



**Magiczny
Kraków**

Nowa opcja wynajmu mieszkań

2025-04-04

Kraków wprowadza pilotażowy program Społecznej Agencji Najmu, który ma pomóc osobom o niskich dochodach w wynajmie mieszkań na preferencyjnych warunkach. Jeszcze w tym roku pierwsze 50 mieszkań trafi do tzw. ubogich pracujących. Jeśli inicjatywa się sprawdzi, może na stałe wpisać się w politykę mieszkaniową miasta. O szczegółach projektu opowiada Tadeuszowi Mordarskiemu Michał Wszótek, p.o. dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa.

Co to jest Społeczna Agencja Najmu?

Michał Wszótek: Społeczna Agencja Najmu (SAN) to innowacyjne rozwiązanie, które do tej pory było bardzo rzadko stosowane w Polsce. Jego założeniem jest to, że podmiot działający na zlecenie samorządu, u nas będzie to organizacja pozarządowa, poszukuje na rynku mieszkania, docelowo głównie od osób prywatnych, które od nich wydierżawia, a następnie – po obniżonej cenie – wynajmuje odbiorcy końcowemu – mieszkańcowi. W Krakowie mamy do czynienia z pilotażem tego programu, dlatego pierwsze 50 mieszkań, które znajdzie się w SAN, nie będzie pochodzić z rynku prywatnego, lecz będą to lokale gminne. Realizowany w Krakowie program uzyskał dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej w wysokości 5 776 013,71 zł. Oprócz wynajmu lokali w ramach projektu realizowanych będzie szereg usług aktywnej integracji, m.in. coaching zawodowy.

Kto będzie mógł wynająć te mieszkania na preferencyjnych warunkach?

Odbiorcami programu jest grupa tzw. ubogich pracujących. Są to osoby, które pracują, uzyskują wynagrodzenie z tej pracy, ale jednocześnie te dochody nie są na tyle wysokie, żeby można było – bez ryzyka, że nie zaspokoi się innych podstawowych potrzeb – zapewnić sobie mieszkanie na wolnym rynku. Poza kryterium dochodowym, tj. osiągnięcia przez wnioskodawcę rozporządzalnego dochodu (w rozumieniu ustawy o świadczeniach rodzinnych) poniżej 4666 zł/miesiąc, trzeba będzie być mieszkańcem Krakowa oraz nie mieć tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub domu. Rada miasta określiła także, że będą istnieć kryteria pierwszeństwa, a dodatkowe punkty zostaną przyznane gospodarstwom domowym, w których znajduje się dziecko, osoba niepełnosprawna lub osoba dotknięta przemocą domową.

Kiedy pierwsi najemcy będą mogli się wprowadzić do mieszkań w ramach SAN?

Obecnie ogłoszono konkurs na wybór operatora SAN, czyli organizacji pozarządowej (NGO). Jeśli uda nam się go rozstrzygnąć jeszcze w kwietniu i podpiszemy umowę z wykonawcą, wówczas ten przeprowadzi nabór chętnych w oparciu o wspomniane wyżej kryteria. Zakładam, że wnioski będzie można składać w czerwcu. Natomiast jesienią pierwsi najemcy powinni się wprowadzić do mieszkań w ramach SAN.

Spodziewacie się dużego zainteresowania taką formą najmu?

Tak, bo luka dochodowa, jeżeli chodzi o zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych w Krakowie,



**Magiczny
Kraków**

jest na tyle duża, że bez problemów i stosunkowo szybko powinniśmy znaleźć chętnych na 50 mieszkań.

Na dziś będą to lokale gminne, ale wspomniał Pan, że docelowo wykonawca będzie szukał mieszkań na wynajem na wolnym rynku, od prywatnych właścicieli. Po co taki właściciel miałby wynająć mieszkanie w ramach SAN, zamiast zrobić to samemu?

Bo SAN to bardzo bezpieczna konstrukcja dla wynajmującego. Jeśli dziś ktoś się boi, że najemca nie będzie płacił mu czynszu lub zniszczy mu mieszkanie, to w ramach tego programu całe to ryzyko bierze na siebie operator. W praktyce oznacza to, że dopóki właściciela mieszkania będzie łączyła umowa dzierżawy z SAN, dopóty będzie on otrzymywał czynsz, a ewentualne zniszczenia pokryje Gmina /operator.

Powiedział Pan, że program jest pilotażowy. Od czego będzie zależeć jego wdrożenie na stałe?

Jeżeli program spotka się z dużym zainteresowaniem, będzie to dla nas sygnał, że dobrze zdefiniowaliśmy grupę odbiorców. Liczymy na to, i takie jest założenie projektu, że jego odbiorcy po pięciu latach (bo na taki okres będą zawierane umowy najmu lokalu w ramach SAN) dzięki usługom aktywnej integracji zawodowej na tyle poprawią swoją sytuację zawodową i życiową, że będą mogli zmienić na lepszą swoją pozycję na rynku pracy. Jeżeli analiza efektów tego programu potwierdzi założenia, zyskamy w Krakowie innowacyjne narzędzie polityki mieszkaniowej, które może być kontynuowane w kolejnych latach.

Michał Wszółek – p.o. dyrektor Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa

- Wartość projektu: 5 776 013,71 zł
- Wysokość wkładu z funduszy europejskich: 5 776 013,71 zł
- Okres realizacji: od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2028 r.