

From: [REDACTED]

Sent: Friday, September 27, 2024 11:14 AM

To: Konsultacje <Konsultacje@um.krakow.pl>

Subject: 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)

Dzień dobry!

Mam poważne zastrzeżenia do projektu uchwały. Zgodnie z nim: § 3. 1. 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;

Jest to błędne podejście. SAN w swoim założeniu mają być pośrednikami pomiędzy prywatnymi właścicielami nieruchomości, a osobami, które z różnych powodów nie mogą sobie pozwolić na zakup lub najem lokalu mieszkalnego na zasadach rynkowych. Oczywiście, część zasobu w dyspozycji SAN będzie własnością GMK, ale to nie ma być jedyne jego źródło. Uchwała powinna wyróżniać dwie grupy osób chętnych do zamieszkania: 1) osoby o dochodach niskich, ale wyższych niż te, które pozwalają na najem lokalu socjalnego z zasobu ZBK/ML oraz 2) osoby o dochodach na tyle wysokich, że gwarantują realność zapłaty czynszu do 4-5% wartości przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanych co pół roku przez Wojewodę (jak w systemie TBS/SIM). Dlaczego? Ponieważ o ile GMK może pozwolić sobie na ryzyko najmu lokali osobom o niskich dochodach, to nie zachęci to prywatnych właścicieli lokali mieszkalnych, aby poszli w współpracę z SAN, ponieważ prywatne agencje najmu zaproponują im o wiele wyższe stawki.

Jednym z celów prowadzenia rozsądnej polityki mieszkaniowej jest ograniczenie negatywnego zjawiska jakim jest luka czynszowa. Uchwała w obecnym kształcie nie gwarantuje, że Miasto skutecznie odblokuje zasób prywatny nieruchomości dla dobra osób poszukujących mieszkania. TBS/SIM są takim rozwiązaniem, ale z oczywistych względów trudnym do wdrożenia w Krakowie (brak środków i dostępnych działek). Dlatego też SAN powinno być aktywne w z jednej strony zapraszaniu właścicieli mieszkań do współpracy i a z drugiej osobom w luce czynszowej oferować mieszkania, na które mogą sobie pozwolić.

Trzecią grupą, do której powinno się adresować SAN, są osoby studenckie. Z uwagi na rosnące ceny akademików, ich małą liczbę, drogi wynajem w prywatnych mieszkaniach, SAN mogłoby oferować część zasobu dla takich osób. Studenci nie będą mieć stałych dochodów, a i trudno by na początku studiów mogły legitymować się udowodnionym wieloletnim zamieszkiwaniem na terenie GMK. SAN doprowadzi do zwiększenia gwarancji bezpieczeństwa mieszkaniowego osób studenckich, zagwarantuje stałość cen najmu, a współpraca z uczelniami pozwoli na uatrakcyjnienie Krakowa jako wartościowego miasta dla osób, które dopiero wybierają swoją uczelnię.

Czwartą grupą SAN powinny być osoby o wysokich dochodach, które mogą płacić stawki bliskie rynkowej, ale chcą mieć gwarancję bezpieczeństwa i umów. Zyski z wynajmu takim osobom można przeznaczać na działalność statutową SAN, w tym na polepszanie standardów lokali znajdujących się w posiadaniu GMK.

Podsumowując, proszę o uwzględnienie rozszerzenia kwestii zasad wynajmowania lokali. SAN może pozwolić GMK stać się realnym graczem na rynku mieszkaniowym, który jak wiemy boryka się z wieloma problemami.

Pozdrawiam,