

ZARZĄDZENIE NR 522/2024
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 19 lutego 2024 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie poparcia działań Prezydenta Miasta Krakowa zmierzających do utworzenia Społecznej Agencji Najmu

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie poparcia działań Prezydenta Miasta Krakowa zmierzających do utworzenia Społecznej Agencji Najmu.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Druk nr

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie poparcia działań Prezydenta Miasta Krakowa zmierzających do utworzenia Społecznej Agencji Najmu

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), uchwała się, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Krakowa wyraża poparcie dla działań Prezydenta Miasta Krakowa zmierzających do utworzenia Społecznej Agencji Najmu, która będzie realizowała zadania wskazane w uchwale nr LIV/1486/21 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.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 725) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Powyższa zasada została powtórzona w uchwale nr LIV/1486/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 marca 2021 roku w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2021 – 2025 (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 1882). Dążenie do jak najpełniejszej realizacji tego zadania powinno być jednym z priorytetowych celów działań podejmowanych przez organy Gminy. Posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia usamodzielnienie się podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina. Jednocześnie jako jedno z najdroższych dóbr, lokal mieszkalny jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny, co stawia Gminę przed wyzwaniem wymagającym dużego zaangażowania.

Społeczna Agencja Najmu (SAN) to podmiot prowadzący we współpracy z gminą działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali osobom fizycznym wskazanym przez gminę, których dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych.

Społeczna Agencja Najmu może działać w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu lub za pośrednictwem organizacji pozarządowych, niedziałających w celu osiągnięcia zysku.

Celem działania Społecznej Agencji Najmu jest zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niższych dochodach, rozszerzenie narzędzi dostępnych gminom w ramach realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego, a także rozwój rynku mieszkań na wynajem.

Wyzwaniem dzisiejszych czasów jest zwiększenie dostępności zasobu mieszkaniowego w umiarkowanej cenie oraz przystosowanego do specyficznych potrzeb osób i rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Założeniem Społecznej Agencji Najmu jest także zaproponowanie najemcom zagrożonym wykluczeniem społecznym odpowiednio dobranej oferty usług społecznych (usług wsparcia). Najem w Społecznej Agencji Najmu ma nie tylko umożliwić zamieszkanie w atrakcyjnej cenie, ale również stopniowo poprawić sytuację życiową członków rodziny najemcy, zarówno ekonomiczną i zawodową.

Społeczna Agencja Najmu to atrakcyjny cenowo i bezpieczny najem dla mieszkańców Gminy Miejskiej Kraków. Jednocześnie Społeczna Agencja Najmu to atrakcyjny program dla właścicieli mieszkań. Społeczna Agencja Najmu, działająca we współpracy z gminą to wiarygodny partner, który jest gwarancją stabilnego i regularnego wynajmu. W szczególności program kierowany jest do prywatnych właścicieli, którzy nie wynajmują mieszkań ze względu na obawy związane np. z zachowaniem lokatorów (dewastację, problemy z eksmisją). Umowy dzierżawy podpisywane będą ze Społeczną Agencją Najmu, która będzie odpowiadała za bieżące płatności i ewentualne remonty lokali. To również Społeczna Agencja Najmu będzie odpowiedzialna za kontakty z najemcami. Ponadto, właściciele mogą liczyć na ustawowe ulgi podatkowe – zwolnienie dochodów z najmu z podatku dochodowego i podatku od towarów i usług (VAT). W interesie Społecznej Agencji Najmu będzie z kolei staranny dobór lokatorów.

W dniu 7 lutego 2024 roku Departament Europejskiego Funduszu Społecznego w Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej pełniący rolę Instytucji Zarządzającej Programem Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021-2027 (FERS) ogłosił konkurs nr FERS.05.01-IZ.00-003/24 w ramach działania 5.1 „Innowacje społeczne (innowacyjne działania społeczne)” FERS. Nabór wniosków do konkursu będzie prowadzony w okresie od 4 marca do 5 kwietnia 2024 roku.

Podmiotami uprawnionymi do złożenia wniosku w konkursie będą:

1. gmina, która zawarła albo planuje zawarcie umowy o współpracy ze Społeczną Agencją Najmu na warunkach określonych w rozdziale 3a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r., poz. 790, 1114, 1463, 1693), albo
2. związek międzygminny powołany zgodnie art. 64 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) albo
3. Społeczna Agencja Najmu.

Zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie ww. konkursu – gminy, w których dopiero planowane jest powołanie Społecznej Agencji Najmu są zobowiązane do przedstawienia we wniosku o dofinansowanie informacji na temat podjętej uchwały rady gminy wyrażającej intencję zawarcia umowy o współpracy ze Społeczną Agencją Najmu, zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114, 1463, 1693).

Mając powyższe na względzie, przedłożenie Radzie Miasta Krakowa projektu uchwały jest uzasadnione.

Niniejszy projekt uchwały:

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