obszarze mieszkalnictwa, rynku pracy oraz spraw społecznych.



UCHWAŁA W SPRAWIE PRZYJĘCIA RZĄDOWEGO PROGRAMU ROZWOJU NAJMU SPOŁECZNEGO ORAZ MIESZKALNICTWA WSPOMAGANEGO PN. „MIESZKANIE, PRACA, SPOŁECZNOŚĆ” NA LATA 2024-2030 c.d.

Program „Mieszkanie, praca, społeczność” na lata 2024-2030, zgodnie z przyjętymi przez rząd założeniami, ma stanowić odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie na przystępne cenowo mieszkania na wynajem wraz z towarzyszącymi usługami społecznymi, w szczególności dla osób i rodzin, które znajdują się w sytuacji zagrożenia wykluczeniem społecznym, a także dla osób młodych i rodzin pochodzących z tzw. „luki czynszowej” (osoby, które zarabiają za mało, by dostać kredyt hipoteczny lub wynająć mieszkanie po cenach rynkowych i jednocześnie za dużo, by zakwalifikować się do najmu mieszkania z zasobu komunalnego) – niezbędne jest zintegrowanie istniejących mechanizmów finansowych, które będą wykorzystywane na pozyskanie nowego zasobu mieszkaniowego, w szczególności za pośrednictwem Społecznych Agencji Najmu (SAN).

Celem SAN jest m.in. zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niższych dochodach. Dodatkowe lokale mieszkalne mogą pochodzić z zasobu mieszkań prywatnych pozyskanych przez SAN w wieloletnią dzierżawę, a także poprzez m.in. remonty i modernizacje w celu optymalizacji kosztów utrzymania w lokalu. Chodzi także o adaptacje pustostanów na cele mieszkaniowe.

Społeczne Agencje Najmu mogą świadczyć dodatkowo tzw. usługi społeczne, adekwatnie do potrzeb lokatorów, jak np. usługi opiekuńcze, asystenckie i inne, które wspomagają funkcjonowanie najemców o szczególnych potrzebach.

Katalog usług społecznych został określony w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 19 lipca 2019 roku o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych. Zgodni z ww. katalogiem usługi społeczne oznaczają działania z zakresu: polityki prorodzinnej, wspierania rodziny, systemu pieczy zastępczej, pomocy społecznej, promocji i ochrony zdrowia, wspierania osób niepełnosprawnych, edukacji publicznej, przeciwdziałania bezrobociu, kultury, kultury fizycznej i turystyki, pobudzania aktywności obywatelskiej, mieszkalnictwa, ochrony środowiska oraz reintegracji zawodowej i społecznej – podejmowane przez gminę w celu zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej, świadczone w formie niematerialnej bezpośrednio na rzecz osób, rodzin, grup społecznych, grup mieszkańców o określonych potrzebach lub ogółu mieszkańców.





Dziękuję za uwagę