



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, 14 października 2024 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]

W dniu 6 marca 2024 roku Rada Miasta Krakowa przyjęła uchwałę nr CXXXIX/3571/24 w sprawie poparcia działań Prezydenta Miasta Krakowa zmierzających do utworzenia Społecznej Agencji Najmu.



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.



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 określony w ustawie o dopłatach;
- b) średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym wnioskodawcy podlegający opodatkowaniu w ujęciu miesięcznym nie przekracza minimalnego wynagrodzenia za pracę w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do projektu, zgodnie z zasadami przyjętymi w Wytycznych;
- c) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu oraz osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego w ciągu ostatnich dwóch lat nie posiadały i nadal nie posiadają na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej tytuł prawnego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu, złoży oświadczenie, że do dnia podpisania umowy najmu się go wyzbędzie.

2) niezależnie od kryteriów określonych w pkt 1 spełni dodatkowo kryterium posiadania statusu osoby ubogiej pracującej w rozumieniu Wytycznych.

Ww. kryteria mają charakter bezwzględnie obowiązujący.




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 – sposób wyliczenia dochodu gospodarstwa domowego

Dochód – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 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 osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego), określony w Wytycznych oraz nieprzekraczający progu dochodowego określonego w art. 5 ust. 1 ustawy o dopłatach*.

** art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506) – dotyczący metody wyliczania maksymalnej wysokości średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, w sytuacji, gdy lokale pozyskane przez SAN będą pochodziły z rynku prywatnego. W takiej sytuacji najemcy będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu w programie „Mieszkanie na Start”. Wyliczenie jest wykonywane w oparciu o wysokość 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 roku o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. W Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 lutego 2024 roku ogłoszono, że przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2023 roku wyniosło **7 155, 48 zł** (40% z 7 155, 48 zł wynosi **2 862, 19 zł**). Zgodnie z ww. przepisem dochód dla jednoosobowego gospodarstwa domowego wynosi 100% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, natomiast w przypadku pozostałych gospodarstw domowych - dla każdej kolejnej osoby w gospodarstwie domowym dochód wzrasta o 40 punktów procentowych.*



W dniu 12 kwietnia 2024 roku Gmina Miejska Kraków złożyła, w Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej, wniosek o dofinansowanie projektu Społecznej Agencji Najmu (SAN) w konkursie w ramach innowacji społecznych programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego (FERS), **wobec czego regulacje projektu uchwały w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN) musiały zostać dostosowane do założeń przyjętych w ww. wniosku konkursowym.**



Zgodnie z założeniami przyjętymi w projekcie uchwały:

- za nabór wniosków odpowiadać będzie Społeczna Agencja Najmu (SAN);
- nabór wniosków będzie miał charakter ciągły;
- o zawarcie umowy najmu z SAN będą mogli ubiegać się uczestnicy i uczestniczki projektu, którzy zaliczać się będą do osób ubogich pracujących, tj. spełnią wskazane w uchwale kryterium dochodowe – dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekroczy minimalnego wynagrodzenia za pracę w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do projektu;
- uczestnicy i uczestniczki projektu oraz osoby wchodzące w skład ich gospodarstw domowych będą także zobowiązane do spełnienia kryterium braku tytułu prawnego do lokalu;
- kryteria będą miały charakter bezwzględnie obowiązujący;
- na potwierdzenie spełnienia powyższych kryteriów niezbędne będzie przedłożenie zaświadczenia o wysokości dochodów od pracodawcy oraz oświadczenia w zakresie dysponowania prawem do lokalu;
- na etapie składania wniosków niezbędne będzie potwierdzenie posiadania statusu osoby ubogiej pracującej;
- osoby, które spełnią kryteria zostaną zakwalifikowane do objęcia ofertą SAN, decydować będzie kolejność złożenia wniosku.



Ubogie osoby pracujące – definicja

- Zgodnie z Regulaminem konkursu Społeczne Agencje Najmu Priorytet V Programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego „Innowacje społeczne (innowacyjne działania społeczne)” Konkurs nr FERS.05.01-IZ.00-003/24 – grupę docelową - ubogich osób pracujących należy definiować zgodnie z Wytycznymi dotyczącymi realizacji projektów z udziałem środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w regionalnych programach na lata 2021-2027 przyjętych przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej w dniu 6 grudnia 2023 roku (MfiPR/2021-2027/16(2)).
- Zgodnie z ww. dokumentem - ***uboga osoba pracująca*** - to osoba pracująca, której dochody podlegające opodatkowaniu w ujęciu miesięcznym nie przekraczają minimalnego wynagrodzenia za pracę w miesiącu poprzedzającym przystąpienie do projektu.

(Minimalne wynagrodzenie za pracę od 1 lipca 2024 roku wynosi 4 300 zł.)



Ubogie osoby pracujące – uzasadnienie wyboru grupy docelowej

- Przeprowadzona została analiza cech osób starających się o pomoc mieszkaniową na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu i w programie „Mieszkanie za remont”, w kontekście założeń konkursu z funduszy FERS.
- Analiza cech grupy docelowej została również przeprowadzona w oparciu o wyniki ankiety zainteresowania usługami SAN oraz ankietę dotyczącą zapotrzebowania na usługi społeczne. Ankiety wypełniło odpowiednio 179 oraz 75 osób.
- Określona grupa docelowa - ubogie osoby pracujące, jest na tyle szeroka, że w jej skład wejdą osoby wskazane także w innych grupach docelowych określonych w Regulaminie konkursu.




W kontekście świadczonej przez Gminę Miejską Kraków pomocy mieszkaniowej, wskazać należy, iż kategorie osób wymienione w Regulaminie konkursu, tj.:

- osoby lub rodziny kwalifikujące się do świadczeń z pomocy społecznej,
 - osoby pełnoletnie opuszczające pieczę zastępczą,
 - osoby pełnoletnie opuszczające młodzieżowe ośrodki wychowawcze i młodzieżowe ośrodki socjoterapii,
 - osoby bezrobotne oraz
 - osoby w kryzysie bezdomności dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożone bezdomnością
- do których zgodnie z założeniami Regulaminu konkursu mógłby być skierowany najem lokali w ramach SAN w większości starają się o udzielenie pomocy mieszkaniowej na zasadach ogólnych i spełniają kryteria do najmu gminnego lokalu mieszkalnego (socjalnego), ponieważ osiągają niskie dochody oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu.

Osoby należące do ww. grup mają zazwyczaj zabezpieczone wsparcie w zakresie korzystania z usług społecznych lub z zakresu rynku pracy i korzystają z oferty Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie oraz Grodzkiego Urzędu Pracy w Krakowie.


Uznano, że zasadnym jest udzielenie wsparcia w ramach oferty SAN ubogim osobom pracującym. Z przeprowadzonego rozeznania wynika, iż osoby z tej grupy zazwyczaj nie mają łatwej sytuacji materialnej. Co do zasady zawierają umowy najmu na rynku prywatnym, wobec czego nie mogą się starać o najem lokalu socjalnego od Gminy Miejskiej Kraków z uwagi na niespełnienie kryterium braku tytułu prawnego do lokalu.



Osoby ubogie pracujące osiągają niskie dochody, a ich sytuacja życiowa jest trudna. Dzięki zaplanowanym w projekcie usługom społecznym i z zakresu rynku pracy poprawi się zarówno ich sytuacja materialna, jak i życiowa poprzez wzmocnienie ich pozycji na rynku pracy.

Grupa docelowa jest na tyle szeroko określona, iż wsparcie mogą uzyskać także inne grupy osób zainteresowanych ofertą SAN, jak np. osoby z niepełnosprawnościami, czy osoby objęte ochroną czasową w związku z agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę (zgodnie z postanowieniami podpisanego pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Fundacją Habitat for Humanity Poland w dniu 10.06.2024 r. Listu intencyjnego oraz w dniu 4.07.2024 r. Porozumienia remontowego).

W oparciu o diagnozę przewidujemy znaczne zainteresowanie instrumentem w postaci SAN wśród ww. osób. Zakładamy, iż realizacja projektu SAN, w dalszej perspektywie, może stanowić uzupełnienie oferty mieszkaniowej proponowanej przez Gminę. Osoby, które zostaną objęte wsparciem w ramach projektu, w tym usługami o charakterze aktywnej integracji zawodowej oraz usługami społecznymi, poprawią swoją sytuację życiową oraz materialną, podwyższą swoje kwalifikacje zawodowe, co pozwoli na wzmocnienie ich pozycji na rynku pracy. **Z uwagi na fakt, iż z założenia w ramach projektu uczestnicy mają otrzymać okresowe wsparcie (umowy najmu zawierane będą na czas oznaczony), zakładamy, iż w przyszłości będą oni mogli starać się o zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony w ramach programu „Mieszkanie za remont” lub będą zainteresowani ofertą najmu lokalu mieszkalnego w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM/dawniej TBS).**



W oparciu o przeprowadzone analizy, we wniosku konkursowym przyjęto, iż wsparciem zostanie objętych 71 osób (39 kobiet i 32 mężczyzn), w wieku pomiędzy 18 a 65 rokiem życia, z których 64% ma wyższe wykształcenie, a 36% wykształcenie średnie. Wszystkie osoby pracujące wyraziły zainteresowanie skorzystaniem z usług aktywnej integracji o charakterze zawodowym. Przewidujemy, iż 3 osoby z niepełnosprawnościami wezmą udział w projekcie (tj. 4% osób, które wyraziły zainteresowanie usługami aktywnej integracji o charakterze zawodowym). Ankiety wypełniła 1 osoba powyżej 65 roku życia nie zainteresowana pozyskaniem wsparcia od SAN w postaci usług. Wsparciem zostaną objęte osoby z 1 os. gospodarstw domowych (44%), 2 osobowych – 32%, 3 i 4 osobowych – po 12%.

W razie pozyskania dofinansowania z FERS planuje się wprowadzenie programu SAN w formie pilotażowej (co najmniej 50 lokali).

Biorąc pod uwagę zadaniowy cel projektu realizowany ze środków FERS, założono, iż najważniejszą oczekiwaną korzyścią z realizacji projektu Społecznej Agencji Najmu na terenie Gminy Miejskiej Kraków będzie doprowadzenie do większej samodzielności życiowej, a co za tym idzie poprawa sytuacji życiowej i materialnej ok. 71 osób objętych wsparciem poprzez włączenie Społecznej Agencji Najmu, jako nowego instrumentu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.





Dziękuję za uwagę