



**Habitat**  
for Humanity®  
Poland

## Spółeczne agencje najmu i program najmu społecznego

*Projekt finansowany przez Biuro Wysokiego Komisarza ONZ ds. Uchodźców (UNHCR).*



**UNHCR**  
The UN Refugee Agency

# Agenda

1. Wprowadzenie.
2. Podstawy prawne funkcjonowania Społecznej Agencji Najmu (SAN).
3. Pojęcie i formy działania Społecznej Agencji Najmu.
4. Rola i zadania gminy.
5. Zasady finansowania.
6. Korzyści i wyzwania.
7. Doświadczenia Habitat – program najmu społecznego (PNS).
8. Potrzeby klientów i kryteria naboru programu najmu społecznego (PNS).
9. Sytuacja migracyjna a program najmu społecznego (PNS).
10. Pytania i odpowiedzi.

# Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. **o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. poz. 1243) weszła w życie 23 sierpnia 2021 r. (wprowadzenie)
2. Aktualna regulacja – Ustawa z dnia 26 maja 1995 r. **o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa** (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561, 2456)
3. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. **o działalności pożytku publicznego i wolontariacie** (Dz.U. 2003 Nr 96, poz. 873 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 14 października 2021 r. **o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania** (Dz.U. 2021.poz. 2158)
5. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. **o podatku dochodowym od osób fizycznych** (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, 1163, 1243, 1551, 1574 i 1834); Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. **o podatku dochodowym od osób prawnych** (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800 i 1927); Ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. **o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne** (Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255, 1163 i 1243); Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. **o podatku od towarów i usług** (Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm.1).



# Istotne zmiany w ustawach

## Wprowadzone wraz z wejściem w życie przepisów o SAN

1. W ustawie społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dodano rozdział 3a – Społeczne Agencje Najmu – ogólne zasady funkcjonowania SAN w Polsce.
2. W ustawie o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie uzupełniono katalog zadań publicznych zlecanych organizacjom pożytku publicznego o „*tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej*”.
3. W ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania wprowadzono możliwość udzielania lokatorom SAN dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”.
4. Ustawa o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw (w trakcie procedowania).

# Polityka mieszkaniowa gmin

Podstawowym zadaniem gminy z zakresu mieszkalnictwa jest:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- zapewnienie lokali mieszkalnych w ramach najmu socjalnego, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych,
- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

**Gminy w ramach polityki mieszkaniowej mogą inicjować funkcjonowanie społecznych agencji najmu (SAN).**

# Spółeczna Agencja Najmu

## Definicja ustawowa

Podmiot prowadzący działalność polegającą na **dzierżawie** lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli **oraz wynajmowaniu** tych lokali lub budynków **osobom fizycznym wskazanym przez gminę** na zasadach określonych w ustawie.

art. 22a ustawy o społecznych formach...

# Spółeczna Agencja Najmu

## Model ustawowy



# Kategorie uczestników

## Modelu ustawowy SAN



**Gmina**



**Społeczna  
Agencja  
Najmu**

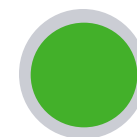
organizacja pożytku publicznego (fundacja, stowarzyszenie lub spółdzielnia socjalna)

spółka z większościami udziałem gminy (np. towarzystwo budownictwa społecznego, społeczna inicjatywa mieszkaniowa, inna spółka gminna)



**Właściciel  
mieszkania**

osoba fizyczna  
osoba prawna



**Najemca**

osoba fizyczna



# Spółeczna Agencja Najmu

## Zasady ustawowe

SAN działa w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Dochody z działalności SAN przeznaczają w całości na tę działalność.

*Jeśli organizacja prowadząca SAN prowadzi jeszcze inne działalności,  
to dochody z SAN (najmu, dzierżawy) nie mogą być przeznaczane na tę działalność.*

Warunkiem prowadzenia działalności przez SAN jest zawarcie z gminą umowy o współpracy.

# Spółeczna Agencja Najmu

## Cele funkcjonowania

Rozszerzenie oferty mieszkaniowej.

Zaspokojenie najważniejszych potrzeb mieszkańców.

Efektywnie realizowana na swoim terenie lokalna polityka społeczna i mieszkaniowa.

Rozwój rynku mieszkań na wynajem.

Dodanie narzędzi pomagających w redukcji liczby osób oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z zasobów komunalnych bez konieczności podejmowania działań z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

Zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niskich dochodach.

Dodanie narzędzi dostępnych gminom w ramach realizacji polityki mieszkaniowej o alternatywę dla budownictwa komunalnego.

Stymulacja rynku mieszkań na wynajem.

Element programu mieszkalnictwa społecznego.

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób nie spełniających kryteriów do najmu mieszkań komunalnych lub potrzebujących wsparcia także w obszarach innych niż tylko mieszkanie.

Zmniejszenie negatywnego wpływu epidemii na rynek najmu.

# Spółeczna Agencja Najmu

## Kategorie interesariuszy

**Ten instrument może służyć, np. wsparciu:**

- gospodarstw domowych w tzw. „luce czynszowej”,
- gospodarstw domowych w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej czy dochodowej,
- osób migrujących,
- seniorów.

# Spółeczna Agencja Najmu

## Forma prawna

Gmina wybiera model działalności SAN:

1. SAN będąca fundacją, stowarzyszeniem lub spółdzielnią socjalną („**Organizacje Pozarządowe**”).
2. SAN będąca spółką z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółką akcyjną, w której Gmina lub Gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu („**Kapitałowe Spółki Komunalne**”).

# Organizacje pozarządowe

## Konkurs ofert

W przypadku organizacji pozarządowych istnieje ustawowy obowiązek zastosowania trybu otwartego konkursu ofert określonego w dziale II rozdziale 2 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie.

# Kapitałowe Spółki Komunalne

## SAN

Gmina w celu realizacji zadań własnych o charakterze użyteczności publicznej może:

- utworzyć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną,
- przystąpić do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej,
- **podjąć współpracę z istniejącą spółką komunalną** (np. TBS/SIM działającym na terenie Gminy).



# Spółeczna Agencja Najmu

## Wymogi funkcjonowania

Na terenie jednej gminy może funkcjonować więcej niż jeden SAN.

SAN może prowadzić działalność tylko na terenie gminy z którą ma zawartą umowę o współpracy.

Działalność prowadzona przez SAN powinna odpowiadać przedmiotowi działalności lub działalności statutowej organizacji, przez którą jest prowadzony.

# Gmina – ważne wyłączenia

## SAN

- Mieszkania i budynki jednorodzinne dzierżawione przez SAN nie wchodzą w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
- Nie obowiązują w stosunku do nich przepisy dotyczące zasad określania stawek czynszu w zasobach komunalnych.
- Nie ma obowiązku tworzenia przez Gminę rezerwy na poczet ewentualnych zaległości czynszowych.

# Zadania Gminy

## SAN

1. Uchwała rady gminy o SAN (określenie kryteriów zawarcia umowy, zasad ubiegania się o najem, sposobu weryfikacji najemców, świadczenia dodatkowych usług społecznych).
2. Wybór podmiotu prowadzącego SAN (spółka komunalna lub NGO – wsparcie/powierzenie realizacji zadania publicznego).
3. Umowa o współpracy z SAN (na okres 5 lat).
4. Wskazywanie klientów SAN lub decyzja o kwalifikowaniu przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN.
5. Sprawozdawczość.
6. Dopłaty do czynszu (BGK).

# Uchwała Rady Gminy SAN

Rada Gminy może dopuścić  
możliwość  
kwalifikowania przez SAN osób  
fizycznych ubiegających się  
o zawarcie umowy najmu z SAN.

## Uchwała Rady Gminy powinna określać:

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

# Określenie kryteriów przez Gminę

## SAN

- **wybór spośród części kryteriów** wymienionych w *Ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*,
- **własne kryteria** przy uwzględnieniu aktualnej lokalnej sytuacji mieszkaniowej i potrzeb mieszkańców danej Gminy,
- połączenie obu powyższych.

# SAN w Poznaniu

Uchwała Nr LXXIII/1355/VIII/2022 Rady Miasta Poznania  
z dnia **8 listopada 2022** roku  
w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali  
mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych  
przez osobę fizyczną z zasobu **społecznej agencji najmu**  
(SAN)



# Uchwała Rady Miasta powołująca SAN

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

## § 1

1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez społeczną agencję najmu z przeznaczeniem na wynajem dla osób fizycznych wskazanych przez gminę, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Rozpoczęcie przez SAN działalności na terenie gminy, w tym dzierżawienie lokali lub budynków, o których mowa w ust. 1, nastąpi po zawarciu między gminą a SAN umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ustawy o SAN.

# Obszary objęte regulacją w ramach Uchwały



**Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów (rozdział 3)**



**Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu (rozdział 4)**



**Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów (rozdział 5)**

# Rekomendacje dla treści uchwały SAN

## SAN

- Precyzyjne, logiczne i spójne sformułowanie kryteriów.
- Precyzyjne określenie sposobu weryfikacji kryteriów, w tym czy weryfikacja ma następować w oparciu o oświadczenia wnioskodawcy czy o inne dokumenty.
- Możliwość delegacji kompetencji gminy do weryfikacji kryteriów na SAN;
- Określenie sposobu naboru wniosków przez gminę: w sposób ciągły/w konkretnych terminach.
- Uwzględnienie specyfiki rynku najmu w danej gminie i możliwość pozyskania przez SAN odpowiedniego zasobu lokalowego.

# Konsultacje

Gmina przeprowadza konsultacje projektu uchwały o SAN z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego, zgodnie z art. 5 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i o Wolontariacie.

## Konkurs na podmiot wykonujący zadania publiczne

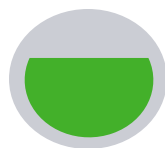
Nawiązanie współpracy z organizacją pożytku publicznego poprzez przeprowadzenie konkursu na realizację zadania publicznego - dział II rozdziale 2 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

# Rodzaje umów w ramach SAN



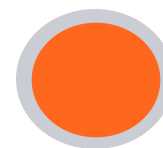
## Umowa o współpracy

pomiędzy Gminą  
a SAN



## Umowa dzierżawy

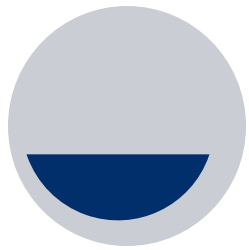
pomiędzy  
właścicielem  
a SAN



## Umowa najmu

pomiędzy  
najemcą a SAN

+ w przypadku remontu → uregulowanie praw i obowiązków stron związanych z remontem (np. porozumienie remontowe)



# Umowa o współpracy

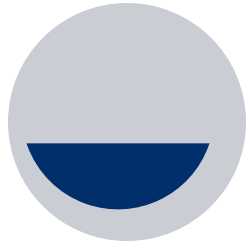
pomiędzy Gminą a SAN

wykonywanie przez SAN działalności mającej na celu stworzenie warunków do zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej, polegającej na:

- dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz
- wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na podstawie uchwały o SAN.

Może obejmować **powierzenie SAN realizacji innych usług społecznych** na rzecz najemców, w tym usług, o których mowa w art. 2 ustawy o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych, tj. z zakresu 1) polityki prorodzinnej, 2) wspierania rodziny, 3) systemu pieczy zastępczej, 4) pomocy społecznej, 5) promocji i ochrony zdrowia, 6) wspierania osób niepełnosprawnych, 7) edukacji publicznej, 8) przeciwdziałania bezrobociu, 9) kultury, 10) kultury fizycznej i turystyki, 11) pobudzania aktywności obywatelskiej, 12) mieszkalnictwa, 13) ochrony środowiska, 14) reintegracji zawodowej i społecznej (art. 22b ust. 7 Ustawy).



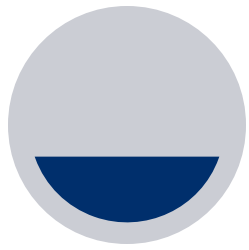


# Umowa o współpracy

## Gmina a SAN

Zawierana pomiędzy SAN a gminą, określa co najmniej:

1. **liczbę lokali mieszkalnych/** budynków mieszkalnych jednorodzinnych do wynajęcia osobom wskazanym przez gminę, w tym do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych – niepełnosprawnym, wychowującym co najmniej troje dzieci,
2. zasady **współfinansowania** przez gminę prowadzenia SAN,
3. zasady **sprawozdawczości** z uwzględnieniem obowiązków sprawozdawczych gminy wobec właściwego ministra,
4. zasady **podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe** najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu,
5. zasady **kwalfikowania przez SAN osób fizycznych** ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, o ile rada gminy dopuszcza taką możliwość.

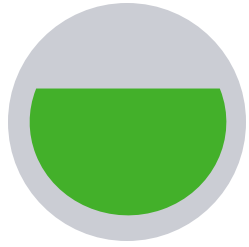


# Umowa o współpracy pomiędzy Gminą a SAN

Jest zawierana na okres **5 lat**.

Po tym czasie:

- możliwość **przedłużenia** na wniosek SAN na kolejne okresy (model spółka komunalna) lub
- po wygaśnięciu umowy - zawarcie **kolejnej umowy** w trybie *ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie* (model organizacja pozarządowa).



# Umowa dzierżawy

pomiędzy właścicielem a SAN

1. Umowa na czas określony zawierana pomiędzy właścicielem lokalu a SAN.
2. Ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy o współpracy SAN z gminą.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy o współpracy SAN wypowiada umowę dzierżawy.
4. Może zostać rozwiązana z zachowaniem okresu wypowiedzenia (forma pisemna)
5. Do umowy dzierżawy dołączane jest oświadczenie właściciela o znajomości przepisów o pomocy publicznej *de minimis* w związku ze zwolnieniami podatkowymi.

# Umowa dzierżawy

## informacje ogólne

1. Uregulowana w Dziale II Kodeksu Cywilnego,
2. Dotyczy nie tylko nieruchomości,
3. Stronami są **wydzierżawiający** (niekoniecznie właściciel, także użytkownik wieczysty) oraz **dzierżawca**.
4. Jej istotą jest prawo do pobierania pożytków – dzierżawca może zatem wynająć osobie trzeciej wydzierżawioną np. nieruchomość w zamian za czynsz (pożytek cywilny).

# Umowa dzierżawy

## informacje ogólne

1. Dzierżawca musi uzyskać zgodę właściciela jeśli chce np. nieruchomości poddzierżawić lub oddać osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub zmiany jego przeznaczenia.
2. FORMY ZAWARCIA: pisemna, aktem notarialnym, z podpisami poświadczonymi notarialnie, z datą pewną.
3. Ważne – umowa dzierżawy nieruchomości zawarta na więcej niż rok i na czas oznaczony wymaga formy pisemnej.

# Umowa dzierżawy

## elementy

- Określenie stron umowy dzierżawy.
- Opis przedmiotu dzierżawy.
- Przeznaczenie przedmiotu dzierżawy.
- Stan techniczny przedmiotu dzierżawy.
- Czas trwania umowy dzierżawy.
- Czynsz.
- Dodatkowe koszty.
- Zobowiązania dzierżawcy.

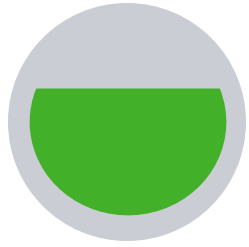


# Umowa dzierżawy

## Obowiązki dzierżawcy

**Opłacanie czynszu**

**Zwrot przedmiotu  
dzierżawy po ustaniu  
umowy, w stanie  
niepogorszonym**



## Korzyści dla właściciela

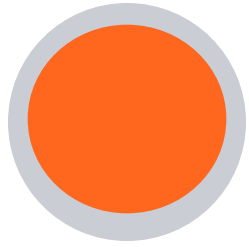
Umowa z SAN → gwarancja zapłaty czynszu

Brak konieczności osobistego zarządzania najmem → SAN

Zwolnienie z podatku od dochodów z dzierżawy

Koordinacja remontu (dodatkowe ustalenia) → SAN

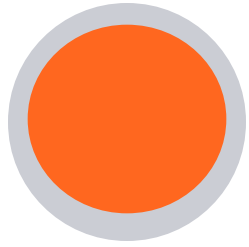
Staranny dobór lokatorów / brak wpływu na profil najemcy



# Umowa najmu

## między SAN a najemcą

1. Zawierana pomiędzy **SAN a osobą fizyczną**
  - A. wskazaną przez gminę,
  - B. wybraną w sposób określony w uchwale rady gminy, w przypadku dopuszczenia przez radę gminy możliwości kwalifikowania przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy.
2. Najemca musi **spełniać kryteria** dla najemców SAN określone w uchwale rady gminy.
3. Zawierana na czas oznaczony.
4. Ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy dzierżawy.
5. Po wypowiedzeniu umowy dzierżawy, SAN wypowiada umowę najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, **na wniosek dotychczasowego najemcy spełniającego kryteria** określone w uchwale rady gminy, **SAN zawiera z nim nową umowę najmu.**



# Najemca

1. Spełnia kryteria określone uchwałą rady gminy.
2. Zweryfikowany i wskazany przez gminę lub wybrany w sposób określony w uchwale, gdy rada gminy dopuściła taką możliwość.
3. Umowa najmu na czas określony.
4. Dostępny czynsz.
5. Dodatkowo tylko opłaty niezależne od właściciela.
6. Wsparcie i dodatkowe usługi (o ile zostały przewidziane).

# Umowa najmu

## informacje ogólne

1. Uregulowana w Dziale I Kodeksu Cywilnego oraz w ustawie o ochronie praw lokatorów.
2. Dotyczy nieruchomości lub pomieszczenia.
3. Stronami są **wynajmujący** (niekoniecznie właściciel – czyli również **dzierżawca**) oraz **najemca**.
4. Forma zawarcia umowy nie jest określona – może być ustna, choć rekomenduje się formę pisemną.

# Umowa najmu

## elementy

### **CO NAJMNIJ:**

- Strony umowy.
- Przedmiot umowy oraz oświadczenie wynajmującego o prawie do wynajmowania.
- Wysokość czynszu (oraz ewentualnie opłat dodatkowych i terminu zapłaty).

### **DODATKOWE ELEMENTY:**

- Zobowiązanie najemcy do uiszczania czynszu oraz utrzymywania lokalu we właściwym stanie technicznym,
- Prawa i obowiązki stron,
- Wysokość kaucji,
- Określenie czasu trwania umowy,
- Zasady wypowiedzenia.

# Umowa najmu – wybrane obowiązki najemcy, art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów

utrzymywanie lokalu we  
właściwym stanie  
technicznym i  
higieniczno-sanitarnym

naprawa i konserwacja  
wymienionych w  
ustawie elementów, m.  
in.: okna, drzwi, podłogi,  
urządzenia sanitarne

dbanie i chronienie  
przed uszkodzeniem lub  
dewastacją części  
budynku przeznaczone  
do wspólnego użytku

Zakres obowiązków najemcy i wynajmującego  
może być modyfikowany umową stron.

# Umowa najmu - wybrane obowiązki wynajmującego, art. 6a ustawy o ochronie praw lokatorów

utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia

dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i istniejących urządzeń oraz instalacji

dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy

Zakres obowiązków najemcy i wynajmującego może być modyfikowany umową stron.



# Czynsz i remonty

**Czynsz najmu może być wyższy niż czynsz dzierżawy.**

**SAN może remontować dzierżawione lokale i rozliczać remont z czynszem dzierżawy\*.**

\*warto uregulować kwestie związane z remontem i rozliczeniami osobną umową z właścicielem (np. porozumienie remontowe)

# Porozumienie remontowe

1. Nie jest uregulowane w Ustawie o SAN.
2. Dotyczy zakresu prac remontowych, które nie stanowią ustawowych obowiązków stron umowy najmu.
3. Ma na celu zabezpieczenie interesów dzierżawcy/SAN w zakresie poniesionych kosztów remontu.
4. W sytuacji, gdy nie zawarto porozumienia właściciel może nie zwrócić remontującemu tych kosztów.
5. Przykładowe porozumienie:  
[https://www.tbspolnoc.pl/attachment/203/porozumienie\\_remontowe.pdf](https://www.tbspolnoc.pl/attachment/203/porozumienie_remontowe.pdf)

# SIM a SAN

## Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe a Spółeczne Agencja Najmu

1. SIM (TBS) może dzierżawić lokale SAN.
2. Istniejący TBS/SIM może prowadzić SAN na terenie Gminy:
  - przed zawarciem umowy o współpracy konieczna jest zmiana umowy spółki lub statutu,
  - niezbędne jest wyodrębnienie struktury wewnętrznej do prowadzenia SAN, w szczególności dokumentacji finansowo-księgowej.

# Obowiązki sprawozdawcze Gminy

Ustawa przewiduje obowiązki sprawozdawcze gminy:

1. informacja o zawarciu umowy o współpracy i formie SAN – 30 dni od daty jej zawarcia,
2. coroczna informacja o zasobie SAN (liczba i powierzchnia mieszkań i budynków) oraz liczbie najemców – do 31 stycznia każdego roku.

# Dodatkowe usługi społeczne

***„W umowie zawieranej z SAN gmina może powierzyć SAN realizację innych usług społecznych, w tym usług o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o realizowaniu usług społecznych przez centrum usług społecznych (Dz. U. poz. 1818), na rzecz najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN.”***

# Dodatkowe usługi społeczne



# Finansowanie

Ustawa przewiduje:

1. współfinansowanie SAN przez gminę - zasady ustalane w umowie o współpracy,
2. dopłaty dla najemców do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na Start”,

Finansowanie działalności SAN może następować poprzez:

- dotacje i subwencje sektora publicznego np. dotacje z budżetu gminy,
- dotacje z celowych programów rządowych lub unijnych,
- własną działalność dochodową,
- dotacje i subwencje sektora prywatnego.

# Dopłaty do czynszów

Funkcjonują na zasadach ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (w ramach programu „Mieszkanie na Start”).

**Zakładany w OSR przeciętny poziom dopłat – 375 zł/m-c**



# Odpowiedzialność za zaległości czynszowe

W umowie o współpracy określone są **zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe** najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu.

Ważne jest opracowanie procedur bezpośredniego reagowania na rosnące zaległości czynszowe najemców poprzez wskazanie np. zakresu i częstotliwości regularnych kontaktów przedstawicieli SAN z najemcami lokali.

# Potencjał SAN

Narzędzie w gminnej polityce mieszkaniowej i społecznej pozwalające wykorzystać istniejący prywatny zasób mieszkaniowy.

Możliwość **łączenia wsparcia mieszkaniowego i świadczenia usług** na rzecz najemców – przy odpowiednim zaplanowaniu istotny instrument rozwiązywania zdiagnozowanych w gminie problemów (**instrument deinstytucjonalizacji**).

# Korzyści

- a. Wsparcie osób z tzw. „luki czynszowej”.
- b. Zmniejszenie kolejki osób oczekujących na najem z zasobów gminy i skrócenia czasu oczekiwania.
- c. Wsparcie osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem - poprzez uzupełnienie oferty SAN świadczeniem szerokiego zakresu usług.
- d. Wykorzystania SAN do przeprowadzania remontów czy adaptacji pustostanów.

# Rekomendacje

## Biała Księża

*„...uruchomienie różnych form dostępu do mieszkań socjalnych, w tym **agencji najmu społecznego**, budowy mieszkań komunalnych, inwentaryzacji zasobu możliwego do wykorzystania...”*

## Gościnną Polska


*„...Wprowadzenie efektywnych mechanizmów zarządzania najmem poprzez **społeczne agencje najmu (SAN)**. Upowszechnienie SAN w gminach dzięki uruchomieniu funduszu wspierającego ich powoływanie (wspierałby on działalność operacyjną SAN, a także pełniłby rolę gwaranta w przypadku problemów z wypłacalnością mieszkańców korzystających z usług SAN). W ramach działania SAN celowe byłoby publikowanie wzorem Niemiec kosztów najmu mieszkań w wyodrębnionych obszarach miast jako informacji publicznej analogicznej do map cen gruntów. Pozwoliłoby to na stabilizację i regionalizację najmu z zasobów prywatnych...”*

## IRMiR **Kwestia mieszkaniowa a kryzys uchodźczy.**

*Jedyną kategorią zasobów, które można zasiedlić, są lokale należące do gmin. Niestety, najczęściej wymagają one remontu. Konieczne jest więc planowanie zwiększenia liczby renowacji, remontów i odświeżania lokali. **Społeczna agencja najmu** mogłaby działać jako zarządca nieruchomości mieszkaniowych o niewyjaśnionym statusie własności, po uzyskaniu zgody sądu na takie rozwiązanie. Nieruchomości puste, niezamieszkałe często pozostają niewykorzystane właśnie ze względu na toczące się postępowania spadkowe lub po prostu brak przeprowadzania takich postępowania (Milewska-Wilk 2022).*

# Wyzwania

1. **Finansowanie** – wyzwanie zarówno dla samorządów, jak i dla SAN.
2. **Wola** i chęć gmin do tworzenia SAN.
3. **Dostosowanie** SAN do potrzeb danej gminy.
4. Elastyczność SAN i **decyzyjność** w relacji z gminą – uregulowanie zasad współpracy w umowie.
5. Zapewnienie **skali**, która pozwoli realnie odpowiadać na potrzeby
6. Monitorowanie **zadłużenia** w SAN.



**Doświadczenia  
Habitat Poland  
w zakresie  
prowadzenia  
NAJMU  
SPOŁECZNEGO**

# Fundament Programu Najmu Społecznego w Polsce

**02.2015 – 01.2017**

Badawczy projekt partnerski zrealizowany we współpracy z kadrą akademicką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego oraz Instytutu Polityki Społecznej Uniwersytetu Warszawskiego

28 publikacji eksperckich,  
porównanie modelu SAN w czterech krajach Europy:  
Wielka Brytania, Belgia, Francja i Węgry,  
Studium wykonalności dla 4 polskich miast,  
2 konferencje,  
przygotowanie dokumentu strategicznego.

**09.2019**

**SAN** staje się programem Habitat Poland

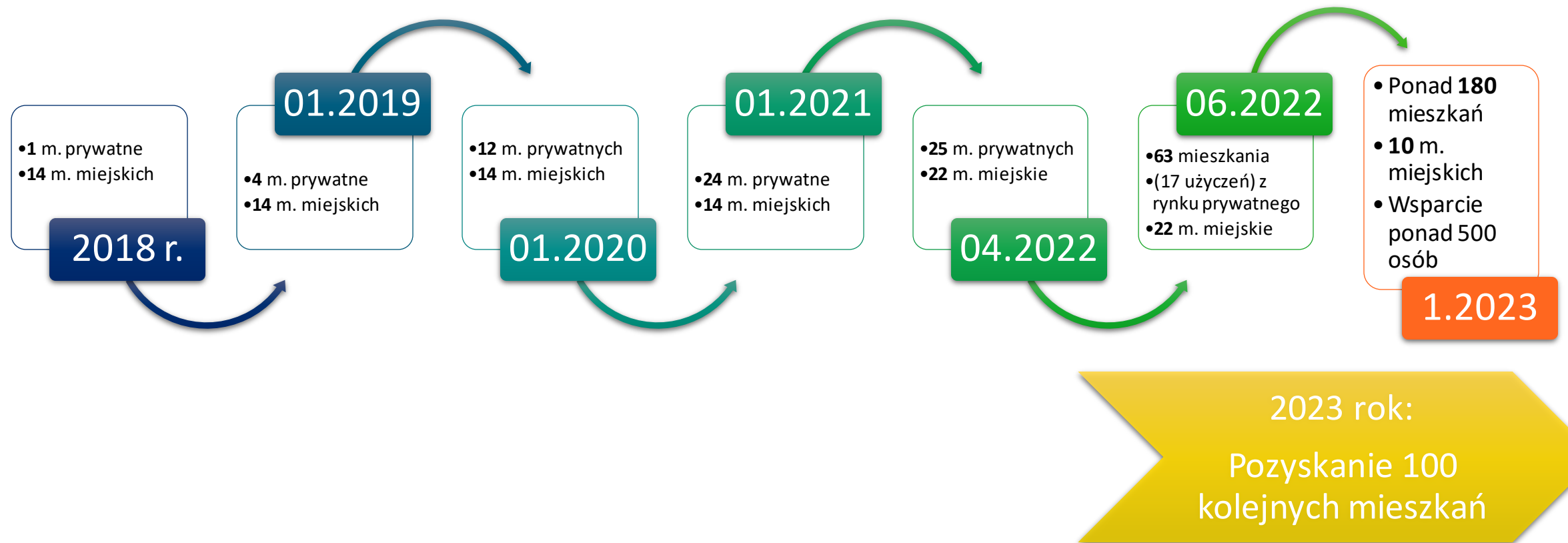
**10.2016 – 09.2019**

HomeLab: pilotażowy projekt wdrażania **SAN** w Warszawie

**od 09.2021**

Zmiana nazwy na **Program Najmu Społecznego**  
(wobec ustawowego zdefiniowania Społecznej Agencji Najmu)

# Program Najmu Społecznego w liczbach





# Sytuacja migracyjna

Habitat Poland wspiera osoby, które przyjechały z Ukrainy oferując mieszkania w ramach PNS.

Zintegrowane wsparcie:

- Dostęp do mieszkania i dopłaty do czynszu,
- Możliwość skorzystania z dofinansowania do szkoleń, warsztatów, kursów – poprawa sytuacji na rynku pracy,
- Możliwość skorzystania ze wsparcia w opiece nad dziećmi, aby móc podjąć pracę.

# PNS w liczbach


## Listopad 2022

**Warszawa:** 135 mieszkań – 449 osób, w tym:

- 176 kobiet
- 228 dzieci
- 38 osób 60+
- 19 osób z niepełnosprawnościami

**Gliwice:** 35 mieszkań – 132 osoby, w tym:

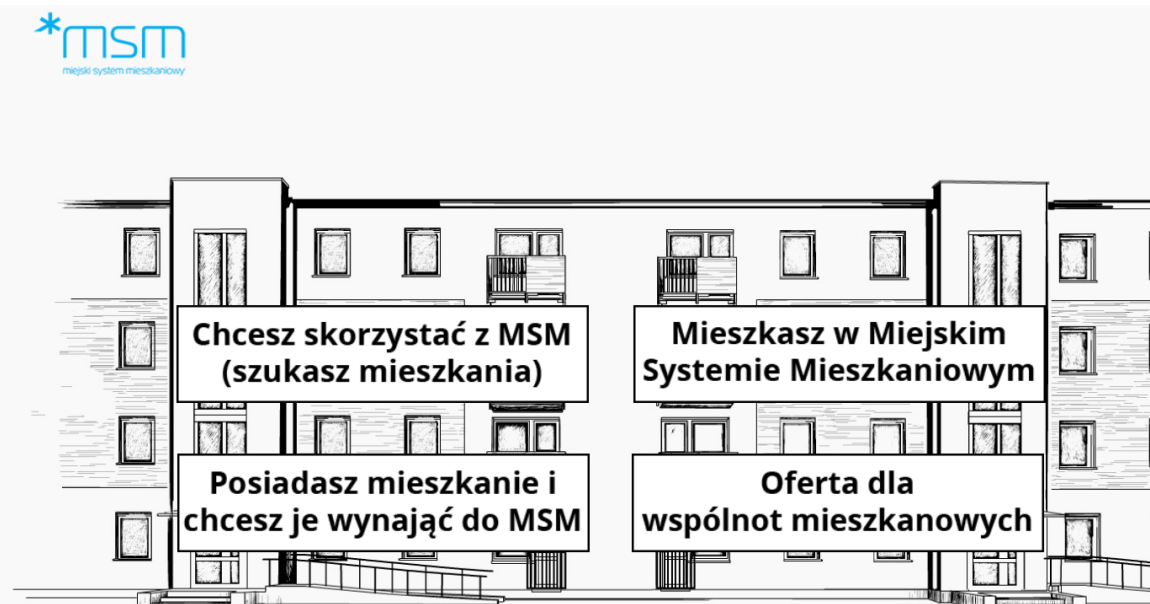
- 59 kobiet
- 57 dzieci
- 21 osób 60+
- 13 osób z niepełnosprawnościami



Poznańskie Miejskie  
Biuro Najmu  
jako przykład  
lokalnej polityki  
w zakresie  
**NAJMU SPOŁECZNEGO**

# Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu

1. Powstało w 2018 roku.
2. jest częścią **Miejskiego Systemu Mieszkaniowego**, który obejmuje:
  - mieszkania socjalne,
  - lokale mieszkalne komunalne,
  - TBS,
  - TBS - najem z dojściem do własności,
  - Usługi dla wspólnot mieszkaniowych.





# Podmioty zaangażowane (instytucje tworzące) Miejski System Mieszkaniowy w Poznaniu

**POZnań\***



**Urząd Miasta  
Poznania  
(Biuro Spraw  
Lokalowych)**

**Zarząd  
Komunalnych  
Zasobów  
Lokalowych**

**Poznańskie  
Towarzystwo  
Budownictwa  
Społecznego**

**Miejskie  
Przedsiębiorstwo  
Gospodarki  
Mieszkaniowej  
S.A.**

**\*zkzi**



# MBN a SAN

Korzystanie z najmu w ramach Programu MBN jest jednym z kryteriów ubiegania się o zawarcie umowy najmu:

*osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkania była najemcą lokalu w ramach programu MBN w okresie 12 miesięcy przed dniem złożenia wniosku, nie posiada zaległości wobec wynajmującego z tytułu korzystania z lokalu lub zawarła i realizuje porozumienie w sprawie ich spłaty.*

**Oznacza to, że wystarczy – poza spełnieniem kryterium ekonomicznego oraz dotyczącego praw lokalowych – być uczestnikiem programu MBN i wywiązywać się ze zobowiązań, aby móc ubiegać się o lokal w ramach działalności SAN.**

# Program Najmu Społecznego Fundacji Habitat for Humanity Poland i Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu

- To pilotażowe wdrożenia modelu społecznych agencji najmu w Polsce,
- Powstały odpowiednio w 2017 i 2018 roku.

**Kilka lat później, w 2021 została uchwalona  
*Ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania  
budownictwa mieszkaniowego,*  
w której uregulowane zostały Społeczne Agencje Najmu.**



**WSZYSTKO ZACZYNA SIĘ W DOMU!**



# „WZAJEMNIE POTRZEBNI”

Celem konkursu jest wyłonienie Ofert do dofinansowania, w ramach których wdrażany będzie pilotażowy model efektywnego systemu średnio- i długoterminowej pomocy i włączania społecznego dla osób i rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym, w tym dla obywateli Ukrainy przebywających w Polsce m. in. w zakresie zaspokajania potrzeb w obszarze mieszkalnictwa, rynku pracy, edukacji i innych usług społecznych.

O przyznanie dotacji mogą ubiegać się podmioty, o których mowa w art. 127 ust.1 pkt 1 lit. e ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, spełniające wymogi Regulaminu konkursu, **tj. organizacje pozarządowe**, zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie oraz podmioty wymienione w art.3 ust. 3 tej ustawy.

Jeden oferent może złożyć maksymalnie dwie oferty, pod warunkiem, że każda z nich będzie dotyczyła innej lokalizacji.

Każda z ofert złożona w ramach konkursu powinna zawierać utworzenie Społecznej Agencji Najmu.

**Termin naboru ofert: do dnia 23.03.2023 r.**

Operatorem konkursu jest: Stowarzyszenie Wspierania Aktywności „Bona Fides”

# „WZAJEMNIE POTRZEBNI”

## Wysokość dofinansowania

Wysokość dotacji:

Alokacja przeznaczona w ramach otwartego konkursu ofert wynosi 18 000 000,00 zł., w tym szacowana kwota 7 000 000,00 zł na adaptację pomieszczeń oraz 3 000 000,00 zł na remonty.

W ramach konkursu można ubiegać się o dotację w wysokości do **4 500 000,00 zł.**

## Czas realizacji zadania:

W konkursie ofert przewiduje się możliwość dofinansowania zadania publicznego trwającego i realizowanego w terminie od **1 marca 2023 r. do 10 grudnia 2023 r.**

# „WZAJEMNIE POTRZEBNI”

## Miejsce realizacji

Konkurs zakłada dofinansowanie realizacji zadań **w minimum 3 obszarach Polski.**

Oferent, w ramach realizacji zadania publicznego, zaplanuje realizację zadań na obszarze obejmującym co najmniej **1 gminę wiejską, lub miejsko-wiejską, lub gminę miejską do 120 tys. mieszkańców, lub ich związków** – poprzez organizacje pozarządowe, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz podmioty, o których mowa w art. 3 ust. 3 tej ustawy, wyłonione w otwartym konkursie ofert na podstawie art. 16a ustawy o działalności pożytku publicznego i wolontariacie.

### Grupa docelowa Zadania:

- obywatele Ukrainy dotknięci w sposób bezpośredni lub pośredni działaniami wojennymi w wyniku agresji Federacji Rosyjskiej;
- repatrianci i obywatele RP pochodzący z grup zagrożonych wykluczeniem społecznym (zwłaszcza mieszkaniowym).

Uczestnicy będą rekrutowani ze szczególnym uwzględnieniem punktów zbiorowego zakwaterowania obywateli Ukrainy na terenie Polski (przy ewentualnej współpracy z IOM Polska), a także innych zastępczych miejsc pobytu (np. ośrodki interwencji kryzysowej dla samotnych matek z dziećmi, rodziny goszczące je dotychczas w Polsce, itp.).

# „WZAJEMNIE POTRZEBNI”

## Działania priorytetowe

Działania priorytetowe w ramach realizacji Zadania:

- w zakresie mieszkalnictwa
- w zakresie rynku pracy
- w zakresie edukacji
- w zakresie usług społecznych

***Poza zarządzaniem mieszkaniami w projekcie, SAN powinna być realizatorem wybranych usług społecznych, o których mowa w pkt. VI SZCZEGÓŁOWY ZAKRES RZECZOWY ust. 4 (działania w zakresie rynku pracy i działania w zakresie edukacji i innych usług społecznych).***

***W tym celu każdy SAN powinien uwzględniać zadania specjalisty ds. integracji, który po przeprowadzeniu analizy potrzeb i zasobów uczestników projektu dobierze odpowiednie narzędzia ich wsparcia.***

# Q&A

# Bibliografia

- ❖ <https://habitat.pl/spoleczna-agencja-najmu/o-spolecznych-agencjach-najmu/>
- ❖ Opracowanie – Społeczna agencja najmu – rozwój modelu i potencjał skalowania, 2021: [https://habitat.pl/files/san/2021.09.30\\_ESCF\\_dissemination\\_report\\_PL.pdf](https://habitat.pl/files/san/2021.09.30_ESCF_dissemination_report_PL.pdf)
- ❖ Infografiki: [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_jak\\_to\\_dzia%C5%82a\\_infografika.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_jak_to_dzia%C5%82a_infografika.pdf) ; [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_korzy%C5%9Bci\\_infografika.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_korzy%C5%9Bci_infografika.pdf)
- ❖ Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1243) weszła w życie 23 sierpnia 2021 r. (wprowadzenie)
- ❖ Ustawa z dnia 26 maja 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z 2022 r. poz. 807, 1561, 2456)
- ❖ Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (Dz.U. 2003 Nr 96, poz. 873 ze zm.)
- ❖ Ustawa z dnia 14 października 2021 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. 2021.poz. 2158)
- ❖ Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, 1163, 1243, 1551, 1574 i 1834); Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1800 i 1927); Ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1905, 2123 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 255, 1163 i 1243); Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm.1).



Podziel się z nami swoją opinią na temat Szkolenia  
[opinie@habitat.pl](mailto:opinie@habitat.pl)

## Dane kontaktowe

W razie pytań , prosimy o kontakt na adres:  
[szkoleniasan@habitat.pl](mailto:szkoleniasan@habitat.pl)

[www.habitat.pl](http://www.habitat.pl)  
[www.facebook.com/HabitatPL](https://www.facebook.com/HabitatPL)



*Projekt finansowany przez Biuro Wysokiego Komisarza ONZ  
ds. Uchodźców (UNHCR).*



Każdy człowiek zasługuje na godne miejsce do życia.