

DENTONS



# Spółeczne Agencje Najmu

## Praktyczny przewodnik dla Gmin

Grow | Protect | Operate | Finance

Marzec 2023



**Niniejszy materiał został opublikowany dzięki wsparciu Biura Wysokiego Komisarza Narodów Zjednoczonych do spraw Uchodźców (UNHCR). Publikacja nie odzwierciedla stanowiska czy poglądów UNHCR, a za jej treść odpowiadają wyłącznie kancelaria Dentons oraz Fundacja Habitat for Humanity Poland.**

*This publication has been produced with the assistance of the Office of the United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). The contents of this publication are the sole responsibility of Dentons and Habitat for Humanity Poland foundation and can in no way be taken to reflect the views of UNHCR."*



# Spis treści

<b>1. Cel przewodnika</b>	...	<b>06</b>
<b>2. Społeczne agencje najmu (SAN)</b>	...	<b>07</b>
2.1. Definicja	...	07
2.2. Cele działania	...	08
2.3. Wybór modelu działalności SAN	...	08
<b>3. Współpraca gmin i SAN krok po kroku</b>	...	<b>11</b>
3.1. Podjęcie uchwały o SAN	...	11
3.2. Zawarcie umowy o współpracę	...	12
3.3. Weryfikacja kryteriów	...	14
3.4. Zawieranie umów dzierżawy i umów najmu	...	14
3.5. Kontrola gminy nad SAN	...	16
3.6. Finansowanie	...	17
3.7. Wymóg zapewnienia dostępności	...	19
<b>4. Podsumowanie</b>	...	<b>20</b>
<b>Załącznik 1: Wzór umowy o współpracę</b>	...	<b>22</b>
<b>Załącznik 2: Wzór uchwały</b>	...	<b>32</b>
<b>Załącznik 3: Formy działalności SAN</b>	...	<b>38</b>

Przedstawiamy Państwu Przewodnik, który kompleksowo omawia prawne uwarunkowania funkcjonowania innowacyjnego narzędzia polityki mieszkaniowej i społecznej na poziomie gminy, jakim są Społeczne Agencje Najmu (SAN). SAN zostały wprowadzone do polskiego porządku prawnego w 2021 roku. Dzięki wykorzystywaniu tego rozwiązania w lokalnych politykach mieszkaniowych możliwe będzie tworzenie bardziej efektywnych systemów i wspieranie szerszych grup odbiorców. Mechanizm działania SAN opiera się na już istniejącym zasobie mieszkaniowym oraz swoistym społecznym pośrednictwie. Rozwiązanie to daje gminom nową możliwość wsparcia gospodarstw domowych, które mają trudności w samodzielnym zaspokajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Dzięki elastycznemu uregulowaniu ustawowemu, gminy mogą decydować jakie grupy będą wspierać za pośrednictwem SAN. Jesteśmy przekonani, że rozwój SAN w Polsce przyczyni się do rozwoju sektora dostępnego cenowo mieszkalnictwa i będzie służył osobom, które mają trudności w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Dziękujemy kancelarii Dentons, która na prośbę i we współpracy z Fundacją Habitat for Humanity Poland *pro bono* opracowała tę publikację. Jesteśmy wdzięczni za podzielenie się przez znakomitych prawników kancelarii swoją wiedzą i czasem oraz za wkład w rozwój modelu SAN. Podziękowania kierujemy także w stronę Ministerstwa Rozwoju i Technologii, którego eksperci skonsultowali treść Przewodnika.

Wierzymy, że informacje zawarte w Przewodniku z jednej strony będą stanowić zachętę dla gmin do korzystania z SAN, z drugiej zaś staną się praktycznym wsparciem we wszystkich etapach tworzenia i funkcjonowania SAN.

**Katarzyna Przybylska**

*Dyrektor ds. Rzecznictwa*

*Fundacja Habitat for Humanity Poland*





Kształtowanie krajowej i lokalnej polityki mieszkaniowej ma ważny wymiar społeczny, zwłaszcza w kontekście rosnącej liczby osób szczególnie narażonych na wykluczenie mieszkaniowe. Od 23 lipca 2021 roku gminy w całej Polsce mają możliwość powoływania Społecznych Agencji Najmu (SAN), pełniących rolę pośredników między właścicielami lokali na wynajem a osobami, których sytuacja życiowa utrudnia wynajęcie mieszkania na warunkach rynkowych. Nowe przepisy to również nowe możliwości i zadania dla samorządów, ale przede wszystkim szereg wyzwań związanych z interpretacją nowych regulacji i skutecznym podejściem do procesu wdrożenia ich w życie.

Wspieramy Fundację Habitat for Humanity Poland w projekcie szkoleniowo-informacyjnym skierowanym do gmin, który obejmuje m.in. cykl warsztatów w całej Polsce, wsparcie prawne i organizacyjne do powołania SAN. Dostrzegamy ogromne zainteresowanie tematem i w ramach uzupełnienia przygotowaliśmy niniejszy Przewodnik, który krok po kroku wyjaśnia samorządom cały proces powołania SAN – począwszy od podjęcia uchwały, poprzez konsultacje, weryfikację kryteriów, po zawarcie umów dzierżawy i najmu. W naszej publikacji znajduje się również wzór umowy i uchwały, z których gminy mogą skorzystać podejmując temat powołania Społecznych Agencji Najmu.

Cieszę się, że możemy się podzielić swoją wiedzą z innymi i w ten sposób wesprzeć słuszną inicjatywę, tak bardzo potrzebną w okresie ogromnego deficytu mieszkaniowego. Wierzę, że projekt odniesie sukces, podobnie jak w innych krajach europejskich, jak Belgia, Francja czy Wielka Brytania, i będzie skuteczną odpowiedzią na problem dostępności mieszkań w Polsce, poprawiając wielu grupom społecznym ich sytuację bytową.

Zapraszamy do lektury Przewodnika i zachęcamy do kontaktu oraz dalszej współpracy.

**Magdalena Szwarz-Brożyna**

*Partner w Zespole Nieruchomości  
Dentons*

# 1. Cel Przewodnika i zastrzeżenia

Niniejszy przewodnik (dalej jako „**Przewodnik**”) jest skierowany do Gmin, do których zadań należy realizowanie lokalnej polityki społecznej i mieszkaniowej na swoim terenie w sposób możliwie najbardziej efektywny. Przewodnik został opracowany przez Dentons we współpracy z Fundacją Habitat for Humanity Poland i nie przedstawia wiążącej wykładni prawa przepisów regulujących działanie Społecznych Agencji Najmu (dalej zwanych „**SAN**”). Prezentowane poniżej treści są wynikiem niewiążących interpretacji prawnych przepisów, które w praktyce nie były jeszcze stosowane oraz doświadczeń w pokrewnych obszarach. Przepisy regulujące działalność SAN są elastyczne i Gminy mogą dostosować działanie i współpracę z SAN do lokalnych potrzeb. W Przewodniku zaproponowano rozwiązania prezentujące niektóre z możliwości, ale Gminy mają swobodę (w granicach wiążących przepisów) uregulowania działalności w sposób dla nich optymalny.

Działalność SAN jako elementu programu mieszkalnictwa społecznego ma przyczynić się do rozwoju rynku mieszkań na wynajem co pozwoli zaspokoić najważniejsze potrzeby mieszkańców. Program wesprze przede wszystkim gospodarstwa domowe, których pozycja na rynku mieszkaniowym jest szczególnie trudna i które pozostają bezradne wobec barier w dostępie do mieszkań, np.:

- z uwagi na tzw. „lukę czynszową”, dotyczącą osób o dochodach wyższych od limitów kwalifikujących do najmu mieszkania komunalnego, których nie stać na najem rynkowy ani na kupno mieszkania,
- z uwagi na migrację z innego kraju, a także
- z uwagi na trudną sytuację życiową lub dochodową.

Rozwiązania organizacyjno-prawne wprowadzone do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa<sup>1</sup> (Dz. U. poz. 2224) (zwanej dalej „**Ustawą**”), które weszły w życie 23 lipca 2021 r., umożliwiają Gminie określenie kryteriów pierwszeństwa naboru lokatorów SAN, co pozwoli dostosować rozwiązanie do aktualnych potrzeb danej Gminy.

Przewodnik ma pomóc zrozumieć ramy prawne dotyczące zakładania i funkcjonowania społecznych agencji najmu na terenie Gminy, której zadaniem jest zabezpieczyć potrzeby lokalnej społeczności (art. 22 a ust. 1 Ustawy).

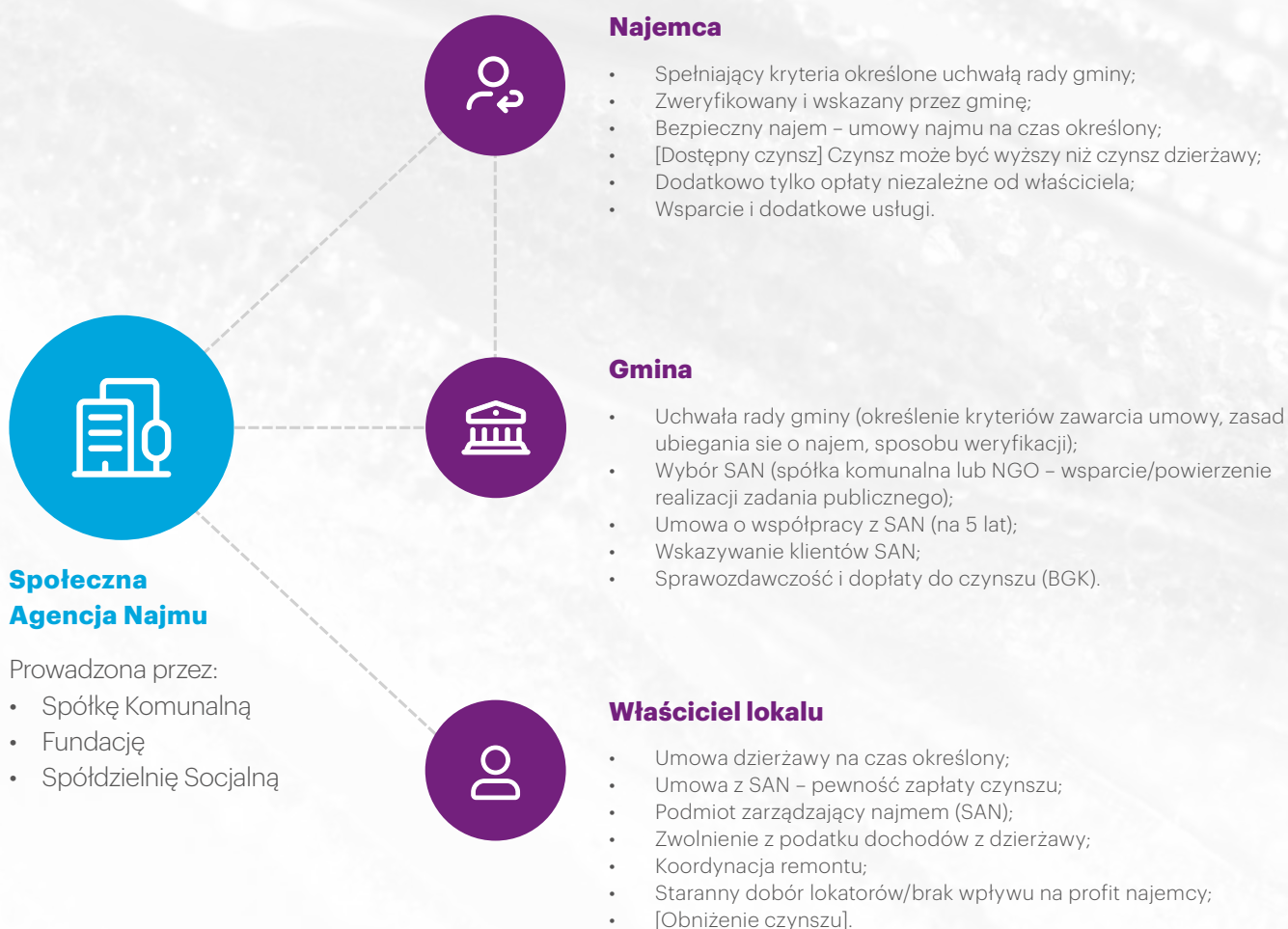
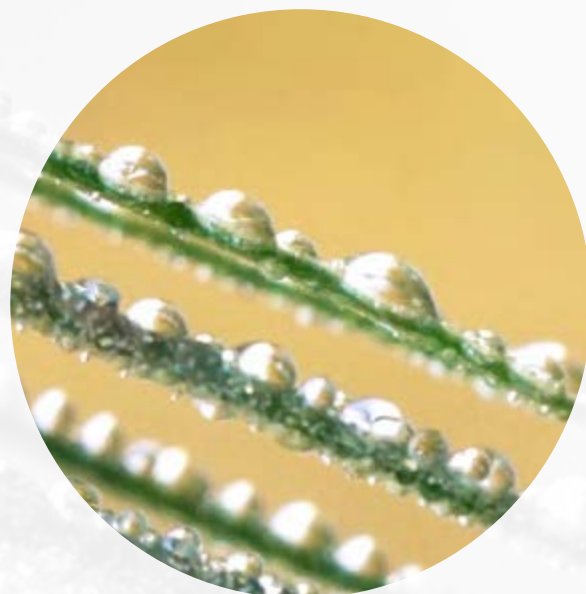
1. Wcześniej: ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

# 2. Społeczne agencje najmu (SAN)

## 2.1. Definicja

Zgodnie z legalną definicją ustawową, SAN jest podmiotem prowadzącym działalność polegającą na:

- dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli; oraz
- wynajmowaniu tych lokali lub budynków osobom fizycznym wskazanym przez Gminę, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.



SAN ma na celu współpracować z Gminą i pośredniczyć między właścicielami mieszkań na wynajem oraz osobami, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych.

Gminie przysługuje prawo wyboru modelu działalności SAN, z którym będzie współpracować, pomiędzy:

1. SAN będącą fundacją, stowarzyszeniem lub spółdzielnią socjalną („**Organizacje Pozarządowe**”); lub
2. SAN będącą 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**”); (art. 22 a ust. 2 Ustawy).

Z informacji przekazywanych przez Gminy wynika, że najczęściej rozważaną formułą działalności SAN jest fundacja lub spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z udziałem Gminy, zwłaszcza funkcjonujące w postaci istniejącego na terenie danej Gminy TBS lub SIM, które mają już ustrukturyzowane ramy współpracy z daną Gminą. W **Załączniku nr 3** prezentujemy szczegółowe opisy każdej z form działalności SAN wraz z informacjami praktycznymi dotyczącymi współpracy z Organizacjami Pozarządowymi czy wykorzystania Kapitałowych Spółek Komunalnych.

Wskazujemy jednocześnie, że dopuszczalnym rozwiązaniem jest prowadzenie działalności w zakresie najmu społecznego poza modelem ustawowym, wykazującej pewne jego cechy (np. działalność organizacji pozarządowych wynajmujących/dzierżawiących mieszkania i podnajmujących je osobom spełniającym kryteria danej organizacji). W takim przypadku nie jest natomiast możliwe posługiwanie się pojęciem społecznej agencji najmu i nie znajdują zastosowania przepisy Ustawy (w tym dotyczące zwolnień dochodów z podatków).

## 2.2. Cele działania

Cele działania SAN to:

- poszerzenie zakresu instrumentów dostępnych dla Gmin w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej o narzędzie, które może **pomóc w redukcji liczby osób oczekujących na wynajem mieszkań z zasobów komunalnych**, jednocześnie **nie wymagające podejmowania przez Gminę działań w zakresie budownictwa mieszkaniowego** ani zwiększenia podaży mieszkań, w tym ponoszenia wydatków na budowę mieszkań poprzez wykorzystanie istniejących lokali, pozyskanych np. z komercyjnego rynku najmu;
- **rozszerzenie oferty mieszkaniowej** dla np. osób młodych, co będzie sprzyjać tworzeniu przyjaznej przestrzeni dla zakładania rodzin i służyć zmniejszeniu kryzysu demograficznego oraz odpływu młodych osób do większych miast;
- zmniejszenie negatywnego wpływu epidemii lub kryzysu uchodźczego na rynek najmu;
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, które nie spełniają kryteriów dla najmu mieszkań komunalnych lub potrzebują wsparcia także w obszarach innych niż mieszkaniowe.

## 2.3. Wybór modelu działalności SAN

W zakresie wyboru modelu funkcjonowania SAN ustawodawca pozostawia Gminom dość dużą elastyczność. To Gmina decyduje, w jakiej formie chce realizować lokalną politykę socjalną i mieszkaniową przy wykorzystaniu SAN – czy w formie Kapitałowej Spółki Komunalnej, czy też Organizacji Pozarządowej. Droga do wdrożenia SAN różni się w zależności od wyboru formy, w jakiej SAN ma działać, gdyż Ustawa wprowadza inne zasady dla Kapitałowej Spółki Komunalnej, a inne dla Organizacji Pozarządowych. Poniżej prezentujemy najważniejsze z nich.

### Organizacje Pozarządowe

W przypadku Organizacji Pozarządowych, Ustawa narzuca obowiązek przeprowadzenia trybu otwartego konkursu ofert uregulowanego w dziale II rozdziale 2 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie.



Szczegółowy opis trybu konkursowego zawiera **Załącznik nr 3.**

### **Kapitałowe Spółki Komunalne**

Decydując się natomiast na model Kapitałowej Spółki Komunalnej, 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, lub
- **podjąć współpracę z istniejącą spółką komunalną** (w tym z TBS/SIM działającym na terenie Gminy);

z którymi następnie zawrze Umowę o Współpracy (zdefiniowaną w Punkcie 3.2 Przewodnika).

Szczegółowy opis każdego z powyższych sposobów zawiera **Załącznik nr 3.**

**WAŻNE!** Ustawa nie wprowadza przesłanek przesądzających, że jedynie podmiot nowoutworzony może działać jako SAN. Zatem jako SAN mogą działać podmioty już istniejące (np. TBS / SIM), które zawrą z Gminą Umowę o Współpracy, z zastrzeżeniem, że działalność SAN wpisuje się w ich działalność statutową.

**WAŻNE!** Na terenie jednej Gminy może prowadzić działalność więcej niż jeden SAN.

W tym przypadku Gmina podejmuje jedną uchwałę, na mocy której Gmina określa wszystkie kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, która będzie następnie stanowiła podstawę do zawarcia przez każdy z podmiotów zamierzający działać na terenie danej Gminy jako SAN Umów o Współpracę (zdefiniowaną w punkcie 3.2 Przewodnika) z Gminą.

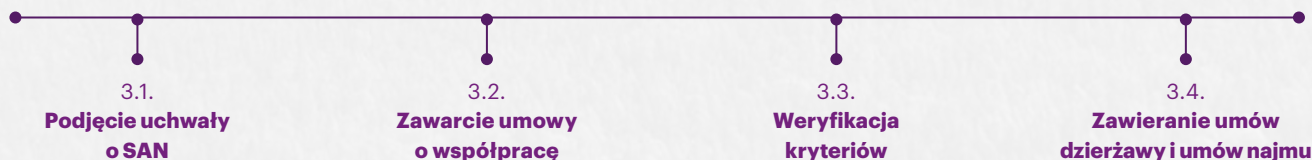
**WAŻNE!** SAN może prowadzić działalność tylko na terenie Gminy, z którą łączy ją Umowa o Współpracy, przy czym kilka Gmin może zawrzeć Umowy o Współpracy z jednym podmiotem prowadzącym SAN. Gmina zawierając Umowę o Współpracy udziela danej SAN „licencji” na działanie na swoim terenie w ramach konkretnego, powierzonego jej zadania publicznego. Stąd, aby SAN mogła działać na terenie innej Gminy, musi zawrzeć z nią oddzielną Umowę o Współpracy. Nie będzie zatem dopuszczalne pozyskiwanie w dzierżawę i wynajmowanie osobom z Gminy Y lokali mieszkalnych na terenie Gminy X w ramach wykonywania umowy o współpracy z Gminą Y (o ile Gminy te nie zawarły porozumienia regulującego taką współpracę).



**WAŻNE!** Niezależnie od modelu SAN, **działalność prowadzona przez SAN musi być przewidziana w ramach jej przedmiotu działalności lub działalności statutowej.** Poniżej prezentujemy pewne najważniejsze zagadnienia dotyczące statutowego charakteru działalności SAN:

- Działalnością pożytku publicznego jest działalność społecznie użyteczna, prowadzona przez organizacje pozarządowe w sferze zadań publicznych określonych w ustawie.
- Ustawa o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie wskazuje w art. 4 rodzaje działalności ze sfery zadań publicznych, które często są wymieniane jako przedmiot działalności w aktach założycielskich np. pomoc społeczna, w tym pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywanie szans tych rodzin i osób; tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej<sup>2</sup>; działalność na rzecz organizacji pozarządowych oraz podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3, w zakresie określonym w pkt 1-32a. i wiele innych).
- Nie oznacza to jednak, że w akcie założycielskim nowozakładanego podmiotu albo w dokumencie zmieniającym statut podmiotu, który ma działać jako SAN, należy używać dosłownego sformułowania z ww. ustawy. Cele określające przedmiot działalności lub działalność statutową powinny być w miarę możliwości określone szeroko i jednocześnie konkretnie i zrozumiale.
- W przypadku Organizacji Pozarządowej, działalność obejmująca realizację zadań powierzonych SAN musi być zawarta w statucie przed przystąpieniem przez Organizację Pozarządową do konkursu ofert w ramach trybu konkursowego, ponieważ działalność statutowa musi pokrywać się ze zleconym zadaniem publicznym (m. in. na tej podstawie rozpatrywane są oferty w ramach konkursu).
- Należy pamiętać, że przedmiot działalności w akcie założycielskim może mieć decydujące znaczenie także przy ubieganiu się o dotacje, finansowanie lub dla celów podatkowych.

### Etapy współpracy Gmin i SAN



2. Ten zapis został dodany wraz z przepisami wprowadzającymi SAN.

# 3. Współpraca gmin i SAN

## Krok po kroku

### 3.1. Podjęcie uchwały o SAN

Rada Gminy podejmuje uchwałę (dalej zwanej „**Uchwałą o SAN**”), w której określa:

- kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz sposoby weryfikacji tych kryteriów (dalej zwanych „**Kryteriami do Najmu**”),
- zasady ubiegania się przez osoby fizyczne o zawarcie umowy najmu,
- kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu z SAN (dalej zwanych „**Kryteriami do Nowego Najmu**”), (przy czym Kryteria do Najmu i Kryteria do Nowego najmu będą dalej łącznie zwane „**Kryteriami**”), oraz
- sposoby weryfikacji spełnienia Kryteriów powyżej określonych,

(art. 22e ust. 1 Ustawy).

Zgodnie z Ustawą, Gmina określając Kryteria:

- dokonuje wyboru spośród części kryteriów, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1243) (dalej zwanej „**Ustawą o Pomocy Państwa**”), których listę zawiera wzór Uchwały o SAN stanowiącym **Załącznik nr 2** do niniejszego Przewodnika; lub
- wskazuje **własne Kryteria** – Ustawodawca przyznał Gminie prawo do ich wskazania w celu odpowiedniego dostosowania do aktualnej, lokalnej sytuacji mieszkaniowej i potrzeb mieszkańców danej Gminy. Na przykład, w związku z kryzysem uchodźczym związanym

z wojną w Ukrainie, Gmina może wśród Kryteriów wskazać te, które powinni spełniać obywatele Ukrainy, których dotyczy wsparcie przyznane na podstawie ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz. U. 2022 roku, poz. 583); lub

- korzysta z obu rozwiązań wskazanych w powyższych punktach;

(art. 22e ust. 2 Ustawy).

**WAŻNE!** Rekomenduje się, aby przy projektowaniu Uchwały o SAN, pamiętać o:

- precyzyjnym, logicznym i spójnym sformułowaniu Kryteriów;
- precyzyjnym określeniu sposobu weryfikacji Kryteriów, w tym czy weryfikacja ma następować w oparciu o oświadczenia wnioskodawcy (warto określić wzory takich oświadczeń), czy też o inne dokumenty (ze wskazaniem tych dokumentów lub ich wzorów); oraz
- możliwości dopuszczenia kwalifikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, a w razie dopuszczenia takiej możliwości – określenia szczegółowych zasad takiej kwalifikacji, a dodatkowo:
- rozważyć, czy nabór wniosków będzie prowadzony przez Gminę w sposób ciągły, czy też w konkretnych terminach;
- wziąć pod uwagę specyfikę rynku najmu w danej Gminie oraz możliwości pozyskania przez SAN zasobu odpowiedniego dla osób spełniających Kryteria.

Wzór Uchwały o SAN stanowi **Załącznik 2** do niniejszego Przewodnika<sup>3</sup>.

3. Zastrzegamy, że wzór ten jest oparty na dotychczas podjętych Uchwałach o Kryteriach, to jest uchwałach podjętych przez Rady Miast w Warszawie, Sopocie i Poznaniu, z uwzględnieniem uwag podniesionych przez Wojewodę w skardze na uchwałę Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 maja 2022 roku, które w naszej ocenie były zasadne z uwagi na literalne brzmienie przepisów. Wzór został załączony do niniejszego Przewodnika wyłącznie w celach poglądowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego Przewodnika dotychczas zostały podjęte następujące Uchwały:

- Uchwała nr LIX/1936/2022 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z 20 stycznia 2022 roku w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych z zasobu społecznej agencji najmu (SAN)<sup>4</sup>, przy czym została ona zaskarżona przez Wojewodę Mazowieckiego;
- Uchwała nr XXXIII/572/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 kwietnia 2022 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych z zasobu społecznej agencji najmu (SAN)<sup>5</sup>; oraz
- Uchwała Nr LXXIII/1355/VIII/2022 Rady Miasta Poznania z dnia 08 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)<sup>6</sup>.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i o Wolontariacie, w przypadku Organizacji Pozarządowych Gmina ma obowiązek przeprowadzenia konsultacji projektu Uchwały o SAN z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego.

Uchwalenie przez Gminę uchwały bez przeprowadzenia konsultacji skutkuje naruszeniem prawa i może prowadzić do stwierdzenia nieważności tak podjętej uchwały<sup>7</sup>.

### 3.2. Zawarcie umowy o współpracę

Warunkiem prowadzenia przez SAN działalności na terenie danej Gminy jest zawarcie przez Gminę umowy o współpracy z SAN (art. 22b ust. 1 Ustawy), która w przypadku, gdy SAN jest Organizacją Pozarządową stanowi umowę o wsparcie realizacji zadania publicznego lub o powierzenie realizacji zadania publicznego (art. 22b ust. 6 Ustawy) (dalej jako „**Umowa o Współpracę**”). Wobec powyższego przy zawieraniu Umowy o Współpracę z Organizacją Pozarządową należy uwzględnić również wymagania wynikające

z Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego, w tym z rozporządzenia Przewodniczącego Komitetu do spraw Pożytku Publicznego z dnia 24 października 2018 r. w sprawie wzorów ofert i ramowych wzorów umów dotyczących realizacji zadań publicznych oraz wzorów sprawozdań z wykonania tych zadań.

Na podstawie Umowy o Współpracy Gmina zleca SAN wykonywanie działalności mającej na celu utworzenie warunków do zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej, polegającej na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez Gminę w drodze Uchwały o SAN.

Wobec tego Umowa o Współpracę powinna regulować w sposób jak najbardziej wszechstronny wszelkie ramy i zasady współpracy pomiędzy Gminą a SAN, na jakich SAN będzie wykonywała swoją działalność. Ustawodawca pozostawia stronom dość dużą swobodę w kształtowaniu relacji pomiędzy stronami Umowy o Współpracę, ustalając pewne minimalne, obligatoryjne elementy, które Umowa o Współpracę powinna obejmować.

Zgodnie z art. 22b ust. 1 **Ustawy, Umowa o Współpracę musi zawierać** co najmniej następujące elementy:

- liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez Gminę, w tym liczbę tych lokali lub tych budynków przeznaczonych do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osobom niepełnosprawnym lub osobom wychowującym co najmniej troje dzieci;
- zasady współfinansowania przez Gminę działalności SAN polegającej na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę;

4. <https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/5D93AFD3-01B5-4671-9DE5-C00C164313C6,frameless.htm>

5. <https://bip.sopot.pl/a,20884,uchwaly-rady-miasta-2022.html>

6. <https://bip.poznan.pl/bip/uchwaly/lxxiii-1355-viii-2022-z-dnia-2022-11-08,89074/>

7. Zob. wyrok WSA w Gliwicach z 5.07.2013 r., IV SA/GI 1/13, LEX nr 1799686.

- zasady sprawozdawczości, z uwzględnieniem obowiązków informacyjnych Gminy wobec Ministra;
- zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu; oraz
- zasady kwalifikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, o ile rada gminy dopuści taką możliwość<sup>8</sup>.

**WAŻNE!** Należy pamiętać, że na podstawie Umowy o Współpracy Gmina i SAN będą wspólnie działać przez kolejne lata. Warto zatem zawrzeć Umowę o Współpracy, która będzie optymalna dla obu stron. Zwłaszcza w wypadku wyboru Organizacji Pozarządowej jako podmiotu prowadzącego SAN, niezmiernie ważne jest odpowiednie określenie odpowiedzialności za nieuregulowane czynsze – żadna ze stron nie powinna ponosić tej odpowiedzialności w całości. W przypadku, gdy SAN będzie prowadzona przez Organizację Pozarządową, możliwości pokrywania zaległości czynszowych będą ograniczone, a zatem część przypadająca na Organizację Pozarządową powinna być dostosowana do tych ograniczeń. Warto również pamiętać, iż (i) gmina nie ma obowiązku utworzenia rezerwy na poczet ewentualnych zaległości czynszowych, (ii) w praktyce narastanie zaległości czynszowych może zagrozić płynności finansowej SAN (zwłaszcza prowadzonego przez Organizację Pozarządową), dlatego warto przewidzieć okresowe rozliczenia z tytułu pokrywania zadłużenia pomiędzy Gminą a SAN.

Zgodnie z art. 22 b ust. 2 Ustawy Umowa o Współpracy jest zawierana na okres 5 lat, z tym, że:

- **w przypadku gdy SAN działa w formie Organizacji Pozarządowej**, SAN może ubiegać się o zawarcie kolejnej Umowy o Współpracy z tą samą Gminą w trybie konkursowym<sup>9</sup>;

**WAŻNE!** W takim przypadku ważne jest, aby tryb konkursowy został przeprowadzony z odpowiednim wyprzedzeniem, aby zapewnić ciągłość działalności SAN, w tym przede wszystkim ciągłość

obowiązywania umów dzierżawy i najmu lokali zawartych przez SAN.

- **w przypadku, gdy SAN działa w formie Kapitałowej Spółki Komunalnej**, Umowa o Współpracy może zostać przedłużona na okres kolejnych 5 lat na wniosek SAN złożony w ostatnim roku obowiązywania Umowy o Współpracy.

Dodatkowo, w Umowie o Współpracy Gmina w celu zwiększenia efektywności działania SAN, opartego o świadczenie kompleksowego i zintegrowanego wsparcia może powierzyć SAN realizację innych usług społecznych na rzecz najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN, 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) 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).

Przykładowy wzór Umowy o Współpracę stanowi **Załącznik 1** do niniejszego Przewodnika zawierający minimalne wymagania ustawowe<sup>10</sup>.

8. Art. 22b ust. 1 pkt 5 dodany przez art. 6 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 13 stycznia 2023 r. (Dz.U.2023.185) zmieniającej Ustawę z dniem 28 stycznia 2023 r.

9. W trybie określonym w dziale II rozdziale 2 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego.

10. Z tym zastrzeżeniem, że wzór Umowy o Współpracę został przygotowany wyłącznie w oparciu o przepisy Ustawy i nie czyni zadość wymaganiom wynikającym z Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie.

### 3.3. Weryfikacja kryteriów

Już na etapie Uchwały o SAN, Gmina określa sposoby weryfikacji spełnienia Kryteriów. W tym zakresie w Ustawie nie przewidziano żadnego preferowanego sposobu, zatem Gmina ma w tym zakresie dowolność. Gmina może więc, w zależności od przypadku, m.in.:

- przyjąć sposób stosowany w danej Gminie dla weryfikacji osób ubiegających się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- zastosować sposób podobny do stosowanych dla kwalifikacji do najmu od lokalnego TBS czy SIM; albo
- powołać komisję w drodze zarządzenia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta.

W ostatnim przypadku zadaniem komisji byłoby rozpatrywanie wniosków o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinny budynek mieszkalny z zasobów SAN, w tym ocena spełnienia Kryteriów do Najmu przez wnioskodawców.

W skład komisji mogliby wchodzić przedstawiciele Gminy oraz SAN. Przyjmując model komisji, Gmina mogłaby np. zaplanować cykliczne nabory (przy czym Ustawa nie ogranicza Gmin w wyborze stosowanego trybu naborów – może to być zarówno nabór ciągły, jak i cykliczny), które byłyby ogłaszane przez Gminę wraz z informacją o terminie i miejscu składania dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej.

W kolejnym etapie Komisja mogłaby oceniać spełnienie Kryteriów przez potencjalnych najemców zgodnie z Kryteriami oraz przyjętym systemem (np. jeżeli w Uchwale o SAN został ustalony system kwalifikacji punktowej), na podstawie określonych przez Gminę dokumentów.

W zaproponowanym zarządzeniu Gmina mogłaby określić wzór wniosku o najem, szczegółowy tryb rozpatrywania wniosków o najem oraz skład i zasady działania Komisji.

Po upływie okresu obowiązywania umowy najmu **dotychczasowy najemca**, zgodnie z Ustawą, **jest uprawniony wnioskować o zawarcie kolejnej umowy najmu z SAN**. Po złożeniu wniosku, Gmina będzie zobowiązana do weryfikacji, czy taki najemca spełnia Kryteria do Nowego Najmu (art. 22f ust. 4 Ustawy).

Na mocy nowelizacji Ustawy, Umowa o Współpracy może również zawierać zasady kwalifikowania osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu przez SAN. Wobec tego, Gmina została wprost wyposażona w uprawnienie do delegowania na SAN obowiązku weryfikacji spełnienia kryteriów przez potencjalnych najemców. Gmina może więc na etapie podejmowania uchwały o utworzeniu SAN upoważnić SAN do uczestniczenia w procesie kwalifikacji najemców na zasadach określonych następnie szczegółowo w Umowie o Współpracy.

### 3.4. Zawieranie umów dzierżawy i umów najmu

Główne zadanie SAN wynikające z zawartej z Gminą **Umowy o Współpracy** polegać ma na sukcesywnym pozyskiwaniu od właścicieli prywatnych oraz z publicznych zasobów lokalowych, lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które następnie, na podstawie zawartych umów najmu, będą oddawane w najem osobom spełniającym Kryteria określone w Uchwale o SAN.

Jeśli dana Gmina zdecyduje się na wybór Spółki Kapitałowej, jako podmiotu prowadzącego SAN, to określenie liczby lokali lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych nastąpi w Umowie o Współpracy i powinno być efektem negocjacji stron tej umowy. Z kolei przy wyborze Organizacji Pozarządowej, na etapie ogłaszania konkursu liczba ta może stanowić kryterium konkursowe i służyć skalkulowaniu oferty przez oferentów. Po wyborze Organizacji Pozarządowej zostanie określona w Umowie o Współpracy. Ustawa nie wprowadza obowiązku zastrzeżenia terminu w jakim lokale mają zostać pozyskane, zatem materia ta może stanowić pole do negocjacji w celu zabezpieczenia interesów stron. Niezależnie od tego, jeśli zastrzegany będzie termin, warto przewidzieć zabezpieczenie stron np. na wypadek okoliczności, na które nie mają wpływu (w tym m.in. brak lokali mieszkalnych na lokalnym rynku).

Lokale te SAN następnie przeznaczy do najmu dla klientów SAN wybranych zgodnie z Kryteriami.

SAN będzie zawierał umowy dzierżawy z właścicielami lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych (dalej zwane „**Umową Dzierżawy**”), a z najemcami – umowy najmu (dalej zwaną „**Umową Najmu**”).

Ustawodawca określił w Ustawie minimalne, obligatoryjne wymagania dotyczące warunków Umowy Dzierżawy oraz Umowy Najmu:

### Umowa dzierżawy:

- musi być zawarta na czas oznaczony;
- ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia Umowy o Współpracy;
- jej termin wypowiedzenia powinien wynosić co najmniej 6 miesięcy (gdy wypowiada SAN) lub co najmniej 1 rok (gdy wypowiada właściciel lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego);
- wypowiedzenie Umowy Dzierżawy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności;
- należy do niej dołączyć oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego o tym, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymogi spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określone w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1) oraz obowiązki wynikające z art. 37 ust. 1 oraz 5a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743), powstające w związku ze wsparciem udzielonym w wyniku zawarcia Umowy Dzierżawy, o którym mowa w dalszej części Przewodnika (Punkt Finansowanie)(dalej zwane **„Oświadczeniem o Pomocy De Minimis”**);
- w sprawach nieuregulowanych dotyczących umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509);

(art. 22c Ustawy).

Fakultatywnie, zgodnie z Ustawą, Umowa Dzierżawy może zawierać zobowiązanie SAN do przeprowadzania remontów dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, który to remont może być przeprowadzony przez SAN w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy. Przewidując, że SAN będzie prowadził remonty, celem jest uwzględnienie kosztów z tym związanych w budżecie SAN i zaadresowanie tych kosztów w Umowie o Współpracy (art. 22d Ustawy).

### Umowa najmu:

- musi być zawarta na czas oznaczony;
- umowa jest zawierana z najemcą będącym osobą fizyczną:
  - wskazaną przez Gminę, albo
  - wybraną w sposób określony w Uchwale o Kryteriach - w przypadku dopuszczenia przez radę gminy możliwości kwalifikowania przez SAN osób do zawarcia umowy najmu;
- ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia Umowy Dzierżawy;
- w przypadku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez SAN, termin wypowiedzenia Umowy Najmu wynosi co najmniej 3 miesiące;
- w przypadku wygaśnięcia Umowy Najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy spełniającego Kryterium, SAN zawiera z nim nową umowę najmu;
- czynsz najmu na podstawie Umowy Najmu może być wyższy niż czynsz dzierżawy na podstawie Umowy Dzierżawy;
- SAN jest uprawniony do pobierania od najemcy, oprócz czynszu, jedynie opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;



- w sprawach nieuregulowanych dotyczących umowy najmu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dotyczące najmu oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 1509);

(art. 22f Ustawy)

Zwracamy uwagę, że Ustawodawca, z wyjątkiem podstawowych, wskazanych powyżej warunków, jakie mają zawierać Umowa Dzierżawy i Umowy Najmu, nie narzuca sposobu, w jaki SAN ma działać w celu pozyskiwania od właścicieli prywatnych oraz z publicznych zasobów lokalowych, lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych. **SAN ma możliwość swobody działania, która może być ograniczona lub doprecyzowana z Gminą w Umowie o Współpracy.**

SAN jest uprawniony do samodzielnego ustalenia sposobów działania, w celu realizacji swoich zadań. W Umowie o Współpracy strony powinny uregulować kwestie możliwości zmian i dostosowania działania SAN do sytuacji (zawierana jest wieloletnia umowa), sankcji za brak realizacji zadania w terminie lub za jego nieprawidłową realizację, z reguły np. w postaci obowiązku zwrotu niewykorzystanej lub wykorzystanej niezgodnie z Umową o Współpracy kwoty przyznanej dotacji<sup>11</sup>.

### 3.5. Kontrola gminy nad SAN

Po utworzeniu SAN i w ramach samej działalności SAN, Ustawa nakłada na Gminę dodatkowe obowiązki.

Należy do nich w szczególności obowiązek informacyjny (art. 22h Ustawy), polegający na informowaniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celach statystycznych o:

- zawarciu Umowy o Współpracy z SAN **w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia**; oraz
- efektach w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (obejmujących dane o lokalach mieszkalnych dzierżawionych przez SAN od innych podmiotów oraz o liczbie osób

11. Przykładowe wzory Umowy Najmu i Umowy Dzierżawy będą dostępne na stronie internetowej Fundacji Habitat.



używających tych lokali na zasadach najmu, czyli liczbie osób objętych wsparciem w ramach modelu pośrednictwa najmu: zarówno najemców, jak i pozostałych członków gospodarstwa domowego najemcy) **do dnia 31 stycznia każdego roku.**

W Umowie o Współpracy strony są zobowiązane do określenia zasad sprawozdawczości z uwzględnieniem powyższych obowiązków Gminy.

### 3.6. Finansowanie

Z perspektywy działalności SAN niezwykle istotnym zagadnieniem jest jej finansowanie, w tym uregulowanie zobowiązań za zadłużenie czynszowe w przypadku zakończenia stosunku najmu, szkody w lokalach czy kwestia eksmisji najemców.

Dlatego też Gmina decydując się na prowadzenie na swoim terenie SAN powinna przewidzieć w budżecie odpowiednie środki na ten cel. W Umowie o Współpracy konieczne jest więc określenie zasad współfinansowania działalności SAN polegającej na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę.

W praktyce wydaje się, że powierzając realizację tego działania Organizacji Pozarządowej czy Kapitałowej Spółce Komunalnej, Gmina powinna co najmniej współfinansować koszty. W innym wypadku, bez zapewnienia współfinansowania działalności SAN przez Gminę, wydaje się, że zabrakłoby zainteresowania prowadzeniem takiej działalności. Mając na względzie, że działalność SAN jest co do zasady niedochodowa, koszty takie jak (i) czynsz dzierżawny za okresy, w których dany lokal pozostaje niewynajęty, (ii) wynagrodzenie personelu, księgowości, obsługi prawnej czy (iii) koszty dodatkowych usług na rzecz najemców, powinny być uwzględnione w Umowie o Współpracy i zabezpieczone przez Gminę. Ponadto, jeśli Gmina zdecyduje się wprowadzić mechanizmy gwarantujące najemcom niższy czynsz niż czynsz dzierżawy wynegocjowany przez SAN z właścicielem nieruchomości, środki na pokrycie różnicy czynszowej powinny być przez Gminę przekazane SAN.

Organizując konkurs dla Organizacji Pozarządowych Gmina powinna określić, czy

planuje powierzenie realizacji zadania publicznego, czy wsparcie w realizacji takiego zadania. Choć nie można wykluczyć (i) uzyskiwania pewnych dochodów z działalności przez SAN (np. negocjując wyjątkowo niski czynsz dzierżawy i pobierając nieco wyższy czynsz najmu, wciąż pozostający w zakresie możliwości najemcy), czy (ii) pozyskiwania dodatkowych środków przez SAN z innych źródeł, nie wydaje się, aby SAN mogły być podmiotami samofinansującymi się. Wszelkie dochody SAN z działalności polegającej na dzierżawie i najmie podmiot ten przeznacza w całości na prowadzoną przez siebie działalność SAN (art. 22a ust. 3 Ustawy).

**WAŻNE!** Jednakże w celu uniknięcia wątpliwości jeżeli SAN prowadzi także inną działalność, w zależności od formy, SAN może przeznaczać płynące z niej środki na inną prowadzoną przez siebie działalność na takie inne cele, ale również na cele związane z prowadzeniem działalności SAN.

Finansowanie działalności SAN może nastąpić poprzez:

- dotacje i subwencje sektora publicznego, np. dotacji z budżetu Gminy, dotacji z celowych programów rządowych lub unijnych;
- własną działalność dochodową w innym zakresie;
- dotacje i subwencje sektora prywatnego, np. dotacje organizacji charytatywnych, lub osób fizycznych lub prawnych.

W ramach sektora publicznego działalność SAN może korzystać z następujących form wsparcia finansowego:

- finansowanie lub współfinansowanie działalności przez Gminę, które stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej – Gmina i SAN są zobowiązane każdorazowo i samodzielnie ustalić w Umowie o Współpracy zasady takiego współfinansowania. Ustawodawca pozostawił dość dużą swobodę kontraktową w tej materii. Gmina może zarówno partycypować w kosztach działalności SAN, przeznaczając w swoich planach budżetowych określoną sumę środków na realizację zadania (np. w przypadku Warszawy, Rada Gminy m. st. Warszawy przeznaczyła na realizację zadania w postaci prowadzenia SAN na terenie m. st. Warszawy kwotę dotacji w wysokości 2.500.000,00 zł), jak i w całości finansować

działalność SAN. Podobnie, w przypadku odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe w przypadku zakończenia stosunku najmu, strony Umowy o Współpracy mogą dowolnie określić zasady i granice odpowiedzialności pomiędzy sobą;

- zwolnienia podatkowe (niedotyczące bezpośrednio finansowania działalności SAN, ale zwiększające atrakcyjność modelu dla właścicieli):
  - a. **na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 131a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych** wolne od podatku dochodowego są przychody z dzierżawy lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych społecznym agencjom najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 Ustawy;
  - b. **na podstawie art. 10 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne, zgodnie z którym zwolnienia, o których mowa w pkt a powyżej stosuje się** odpowiednio do podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych;
  - c. **na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług**, usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub na rzecz społecznych agencji najmu, o których mowa w art. 22a ust. 1 Ustawy.

**WAŻNE!** Zwolnienia podatkowe mogą być istotnym argumentem zachęcającym właścicieli do wydzierżawienia lokali SAN oraz ułatwiać SAN negocjowanie niższego czynszu dzierżawy z właścicielami. Należy jednak pamiętać, że wsparcie finansowe w postaci zwolnienia podatkowego zostało uznane za rekompensatę z tytułu świadczenia usługi

publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. Dlatego też, zgodnie z Ustawą, do Umowy Dzierżawy należy dołączyć Oświadczenie o Pomocy De Minimis (art. 22c ust. 6 Ustawy).

oraz

- dopłaty do czynszu w ramach programu **„Mieszkanie na Start”** na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2158) – najemcy SAN mają możliwość skorzystania z programu „Mieszkanie na Start”, polegającego na bezzwrotnym finansowym wsparciu osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania w formie dopłat pokrywających część czynszu najmu. Program „Mieszkanie na Start” kierowany jest do gospodarstw domowych mających trudności w samodzielnym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Warunkiem skorzystania z programu jest **zawarcie umowy pomiędzy Gminą a Bankiem Gospodarstwo Krajowego** w sprawie dopłat do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na Start” (lokale objęte w przyszłości dopłatami są zgłaszane Gminie przez wynajmującego, tj. SAN) oraz spełnienie kryteriów przyznania dopłat określonych w ww. ustawie.

**WAŻNE!** Z informacji uzyskanych od Ministerstwa Rozwoju i Technologii aktualnie prowadzone są przez Ministerstwo Funduszy i Rozwoju Regionalnego prace mające na celu wsparcie finansowe SAN w ramach programu FERS (Fundusze Europejskie na Rozwój Społeczny), jednakże na ten moment brak jakichkolwiek informacji o dodatkowych źródłach wsparcia finansowego na taką działalność. Warto również weryfikować możliwość finansowania działalności SAN z funduszy dla rozwoju regionalnego<sup>12</sup>.

Ustawodawca natomiast nie wprowadził, na wzór innych jurysdykcji (np. belgijskiej), systemowego wsparcia finansowego na realizację działalności SAN, np. w postaci subwencji. Jedynymi ustawowymi rozwiązaniami związanymi z kwestiami finansowymi,

12. Program SFC2021 wspierany z EFRR (cel „Inwestycje na rzecz zatrudnienia i wzrostu”), EFS+, Funduszu Spójności, FST i EFMRA (link: <https://www.rozwojspoleczny.gov.pl/strony/dowiedz-sie-wiecej-o-programie/prawo-i-dokumenty/fundusze-europejskie-dla-rozwoju-spoecznego-2021-2027/> (od str. 253)).

ale niedotyczącymi bezpośrednio działalności SAN, są możliwość skorzystania z dopłat do czynszu z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz przedstawione wyżej zwolnienia podatkowe. Dopłaty do czynszu przyczyniają się do zwiększenia dostępności cenowej mieszkań wynajmowanych od SAN, natomiast zwolnienia podatkowe służą zwiększeniu atrakcyjności modelu dla potencjalnych wydierżawiających. Rozwiązania te nie służą sfinansowaniu działalności SAN.

**WAŻNE!** Należy również śledzić ogłaszane konkursy realizowane w ramach zadania publicznego, tak jak np. program „WZAJEMNIE POTRZEBNI” zlecony przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów ze środków publicznych, którym celem jest dofinansowanie w zakresie zaspokajania potrzeb w obszarze mieszkalnictwa, rynku pracy, edukacji i innych usług społecznych, który adresowany jest wyłącznie do podmiotów działających jako SAN (termin naboru ofert upływa dnia **23 marca 2023 roku**)<sup>13</sup>.

Ryzyko strat finansowych po stronie SAN w praktyce może spowodować, że działalność SAN nie będzie atrakcyjna dla podmiotów potencjalnie mogących ją realizować, przez co program SAN w praktyce nie będzie skutecznie realizowany. Wobec powyższego istnieje zapotrzebowanie na zagwarantowanie wsparcia finansowego działalności SAN, w tym poprzez zapewnienie stabilnego finansowania SAN w Umowie o Współpracy.

W tym kontekście niezmiernie ważne jest więc zbudowanie przez SAN trwałości relacji z najemcą opartej na regularnych kontaktach i zaufaniu, co może mitygować ryzyko zadłużenia i m.in. umożliwić wypracowanie przez SAN procedury reagowania na zaległości czynszowe najemców. Z tego powodu istotna jest (wskazana powyżej) rekomendacja włączenia SAN w procedurę weryfikacji kryteriów zawarcia umowy najmu z SAN.

Podsumowując, finansowanie SAN, przy pomocy którego Gminy realizują zadania własne polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, spoczywa przede wszystkim na Gminach, które mogą wykorzystać w tym celu fundusze unijne lub inne programy rządowe.

### 3.7. Wymóg zapewnienia dostępności

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 roku, poz. 2240) (dalej zwana „**Ustawą o Dostępności**”), podmioty publiczne przy realizacji zadań publicznych są zobowiązane zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym osobom na wózkach inwalidzkich, o ograniczonej możliwości poruszania się, niewidomym i niedowidzącym, głuchym, słabosłyszącym czy kobietom w ciąży. Celem Ustawy o Dostępności jest więc zagwarantowanie dostępności, dzięki której osoby ze szczególnymi potrzebami w sposób niezależny i komfortowy będą korzystać z budynków i usług publicznych.

Zgodnie z art. 4 i art. 5 Ustawy o Dostępności w przypadku realizowania przez podmioty określone w tej ustawie, w tym przez przedsiębiorców i organizacje pozarządowe, zadania finansowanego z udziałem środków publicznych, na podstawie umowy zawartej z podmiotem publicznym, podmioty te są zobowiązane do zapewnienia dostępności w zakresie określonym w umowie. W związku z powyższym, SAN jako podmiot realizujący zadania publiczne również może być zobowiązany przez Gminę do zapewnienia dostępności w zakresie określonym w Ustawie o Dostępności i sprecyzowanym w Umowie o Współpracy.

Zgodnie z Ustawą o Dostępności minimalne wymagania obejmują zakres dostępności architektonicznej, dostępności cyfrowej oraz dostępności informacyjno-komunikacyjnej. Przykładami zapewnienia dostępności jest m.in. zaprojektowanie strony internetowej w ten sposób, aby jak najwięcej użytkowników mogło samodzielnie z niej korzystać, poruszać się po niej czy odczytywać wszystkie treści oraz zapewnienie, aby każdy użytkownik mógł dostać się do siedziby organizacji. Z uwagi na fakt, że Działalność SAN polegająca na wynajmie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych odbywać się będzie głównie na rynku prywatnym, wydaje się, że w ramach dostępności architektonicznej nie powinno się ustalać zobowiązania wykraczającego poza zapewnienie dostępności siedziby lub biur SAN, w których wykonuje Działalność SAN.

13. <https://wzajemniepotrzebni.pl/konkurs/>

# 4. Podsumowanie

SAN to nowe rozwiązanie w polityce mieszkaniowej, które może służyć również realizacji celów polityki społecznej. Odpowiednio zaplanowany i wdrożony SAN będzie istotnym wsparciem dla Gmin w realizacji zadań własnych. Warto szukać rozwiązań i mechanizmów pozwalających zrównoważyć zaangażowanie i obowiązki SAN i Gminy. Można w tym celu korzystać z dobrych praktyk wypracowanych jeszcze przed wejściem w życie przepisów o SAN.

# Załącznik 1



# Wzór umowy o współpracę

*Postanowienia niniejszej umowy o współpracę pomiędzy Gminą a SAN (dalej „Umową”) mają jedynie charakter poglądowy. Strony Umowy powinny dostosować jej treść do łączącego je stosunku prawnego, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 roku, poz. 2224). Część zaproponowanych zapisów wykracza poza zakres uregulowany w Ustawie lub prezentuje jedynie niektóre możliwości mieszczące się w ramach Ustawy.*

## Umowa o współpracę nr [●]/[●]

zawarta w dniu [●] w [●] pomiędzy:

[Gminą [●]] z siedzibą w [●] przy ul. [●], NIP [●], REGON [●],

reprezentowaną przez [●] – [Wójta/Burmistrza/Prezydenta Miasta] [●], wybraną w wyborach bezpośrednich [●] (zaświadczenie Gminnej Komisji Wyborczej o wyborze [Wójta/Burmistrza/Prezydenta Miasta] stanowi **Załącznik 1** do Umowy), działającej zgodnie z Uchwałą Rady Gminy z [●] Nr [●], której uwierzytelniona kopia stanowi **Załącznik 2** do Umowy, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy [●]

zwaną dalej „Gminą”,

a

[nazwa społecznej agencji najmu]

**Wzory komparycji umów w zależności od formy działalności podmiotu prowadzącego SAN:**

### 1. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:

[●] **spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w [●], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [●], [●] Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: [●], adres: [●], NIP: [●], REGON: [●], zwaną dalej: „**SAN**”, reprezentowaną przez członków zarządu: [●], uprawnionych do łącznej reprezentacji SAN zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS z dnia [●], która stanowi **Załącznik 3** do Umowy, którzy jednocześnie zapewniają, że reprezentowany przez nich SAN nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a także że ich uprawnienie do reprezentacji powyższej fundacji nie uległo zmianie, w szczególności nie zostali odwołani z pełnionych funkcji.

### 2. Spółka akcyjna:

[●] **spółką akcyjną** z siedzibą w [●], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy [●] w [●], [●] Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: [●], kapitał zakładowy [●] zł wpłacony w całości, adres: [●], NIP: [●], REGON: [●], zwaną dalej „**SAN**”, reprezentowaną przez członków zarządu: [●], uprawnionych do łącznej reprezentacji SAN zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS z dnia [●], która stanowi **Załącznik 3** do Umowy, którzy jednocześnie zapewniają, że reprezentowany przez nich SAN nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a także, że ich uprawnienie do reprezentacji powyższej fundacji nie uległo zmianie, w szczególności nie zostali odwołani z pełnionych funkcji.

### 3. Fundacja:

**Fundacją** [•] z siedzibą w [•], ul. [•], wpisaną do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla [•], [•] Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: [•], NIP: [•], zwaną dalej „**SAN**” reprezentowaną przez członków zarządu: [•], uprawnionych do łącznej reprezentacji SAN zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS z dnia [•], która stanowi **Załącznik 3** do Umowy, którzy jednocześnie zapewniają, że reprezentowany przez nich SAN nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a także że ich uprawnienie do reprezentacji powyższej fundacji nie uległo zmianie, w szczególności nie zostali odwołani z pełnionych funkcji.

### 4. Stowarzyszenie:

**Stowarzyszeniem** [•] z siedzibą w [•], wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [•], [•] Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: [•], adres: ul. [•], NIP: [•], zwanym dalej: „**SAN**” reprezentowanym przez członków zarządu: [•], uprawnionych do łącznej reprezentacji SAN zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS z dnia [•], która stanowi **Załącznik 3** do Umowy, którzy jednocześnie zapewniają, że reprezentowany przez nich SAN nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a także że ich uprawnienie do reprezentacji powyższej fundacji nie uległo zmianie, w szczególności nie zostali odwołani z pełnionych funkcji.

### 5. Spółdzielnia socjalna:

**Spółdzielnią socjalną** [•] z siedzibą w [•], wpisaną do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy [•] w [•], Wydział Gospodarczy KRS, NIP: [•], REGON: [•], zwaną dalej [•], reprezentowaną przez [•], członków zarządu: [•], uprawnionych do łącznej reprezentacji SAN zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji i samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS z dnia [•], która stanowi **Załącznik 3** do Umowy, którzy jednocześnie zapewniają, że reprezentowany przez nich SAN nie został postawiony w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie układowe, upadłościowe lub restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań, a także że ich uprawnienie do reprezentacji powyższej fundacji nie uległo zmianie, w szczególności nie zostali odwołani z pełnionych funkcji.

Gmina i SAN są dalej łącznie zwane „**Stronami**”, a każda z nich oddzielnie „**Stroną**”.

\*\*\*

Działając na podstawie:

1. ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. 2021 roku, poz. 2224), zwanej dalej „**Ustawą**”;
2. [uchwały rady miasta/gminy numer [•] z dnia [•] w sprawie [•],zwanej dalej „**Uchwałą**”];
3. [w przypadku Organizacji Pozarządowych] wyniku konkursu ofert na realizację zadania publicznego w zakresie [•] pod nazwą [•].

Strony zgodnie ustaliły, co następuje:

## §1

### Przedmiot umowy

1. Gmina zleca SAN, a SAN przyjmuje od Gminy do wykonania w ramach prowadzenia SAN następujące czynności (dalej jako „**Działalność SAN**“):
  - a. zawieranie umów dzierżawy lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z ich właścicielami w celu ich wynajmowania osobom fizycznym [wskazanym przez Gminę / wybranym w sposób określony w Uchwale]. („**Umowy Dzierżawy**”) oraz wykonywanie praw i obowiązków dzierżawcy wynikających z Umów Dzierżawy na zasadach określonych w § 3 ust. 3, w tym także dokonywanie zmian, wypowiedzanie i rozwiązywanie Umów Dzierżawy w celu prawidłowego wykonania niniejszej Umowy;
  - b. zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych na podstawie Umów Dzierżawy („**Umowy Najmu**”) oraz wykonywanie praw i obowiązków wynajmującego wynikających z Umów Najmu na zasadach określonych w § 3 ust. 4, w tym także dokonywanie zmian, wypowiedzanie i rozwiązywanie Umów Najmu w celu prawidłowego wykonania niniejszej Umowy;
  - c. [inne zadania zlecone przez Gminę związane z działalnością SAN, np. świadczenie usług społecznych na rzecz najemców].

## §2

### Okres obowiązywania umowy

1. Niniejsza Umowa zawarta jest na okres oznaczony 5 (pięciu) lat.
2. [W przypadku Kapitałowej Spółki Komunalnej:] Niniejsza Umowa może zostać przedłużona na kolejne okresy 5 (pięciu) lat na wniosek SAN, każdorazowo złożony Gminie w ostatnim roku obowiązywania Umowy.

[W przypadku Organizacji Pozarządowej:] SAN jest uprawniony, aby ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy z Gminą w trybie otwartego konkursu ofert określonym w dziale II rozdziale 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1057 oraz z 2021 r. poz. 1038, 1243 i 1535).

## §3

### Prawa i obowiązki stron

1. Strony oświadczają, że planowana liczba lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, które zostaną w wyniku realizacji działalności przeznaczone do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanych przez Gminę wynosi w poszczególnych latach:
  - a. [●] w roku [●], w tym [●] [lokali / budynków mieszkalnych jednorodzinnych] przeznaczonych dla do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych<sup>14</sup>, o łącznej powierzchni użytkowej [●] m<sup>2</sup>;
  - b. [●] w roku [●], w tym [●] [lokali / budynków mieszkalnych jednorodzinnych] przeznaczonych dla do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, o łącznej powierzchni użytkowej [●] m<sup>2</sup>;
  - c. [●] w roku [●], w tym [●] [lokali / budynków mieszkalnych jednorodzinnych] przeznaczonych dla do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej [●] m<sup>2</sup>.

[Ustalenia w zakresie liczby lokali są wynikiem negocjacji stron umowy – mogą być określone łącznie na wszystkie lata trwania umowy lub w podziale na poszczególne lata (np. jeśli zakłada się progresywny przyrost liczby mieszkań w zasobie SAN)]

14. w szczególności osobom niepełnosprawnym lub osobom wychowującym co najmniej troje dzieci.



2. Gmina określiła w drodze Uchwały 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 oraz sposób weryfikacji spełnienia powyższych kryteriów, a SAN zobowiązuje się do przestrzegania postanowień Uchwały w tym zakresie.
3. SAN zobowiązana jest do zawierania Umów Dzierżawy na następujących warunkach:
  - a. Umowa Dzierżawy powinna być zawarta na czas oznaczony;
  - b. Umowa Dzierżawy ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia niniejszej Umowy;
  - c. termin wypowiedzenia Umowy Dzierżawy wynosi co najmniej 6 miesięcy w przypadku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez SAN lub 1 rok w przypadku wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności;
  - d. w przypadku wypowiedzenia umowy o współpracy SAN równocześnie wypowiada Umowę Dzierżawy;
  - e. załącznik do Umowy Dzierżawy stanowi oświadczenie właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymogi spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określone w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1) oraz obowiązki wynikające z art. 37 ust. 1 oraz ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743), powstające w związku ze wsparciem udzielonym w wyniku zawarcia Umowy Dzierżawy;
  - f. [SAN będzie uprawniony do przeprowadzania napraw i remontów dzierżawionych lokali lub budynków w zamian za obniżenie albo zwolnienie z czynszu dzierżawy na podstawie i na zasadach określonych w odrębnej umowie pomiędzy SAN a wydzierżawiającym].
4. W terminie do [●] SAN zobowiązana jest zawrzeć Umowy Dzierżawy dotyczące minimum [●] lokali mieszkalnych lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych, które przeznaczy do najmu dla klientów SAN.

[Do decyzji stron umowy: czy i jak określić sankcję za niewykonanie tego zobowiązania]

5. [Poniżej kilka alternatywnych zapisów w zależności od przyjętego sposobu weryfikacji spełniania kryteriów]:
  - a. W terminie do [●] od dnia zakończenia procedury oceny wniosków przez komisję rozpatrującą wnioski o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN, powołaną przez Gminę, Gmina przekaze SAN listę osób spełniających kryteria do zawarcia Umowy Najmu. Lista osób nie powinna obejmować więcej pozycji niż uzgodniona na dany rok liczba lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych. /
  - b. Gmina przekazuje SAN listę osób spełniających kryteria do zawarcia Umowy Najmu w terminach [●] /
  - c. SAN weryfikuje spełnianie kryteriów przez wnioskodawców zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale.]
6. SAN zobowiązana jest do zawierania Umów Najmu z osobami fizycznymi wskazanymi przez Gminę na następujących warunkach:
  - a. Umowa Najmu powinna być zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 5 lat;
  - b. Umowa Najmu ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy dzierżawy;
  - c. W przypadku wypowiedzenia umowy dzierżawy SAN wypowiada umowę najmu;
  - d. termin wypowiedzenia Umowy Najmu wynosi co najmniej 3 miesiące w przypadku wypowiedzenia przez SAN;

- e. na wniosek dotychczasowego najemcy spełniającego kryteria uprawniające go do zawarcia nowej umowy najmu, SAN jest zobowiązana zawrzeć z takim najemcą nową Umowę Najmu.
7. SAN na zasadzie swobody umów będzie uprawniona do wynegocjowania i określenia w Umowie Dzierżawy wysokości czynszu z tytułu dzierżawy przez SAN lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
  8. [SAN na zasadzie swobody umów będzie uprawniona do wynegocjowania i określenia w Umowie Najmu wysokości czynszu z tytułu najmu przez najemcę lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przy czym czynsz z tytułu najmu może być wyższy niż z tytułu dzierżawy, określony w Umowie Dzierżawy.]
  9. Dodatkowo, SAN, poza czynszem z tytułu najmu, jest uprawniona do pobierania od najemcy jedynie opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.
  10. Dodatkowo SAN jest zobowiązana do:
    - a. wykonywania Działalności SAN zgodnie z zasadami profesjonalizmu i zaufania publicznego, dochowując należytej staranności przy wykonywaniu Działalności SAN, [w tym zapewnienia usług wspierających i zatrudniania do realizacji zadania kompetentnej kadry, w tym osoby lub osób, które będą pełniły role [np. asystentów lokatorów i opiekunów mieszkań], świadcząc na rzecz lokatorów usługi z obszaru pracy socjalnej i wsparcia najemcy, a na rzecz wynajmującego lokal lub budynek [np. usługi zarządcy najmu] zapewniając prawidłową realizację Umów Dzierżawy i Najmu];  
[W zależności od ustaleń umownych pomiędzy Stronami]
    - b. niezwłocznego reagowania i informowania Gminy w przypadku pojawienia się jakichkolwiek sporów lub roszczeń, w tym także tych związanych z regulowaniem czynszu z tytułu Umowy Najmu. O zaległościach czynszowych SAN informuje Gminę do końca kolejnego miesiąca kalendarzowego po wystąpieniu zaległości;
    - c. do współdziałania z następującymi instytucjami [●];
    - d. [do udziału w posiedzeniach komisji rozpatrującej wnioski o najem lokalu mieszkalnego lub jednorodzinnego budynku mieszkalnego z zasobów SAN o ile komisja taka została powołana w Gminie].
  11. Gmina jest wyłącznie uprawniona do weryfikacji kryteriów uprawniających osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego oraz kryteriów, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu z SAN. W związku z uprawnieniem Gminy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, SAN jest zobowiązana do przedstawienia Gminie wszelkich danych i dokumentów związanych z realizacją takiego uprawnienia, zwłaszcza tych, których zażąda Gmina w terminie określonym przez Gminę, jednak nie krótszym niż [14] dni.

/

Jeśli w Uchwale przewidziano możliwość i zasady kwalifikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, SAN jest zobowiązana do kwalifikowania osób spełniających kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego na zasadach określonych w Uchwale.].

12. SAN w ramach prowadzonej Działalności SAN jest zobowiązana do zapewnienia rozwiązań mających na celu zapewnienie dostępności stosownie do przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 roku, poz. 2240), w tym w szczególności do dostosowania siedziby swojej działalności oraz zaprojektowania strony internetowej, tak aby, umożliwić korzystanie z nich przez osoby ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami ww. ustawy, oraz dołożenia wszelkiej staranności w dążeniu do zagwarantowania dostępności całej swojej działalności.

## §4

### Finansowanie inwestycji

[w związku ze współfinansowaniem przez Gminę działalności należy podać przewidywane formy partycypacji finansowej Gminy w kosztach działalności zgodnie z uchwałą budżetową, np.: „Gmina będzie współfinansowała Działalność SAN, o której mowa w Punkcie [•] niniejszej Umowy poprzez [•] w wysokości [•] w terminie do [•].”]

1. Przewidywany łączny koszt Działalności SAN wyniesie [•] brutto/netto na cały okres obowiązywania niniejszej Umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że będą partycypować w kosztach finansowych realizacji przedsięwzięcia w następujących częściach:
  - a. Gmina w [•]%,
  - b. SAN w [•]%, ].
3. Ostateczny udział Gminy nie może być większy niż [•] % faktycznych kosztów Działalności SAN.
4. Gmina zobowiązuje się przekazać na rachunek bankowy SAN nr [•] swój udział w kosztach Działalności SAN w terminie do [•] w następujący sposób: [•] [jednorazowo w pełnej wysokości albo w transzach] (dalej zwany „Dotacją”).
5. SAN zobowiązuje się do przekazania na realizację zadania publicznego środków finansowych własnych, środków pochodzących z innych źródeł, wkładu osobowego lub rzeczowego w minimalnej wysokości [•] (słownie) [•].
6. SAN zobowiązany jest poddać się egzekucji stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4) Kodeksu postępowania cywilnego w terminie [•] i dostarczyć Gminie wypis aktu notarialnego dokumentującego tę czynność pod rygorem odmowy udzielenia Dotacji przez Gminę.

## §5

### Kontrola działalności SAN

[Rozwiązania w zakresie kontroli nie wynikają z przepisów Ustawy. Do rozważenia czy i w jaki sposób uregulować kwestie związane z kontrolą działalności.]

1. Gmina ma prawo w każdym czasie kontrolować Działalność SAN, w tym wydatkowanie przekazanej Dotacji oraz jakichkolwiek innych środków wspierających Działalność SAN.
2. SAN zobowiązuje się do przedkładania dokumentów i wyjaśnień na każdy wniosek Gminy, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie [•] od dnia zgłoszenia takiego wniosku przez Gminę.

## §6

### Dokumentacja

1. SAN jest zobowiązana do prowadzenia odrębnej dokumentacji finansowo-księgowej i ewidencji księgowej zadania publicznego w zakresie Działalność SAN, w tym do prowadzenia statystyk dotyczących oceny efektywności realizowanych działań oraz jej opisywania zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395, z późn. zm.), w sposób umożliwiający identyfikację poszczególnych operacji księgowych.
2. SAN jest zobowiązana do przechowywania dokumentacji, w tym dokumentacji finansowo-księgowej, związanej z realizacją działalności przez okres 5 lat, licząc od początku roku następującego po roku, w którym SAN prowadził działalność, o której mowa w niniejszej Umowie.

## §7

### Wypowiedzenie umowy

1. Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem co najmniej rocznego okresu wypowiedzenia.
2. **[Fakultatywnie]** Gmina może wypowiedzieć Umowę z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
  - a. rażącego naruszenia przez SAN postanowień niniejszej Umowy lub przepisów prawa;
  - b. korzystania przez SAN z Dotacji niezgodnie z jej przeznaczeniem.
3. W przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia Umowy, Gmina jest uprawniona do określenia kwoty Dotacji podlegającej zwrotowi wraz z odsetkami, oraz terminu jej zwrotu.

## §8

### Odpowiedzialność za zaległości czynszowe oraz wobec osób trzecich

1. SAN ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody powstałe w związku z Działalnością SAN.
2. Odpowiedzialność za nieuregulowane należności czynszowe Najemców względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu ponoszą Strony ponoszą w następujących proporcjach:
  - a. Gmina – [●]%
  - b. SAN – [●]%
3. Na koniec kwartału SAN przekazuje Gminie zestawienie zaległości czynszowych Najemców wraz z informacją o kwocie zaległości przypadającej na Gminę. W terminie [14] dni Gmina przelewa przypadającą na nią część zaległości na rachunek bankowy SAN.
4. Jeśli Najemca spłaci całość lub część zadłużenia na rzecz SAN, proporcjonalna część tej kwoty będzie potrącona z kolejnego rozliczenia zaległości czynszowych z Gminą.

**[[Do decyzji Stron]** (i) w tym w szczególności odpowiedzialność za nieuregulowane należności czynszowe Najemców; albo

(ii) z zastrzeżeniem, że z tytułu odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe Najemców Strony ponoszą odpowiedzialność solidarną;

(iii) z zastrzeżeniem, że z tytułu odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe Najemców Strony ponoszą odpowiedzialność w następujących proporcjach: [●].

(iv) z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność za nieuregulowane należności czynszowe Najemców odpowiedzialność ponosi wyłącznie Gmina.]

## §9

### Zwrot dotacji

[Rozwiązania w zakresie zwrotu dotacji nie wynikają z przepisów Ustawy. Do rozważenia czy i w jaki sposób uregulować te kwestie w umowie.]

1. Przyznaną Dotację SAN jest zobowiązana wykorzystać w terminie: [●], nie później jednak niż do dnia 31 grudnia każdego roku, w którym jest realizowana Działalność SAN.
2. Niewykorzystaną kwotę Dotacji przyznaną na dany rok budżetowy SAN jest zobowiązana [bądź zwrócić Gminie niewykorzystaną kwotę Dotacji w terminie: [●] bądź zaliczyć niewykorzystaną kwotę Dotacji na poczet kolejnego roku budżetowego].
3. W przypadku opóźnienia w zwrocie niewykorzystanej części Dotacji, a także w przypadku, gdy część Dotacji została wykorzystana niezgodnie z niniejszą Umową, Gmina jest uprawniona do żądania odsetek od takiej części Dotacji w ustawowej wysokości dla zaległości podatkowych, na rachunek bankowy Gminy: [●] albo inny rachunek Gminy wskazany SAN na piśmie.

## § 10

### Wykonanie umowy przez osoby trzecie

[Rozwiązania w zakresie tego § nie wynikają z przepisów Ustawy. Do rozważenia czy i w jaki sposób uregulować te kwestie w umowie.]

Gmina wyraża zgodę na realizację przez SAN w ramach Działalności SAN działań we współpracy z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem, że SAN jest zobowiązana z uprzedzeniem poinformować Gminę o takiej współpracy. Za działania lub zaniechania podmiotu trzeciego, SAN ponosi odpowiedzialność wobec Gminy jak za własne działania lub zaniechania.

## §11

### Ochrona danych osobowych

[Rozwiązania w zakresie tego § nie wynikają z przepisów Ustawy. Do rozważenia czy i w jaki sposób uregulować te kwestie w umowie.]

1. Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej Umowy staną się administratorami danych osobowych osób, które złożyły wniosek o zawarcie Umowy Najmu lub Umowy Dzierżawy, w tym osób wskazanych we wniosku, oraz osób, które zawarły Umowę Najmu oraz Umowę Dzierżawy z SAN, a których dane zostały jej udostępnione przez tą drugą stronę w związku z realizacją Umowy (dalej jako „Dane Osobowe”).
2. Na Dane Osobowe składają się następujące kategorie danych:
  - a. Imię i nazwisko;
  - b. Adres zamieszkania;
  - c. Numer telefonu;
  - d. Stanowisko służbowe;
  - e. Miejsce pracy;
  - f. Seria i numer dowodu osobistego;
  - g. [•].
3. Strony zobowiązują się w zakresie realizacji niniejszej Umowy, w tym w zakresie gromadzenia, przetwarzania i przekazywania Danych Osobowych, a także wprowadzania ich do systemów informatycznych do działania zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1).

## §12

### Obowiązki informacyjne

1. W terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy Gmina informuje ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o zawarciu niniejszej Umowy, ze wskazaniem danych identyfikujących SAN, w tym jej formy organizacyjnej.
2. W terminie do 31 stycznia każdego roku Działalności SAN Gmina ma obowiązek poinformować ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz

mieszkalnictwa o liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN na podstawie Umów Dzierżawy oraz liczbie osób używających lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN na podstawie Umowy Najmu.

3. W związku z realizacją obowiązku Gminy, o którym mowa w §12 ust. 2 niniejszej Umowy SAN zobowiązana jest do złożenia sprawozdania z wykonywanej Działalności SAN w następujących przypadkach:
  - a. w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania Gminy do jego złożenia (sprawozdanie na wezwanie);
  - b. do 31 grudnia każdego roku (sprawozdanie roczne);
  - c. w terminie 30 dni od dnia zakończenia Działalności SAN na terenie Gminy (sprawozdanie końcowe).
4. [W przypadku, gdy SAN niełoży któregokolwiek sprawozdania, o którym mowa w §12 ust. 3 niniejszej Umowy, Gmina wyznaczy dodatkowy termin na jego złożenie, a w przypadku jego bezskutecznego upływu, Gmina jest uprawniona do uznania, że Dotacja została wykorzystana niezgodnie z Umową i stanowi podstawę do żądania od SAN przez Gminę kary umownej w wysokości [•] PLN za każdy dzień opóźnienia. Zapłata kary umownej nie wyklucza prawa Gminy do żądania odszkodowania przewyższającego karę umowną na zasadach ogólnych. Kara umowna będzie płatna w terminie [•] dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty.]
5. Gmina jest uprawniona do żądania przedstawienia przez SAN dodatkowych wyjaśnień, informacji lub dowodów dotyczących sprawozdań w wyznaczonym przez nią terminie, nie krótszym niż [14] dni.
6. SAN w ramach prowadzonej działalności zobowiązuje się do promocji najmu społecznego jako formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez osoby wymagające wsparcia ze względu na sytuację życiową w wykorzystaniem środków publicznych oraz umieszczania logo Gminy i informacji, że Działalność SAN jest [współfinansowana/finansowana] ze środków Gminy, a SAN wyraża zgodę na rozpowszechnianie w dowolnej formie nazwy oraz adresu SAN, przedmiotu i celu, na który przyznano środki, informacji o wysokości Dotacji oraz informacji o złożeniu lub niezłożeniu sprawozdania z wykonania zadania publicznego, a także informacji i danych zawartych w sprawozdaniach, w szczególności w celu realizacji przez Gminę obowiązku, o którym mowa w §12 ust. 2 niniejszej Umowy.
7. SAN jest zobowiązana na bieżąco informować Gminę, w szczególności o zmianie adresu siedziby oraz adresów i numerów telefonów osób upoważnionych do reprezentacji oraz o wszelkich okolicznościach mających lub mogących mieć wpływ na realizację niniejszej Umowy, w tym o wszelkich roszczeniach osób trzecich, ogłoszeniu likwidacji lub wszczęciu postępowania upadłościowego w stosunku do SAN.

## §12

### Osoby kontaktowe

[Rozwiązania w zakresie tego § nie wynikają z przepisów Ustawy. Do rozważenia czy i w jaki sposób uregulować te kwestie w umowie.]

W związku z realizacją niniejszej Umowy osobami do kontaktów są:

1. ze strony Gminy: [•],  
tel. [•], e-mail: [•];
2. ze strony SAN: [•],  
tel. [•], e-mail: [•];

### §13

#### Klauzula antykorupcyjna

1. Strony ustalają, że żadnej ze Stron nie wolno jest udzielać ani przyjmować korzyści majątkowych lub osobistych w związku z niniejszą Umową.
2. Na potrzeby niniejszej Umowy Strony zgodnie ustalają, że udzielenie lub przyjęcie korzyści majątkowej lub osobistej przez którąkolwiek ze Stron w celu wpłynięcia na treść, zawarcie i wykonanie Umowy stanowi rażące naruszenie postanowień niniejszej Umowy i uprawnia drugą Stronę do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
3. Niezależnie od powyższego uprawnienia Stron, Strony przyjmują do wiadomości, iż czynności opisane w niniejszym rozdziale Umowy, mogą stanowić znamiona przestępstw korupcyjnych w rozumieniu ustawy z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1138). W przypadku stwierdzenia znamion przestępstwa, Strony zobowiązane są do zgłoszenia podejrzenia popełnienia przestępstwa właściwym organom ścigania.

### §14

#### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej.
2. Prawa i obowiązki którejkolwiek ze Stron wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich bez zgody drugiej Strony.
3. Ewentualne spory powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej Umowy Strony będą się starały rozstrzygać polubownie. W przypadku braku porozumienia spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla adresu siedziby Gminy.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową w zakresie najmu lokali utworzonych z udziałem Gminy zastosowanie mieć będą przepisy rozdziału 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie lokali.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

---

**Gmina**

---

**SAN**

**WAŻNE!** W przypadku powstania zobowiązań finansowych gminy konieczna jest kontrasygnata skarbnika.

# Załącznik 2





# Wzór uchwały

Uchwała nr [•] rady gminy [•] z [•] roku

## **w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobów społecznych agencji najmu**

Na podstawie art. 22e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, ze zm.) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) uchwała się, co następuje:

### **Rozdział 1**

#### §1 Postanowienia ogólne

1. Uchwała ma zastosowanie do najmu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dzierżawionych od ich właścicieli przez SAN 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.

### **Rozdział 2**

#### §2 Zakres przedmiotowy uchwały i definicje

Uchwała określa:

1. kryteria uprawniające osoby fizyczne do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
2. zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu;
3. kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu;
4. sposób weryfikacji spełnienia kryteriów, o których mowa w pkt 1 i 3.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

1. dochodzie – należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 390);
2. dziecku - należy przez to rozumieć osobę fizyczną pozostającą na utrzymaniu rodziców lub opiekunów prawnych, która nie ukończyła 18 roku życia lub osobę fizyczną do 25 roku życia, jeżeli uczy się lub studiuje z wyłączeniem osoby fizycznej pozostającej, w związku małżeńskim, a także pełnoletniej posiadającej własne dziecko;
3. gminie – należy przez to rozumieć [•];
4. gospodarstwie domowym – należy przez to rozumieć wnioskodawcę oraz osoby fizyczne zgłoszone we wniosku o zawarcie z SAN umowy najmu do wspólnego zamieszkania;
5. miejscowości pobliskiej – należy przez to rozumieć miejscowość, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw lokatorów;
6. najemcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną wskazaną przez gminę, która zawarła umowę najmu z SAN;
7. SAN – należy przez to rozumieć społeczną agencję najmu w rozumieniu art. 22a ustawy o SAN;

8. przeciętnym wynagrodzeniu – należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszone przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 504, ze zm.);
9. umowie najmu – należy przez to rozumieć umowę najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartą pomiędzy najemcą a SAN;
10. ustawie o dopłatach - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2158, ze zm.);
11. ustawie o ochronie praw lokatorów – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172, ze zm.);
12. ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 573);
13. ustawie o SAN – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 2224, ze zm.);
14. wnioskodawcy – należy przez to rozumieć osobę fizyczną, która złożyła wniosek o zawarcie z SAN umowy najmu;
15. zasobie SAN – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne dostępne do oddania w najem przez SAN w ramach umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ust. 1 ustawy o SAN.

### **Rozdział 3**

#### **§3 Kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia umowy najmu**

O zawarcie umowy najmu może ubiegać się osoba fizyczna, jeżeli spełnione zostaną łącznie następujące kryteria:

[ustawowe **kryteria do określenia przez Gminę np.:**

- 1.** średni miesięczny dochód w gospodarstwie domowym osiągnięty w (np. roku kalendarzowym poprzedzającym rok złożenia wniosku) nie jest wyższy niż:
  - a.** w gospodarstwie jednoosobowym [●] % wysokości przeciętnego wynagrodzenia;
  - b.** w gospodarstwie wieloosobowym [●] % wysokości przeciętnego wynagrodzenia.
- 2.** osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania nie posiadają na terenie gminy lub miejscowości pobliskiej tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, których przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, a w przypadku posiadania takiego tytułu złożyły oświadczenie, iż do dnia podpisania umowy najmu się go wyzbędą;
- 3.** spełnia jedno z poniższych kryteriów:
  - a.** w gospodarstwie domowym jest co najmniej jedno dziecko;
  - b.** osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;

4. osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz zobowiązuje się do rozwiązania umowy, na podstawie której korzysta z tego lokalu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu przez najemcę;
5. osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma status repatrianta;
6. najemca ukończył 65 lat;
7. osoba do 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o niepełnosprawności określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej;
8. osoba powyżej 16. roku życia wchodząca w skład gospodarstwa domowego legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w ustawie o rehabilitacji zawodowej i społecznej;
9. osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2019 r. poz. 1598);
10. najemca był w przeszłości właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego lub przysługiwało mu w przeszłości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utracił ten budynek lub lokal;
11. osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlega wywłaszczeniu.

**[Przykładowo Gmina może również wskazać kryteria takie jak np:**

1. k) wnioskodawca jest obywatelem Ukrainy, o którym mowa w ustawie z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz. U. 2022 roku, poz. 583);
2. l) wnioskodawcą jest osoba, która otrzymała na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub przybyszą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie zezwolenia na pobyt czasowy udzielonego w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2354);
3. m) osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego ma orzeczoną niepełnosprawność w rozumieniu ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej;
4. n) wnioskodawca został zakwalifikowany do najmu komunalnego i oczekuje na najem mieszkania;
5. o) wnioskodawca nie zakwalifikował się do najmu komunalnego ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego lub metrażowego, ale dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza [●] % wysokości przeciętnego wynagrodzenia.]

**(Rekomenduje się, żeby każde kryterium miało wartość punktową, pozwoli to w prosty i szybki sposób procedować wnioski oraz sporządzać listę osób kwalifikujących do najmu w SAN.)**

6. Spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 1, weryfikowane jest na podstawie oświadczeń i innych dokumentów, które wnioskodawca dołącza do wniosku, o którym mowa w §4 ust. 1.
7. Kryteria, o których mowa w ust. 1, podlegają ocenie punktowej, zgodnie z systemem kwalifikacji punktowej określonym w załączniku do uchwały. W przypadku spełnienia kilku kryteriów, punkty wskazane w załączniku do uchwały sumuje się.

## Rozdział 4

### §4 Zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu<sup>15</sup>

1. Wnioskodawca składa wniosek do gminy o zawarcie umowy najmu, którego wzór określony zostanie zarządzeniem [Wójta / Burmistrza / Prezydenta Miasta] [●].
2. Wnioskodawca może złożyć wniosek o najem wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego jednorodzinного budynku mieszkalnego z zasobu SAN.
3. Ogłoszenie o naborze, terminie i miejscu składania wniosków, o których mowa w ust. 1, każdorazowo zostanie podane do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej [●].
4. Rozpatrywane są wyłącznie wnioski należycie wypełnione i podpisane, wraz z załączonymi wymaganymi oświadczeniami i innymi dokumentami wskazanymi we wzorze wniosku.
5. Do wniosku dołącza się oświadczenia i inne dokumenty określone we wzorze wniosku dotyczące wszystkich osób wchodzących w skład gospodarstwa domowego, potwierdzające spełnienie kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.
6. W przypadku, gdy wniosek zawiera braki lub nie złożono wszystkich dokumentów lub oświadczeń, wzywa się wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w dodatkowym [●]-dniowym terminie liczonym od daty doręczenia wezwania, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia. Termin uważa się za zachowany również wtedy, gdy przed jego upływem pismo zostało nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe.
7. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, wniosek pozostawia się bez rozpatrzenia.
8. Wnioski złożone po terminie określonym w ogłoszeniu o naborze, o którym mowa w ust. 3, pozostawia się bez rozpatrzenia.
9. Wniosek podlega odrzuceniu, jeżeli podane w nim dane są nieprawdziwe lub gdy zostały zatajone dane istotne dla oceny spełnienia kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.
10. O kolejności wpisu na listę najemców decyduje liczba uzyskanych punktów, o których mowa w § 3 ust. 3.
11. W przypadku wniosków, które uzyskały taką samą liczbę punktów, o kolejności wpisu na listę najemców decyduje data złożenia wniosku, a w przypadku jednakowej daty złożenia wniosków o kolejności wpisu decyduje się w drodze losowania.
12. Lista najemców podlega zatwierdzeniu przez [Wójta / Burmistrza / Prezydenta Miasta] [●].

§ 5. 1. Osobie wpisanej na listę najemców nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu.

2. Lista najemców przekazywana jest SAN w celu zawarcia umów najmu.

3. Osoby wpisane na listę najemców, zostają skreślone z listy w przypadku, gdy:

- a) nie przystąpią do zawarcia umowy najmu we wskazanym przez SAN terminie, albo
- b) odrzucą dwie propozycje lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinного złożone przez SAN, albo
- c) poświadczą nieprawdę lub zatają prawdę w składanym wniosku lub załączonych dokumentach i oświadczeniach, co wyjdzie na jaw przed zawarciem umowy najmu,

[inne okoliczności ustalone przez Gminę].

15. Zapropionowane zasady stanowią tylko jeden z możliwych trybów wyłonienia najemców. Gminy mogą zdecydować się na inny tryb, np. prowadzenie stałej listy chętnych na najem lokali/budynków mieszkalnych (zamiast ogłaszania ograniczonych czasowo naborów) oraz kierowanie kolejnych osób z listy do wolnego lokalu/budynku mieszkalnego w przypadku takiej możliwości (np. zwolnienia lokalu przez poprzedniego najemcę). Kluczowe wówczas będą kryteria punktowe, określające pierwszeństwo najmu.

4. W przypadku skreślenia z listy najemców osoby wpisanej na tę listę z przyczyn wskazanych w § 5 ust. 3, albo zwolnienia przedmiotu najmu przez poprzedniego najemcę na skutek rozwiązania umowy najmu, SAN oferuje zawarcie umowy najmu kolejnym osobom wpisanym na listę najemców.

§

6. 1. W przypadku, gdy w zasobie SAN pozostają lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne nieoddane w najem, [Wójt / Burmistrz / Prezydent Miasta] [•] może podjąć decyzję o ogłoszeniu, zgodnie z § 4 ust. 3, dodatkowego naboru wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1, w stosunku do niewykorzystanego zasobu SAN.

2. W przypadku dodatkowego naboru wniosków, wnioski podlegają rozpatrzeniu zgodnie z kryteriami i na zasadach przyjętych niniejszą uchwałą.

§ 7. [Wójt / Burmistrz / Prezydent Miasta] [•] w zarządzeniu określi wzór wniosku o zawarcie umowy najmu wraz z wykazem oświadczeń i innych dokumentów stanowiących załączniki do wniosku oraz skład i zasady działania komisji powoływanej w celu rozpatrywania wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu.

## Rozdział 5

### §8 Kryteria, których spełnienie uprawnia dotychczasowego najemcę do zawarcia nowej umowy najmu oraz sposób weryfikacji spełnienia kryteriów

1. Po zakończeniu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy, SAN zawiera z nim nową umowę najmu, pod warunkiem że przedmiot najmu pozostaje w zasobie SAN oraz braku zadłużenia z tytułu należności wynikających z zakończonej umowy najmu, po spełnieniu kryteriów, o których mowa w § 3 ust. 1.

2. Gmina/SAN dokonuje weryfikacji spełnienia warunków i kryteriów, o których mowa w ust. 1, na podstawie posiadanych dokumentów, a w razie braku niezbędnych i aktualnych danych, wzywa dotychczasowego najemcę do dostarczenia stosownych dokumentów zgodnie z zasadami określonymi w § 4 ust. 6.

3. Wniosek dotychczasowego najemcy, o którym mowa w ust. 1 pozostawia się bez rozpatrzenia, jeżeli rozwiązanie dotychczasowej umowy najmu nastąpiło z winy najemcy.

## Rozdział 6

### §9 Postanowienia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się [•].

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa [•].

Załącznik ... do uchwały [•]

RADY GMINY [•]

z dnia [•] roku

## System kwalifikacji punktowej

Lp.	Okoliczność podlegająca ocenie punktowej	Liczba punktów
	[•]	[•] punktów

# Załącznik 3



# Formy działalności SAN

## I. Organizacje Pozarządowe

### 1. Fundacja

Podstawą prawną działania SAN w formie fundacji jest Ustawa z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach (Dz. U. z 2017 r., poz. 1491 t.j. ze zm.) (dalej jako „**Ustawa o Fundacjach**”).

Cel fundacji powinien być społecznie lub gospodarczo użyteczny, zgodny z podstawowymi interesami Rzeczypospolitej Polskiej w szczególności takim jak: ochrona zdrowia, rozwój gospodarki i nauki, oświata i wychowanie, kultura i sztuka, opieka i pomoc społeczna, ochrona środowiska oraz opieka nad zabytkami (art. 1) (przy czym „w szczególności” oznacza, że wymienione w Ustawie o Fundacjach, a przywołane wyżej cele, są podane jedynie przykładowo. Fundacja może więc realizować dowolne cele charytatywne lub społeczne czy też gospodarczo użyteczne pod warunkiem, że mają one charakter publiczny. Cechy działalności fundacji są następujące:

- niedochodowość celu, dla którego została ustanowiona; oraz
- możliwość prowadzenia działalności gospodarczej.

W celu powołania fundacji i rozpoczęcia przez nią działalności, konieczne jest spełnienie następujących kroków:

- 1) ustalenie wysokości funduszu założycielskiego i ustanowienie aktu fundacyjnego;
- 2) opracowanie statutu, czyli dokumentu określającego organizację i sposób działania fundacji;
- 3) zarejestrowanie fundacji w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).

Aby założyć fundację, niezbędny jest majątek, a składniki majątkowe (np. pieniądze, papiery wartościowe, ruchomości i nieruchomości) wskazywane są przez fundatora w oświadczeniu woli o założeniu fundacji (tzw. akcie fundacyjnym). Ustawa o Fundacjach nie precyzuje minimalnej wymaganej wartości składników majątku fundacji, z wyjątkiem tych, które mają prowadzić działalność gospodarczą (tj. 1 000 zł). Majątek przeznaczony na realizację celu fundacji powinien jednakowoż umożliwić jej rozpoczęcie działań. Fundator nie otrzymuje żadnych szczególnych uprawnień w fundacji, z wyjątkiem tych, które zostały mu przyznane w statucie.

Organami fundacji są:

- 1) zarząd; oraz
- 2) organ kontroli wewnętrznej.

Ponadto:

- prowadzenie spraw oraz reprezentacja fundacji wykonywana jest przez zarząd, a powołanie organu kontroli wewnętrznej jest nieobowiązkowe;
- nadzór nad fundacjami sprawują ministrowie właściwi ze względu na prowadzoną przez fundację działalność oraz starostowie właściwi ze względu na siedzibę fundacji;
- fundacja ma obowiązek złożenia corocznego sprawozdania z działalności do ministra, któremu fundacja podlega;
- zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (dalej zwana „**Ustawą o Finansach Publicznych**”), ze środków publicznych nie można tworzyć fundacji na podstawie Ustawy o Fundacjach. Warto zaznaczyć, że zgodnie z art. 221 Ustawy o Finansach Publicznych, podmioty niezaliczane do sektora finansów publicznych i nieprowadzące działalności zarobkowej mogą uzyskać dotacje celowe na cele publiczne z budżetu jednostki samorządu terytorialnego, związane z realizacją zadań tej jednostki, a także na dofinansowanie inwestycji związanych z realizacją tych zadań (ust. 1). Zlecenie zadania i udzielenie dotacji następują zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (dalej zwanej „**Ustawą o Działalności Pożytku**

**Publicznego i o Wolontariacie**”). W konsekwencji, wsparcie Gminy nie jest wykluczone również w odniesieniu do fundacji działających jako SAN.

#### **Korzyści:**

- ✓ możliwość finansowania w formie dotacji, grantów, środków od osób fizycznych i prawnych (np. zbiórki publiczne, darowizny pieniężne lub rzeczowe) oraz prowadzenie działalności zarobkowej we własnym zakresie;
- ✓ możliwość pozyskiwania środków z odpisów 1,5% podatku dochodowego od osób fizycznych, pod warunkiem zarejestrowanego sądowo statusu organizacji pożytku publicznego (OPP);
- ✓ możliwość korzystania ze zwolnień podatkowych- optymalizacja podatkowa jest uzależniona od tego, jak bardzo kosztochłonna jest działalność statutowa fundacji;
- ✓ prosta procedura tworzenia i rejestracji fundacji, która wymaga złożenia przed notariuszem oświadczenia o utworzeniu fundacji, przyjęcia przez fundatorów statutu i złożenia wniosku o rejestrację fundacji do Krajowego Rejestru Sądowego;
- ✓ możliwość założenia fundacji tylko przez jednego fundatora, którym może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna;

Fundacje często działają na rzecz grup osób w trudnej sytuacji lub zagrożonych wykluczeniem. Takie doświadczenia mogą być korzystne i przydatne, jeśli Gmina będzie zlecała prowadzenie w ramach SAN także dodatkowych usług na rzecz najemców SAN.

#### **Minusy/Wady:**

- ✗ konieczność corocznego składania sprawozdania z prowadzonej działalności do właściwego ministra do spraw fundacji wskazanego w statucie, który jest jej organem nadzoru oraz składanie sprawozdania finansowego do urzędu skarbowego;
- ✗ brak obowiązku fundatorów zapewniania środków na dalsze funkcjonowanie fundacji, co skutkuje brakiem trwałości;
- ✗ konieczność rachunkowego wyodrębnienia działalności pożytku publicznego (nieodpłatnej i odpłatnej), a także działalności gospodarczej.

## **2. Stowarzyszenie**

Podstawą prawną działania stowarzyszenia jest Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z 2018 r., poz. 210 t.j. ze zm.) (dalej zwana „**Ustawą o Stowarzyszeniach**”)

Działalność stowarzyszenia cechuje:

- dobrowolne, samorządne i trwałe zrzeszenie osób, które mają wspólny cel lub podobne zainteresowania. Cel ten musi być prawnie dozwolony i nie być celem komercyjnym czy zarobkowym;
- członkowie stowarzyszenia samodzielnie określają swoje cele, programy działania, a także struktury organizacyjne; zaś swoją działalność opierają na pracy społecznej, do której mogą zatrudniać pracowników;
- aby założyć stowarzyszenie nie jest potrzebny żaden majątek;
- niezbędne do powołania stowarzyszenia jest 7 osób (tzw. członkowie założyciele);
- organami stowarzyszenia są:

1) walne zebranie członków/delegatów - w zakresie działania organizacji organ ten korzysta z domniemania kompetencji,

2) zarząd – kieruje bieżącą działalnością stowarzyszenia i reprezentuje je na zewnątrz. wykonując wolę walnego zebrania członków, przed którym odpowiada; jest kontrolowany przez właściwy organ kontroli stowarzyszenia, np. komisję rewizyjną,



3) organ kontroli (np. komisja rewizyjna);

- stowarzyszenia są nadzorowane przez starostów lub prezydentów miast na prawach powiatu;
- brak corocznych obowiązków sprawozdawczych wobec organu nadzoru.

#### **Korzyści:**

- ✓ możliwość skorzystania ze zwolnienia podatkowego, o ile cele statutowe stowarzyszenia pokrywają się z celami, o których mówi ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 17, ust. 1 pkt. 4 tej ustawy) i o ile dochody stowarzyszenia zostaną przeznaczone na te cele;
- ✓ stowarzyszenie to podmiot o charakterze zrzeszeniowym, co może pozwolić na łączenie potencjału, zasobów i umiejętności członków funkcjonujących na równych prawach;
- ✓ stosunkowo prosta forma prawna umożliwiająca dostosowanie postanowień statutu do partykularnych potrzeb – Ustawa o stowarzyszeniach nie zawiera nadmiernie szczegółowych regulacji;
- ✓ możliwość uzyskania statusu organizacji pożytku publicznego, co wiąże się z dodatkowymi korzyściami – np. możliwość pozyskiwania środków z 1,5% podatku dochodowego od osób fizycznych;
- ✓ możliwość pobierania przez zarząd wynagrodzenia na podstawie uchwały (obowiązek podatkowy w zakresie podatku PIT, bez składek ZUS);
- ✓ dodatkowe wsparcie dla form zrzeszeniowych w EFS+<sup>16</sup> dodatkowe dotacje być może będą przyznawane inicjatywom o charakterze członkowskim (stowarzyszenia, spółdzielnie, kooperatywy) angażującym grupy mieszkańców na realizowanie trwałych przedsięwzięć o charakterze odpłatnym w sferze pożytku publicznego oraz działań gospodarczych. Docelowo powinny prowadzić do uruchomienia trwałej działalności ekonomicznej angażującej jednocześnie mieszkańców będących członkami i udziałowcami podmiotu. Wysokość dotacji wynosi od 15 do 30 tys. zł w zależności od liczby członków/udziałowców organizacji;
- ✓ działalność stowarzyszenia w obrocie jest utożsamiana z działalnością społeczną, co ułatwia np. pozyskiwanie środków ze zbiorów publicznych, czy prowadzenie innych akcji fundraisingowych;
- ✓ konieczność sprawowania nadzoru nad działalnością stowarzyszenia wyłącznie w zakresie zgodności z przepisami prawa i postanowieniami statutu (np. organ nadzorujący – starosta – ma prawo w wyznaczonym terminie żądać dostarczenia przez zarząd stowarzyszenia odpisów uchwał walnego zebrania, czy niezbędnych wyjaśnień od władz stowarzyszenia.

#### **Minusy/Wady:**

- ✗ brak obowiązku sporządzania sprawozdania z działalności (chyba, że statut stowarzyszenia stanowi inaczej) i składania go w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- ✗ potencjalnie nierównomierne zaangażowanie części członków. Praktyka działania stowarzyszeń pokazuje, że przynajmniej część członków nie jest w ogóle zainteresowana tym, co się dzieje w stowarzyszeniu;
- ✗ brak możliwości prostego (bez konieczności likwidacji) przekształcenia w inny podmiot);
- ✗ konieczność podejmowania najważniejszych decyzji przez członków stowarzyszenia w ramach prac walnego zebrania, co może powodować trudności w zarządzaniu i brak gwarancji sprawowania decydującej roli przez inicjatorów przedsięwzięcia;

**WAŻNE!** W doktrynie istnieją wątpliwości czy osoby, na rzecz których prowadzona jest działalność SAN, czyli zarówno wynajmujący, jak i najemcy, muszą być jednocześnie członkami stowarzyszenia. Co do zasady, stowarzyszenia mają zaspokajać potrzeby i cele wyłącznie swoich członków, a dochód z działalności

16. (według aktualnego brzmienia dokumentów programowych, tj. opracowania Ekonomia Społeczna w Polsce w Nowej Perspektywie Finansowej 2020+. Wnioski i Rekomendowane Rozwiązania; projekt kierunkowo zaakceptowany przez Krajowy Komitet Rozwoju Ekonomii Społecznej, wersja skrócona 1.1 z 10 czerwca 2019).

gospodarczej stowarzyszenia służy wyłącznie realizacji celów statutowych. Stowarzyszenie cechuje się jednak swobodą określania swoich celów w zakresie przewidzianym w Ustawie o Stowarzyszeniach, a możliwość działalności stowarzyszenia na rzecz osób trzecich nie jest na jej gruncie w żaden sposób wyłączona. Wobec czego w naszej ocenie podmioty, na rzecz których SAN działający w formie stowarzyszenia, świadczyłby usługi w ramach Działalności SAN, nie muszą być członkiem takiego stowarzyszenia.

### 3. Spółdzielnie socjalne

Podstawą prawną działania jest Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych (dalej zwana „**Ustawą o Spółdzielniach Socjalnych**”).

Działalność spółdzielni socjalnych cechuje:

- współdziałanie grupy ludzi w celu zapewnienia sobie miejsca pracy oraz polepszenia swojej sytuacji społecznej i ekonomicznej;
- równoważność wszystkich członków spółdzielni w decydowaniu o jej działalności;
- minimalna liczba założycieli (nie mniej niż trzy, jeżeli założycielami są osoby fizyczne, i dwa, jeżeli założycielami są osoby prawne);
- skupienie działalności na reintegracji społecznej i zawodowej członków spółdzielni, w tym możliwość przeznaczenia nadwyżki bilansowej na społeczną reintegrację członków/pracowników;
- możliwość tworzenia miejsc pracy dla osób niebędących członkami spółdzielni;
- możliwość korzystania z niskooprocentowanych pożyczek (z możliwością odroczenia spłaty) z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Organami spółdzielni socjalnej są:

- 1) walne zgromadzenie;
- 2) zarząd; oraz
- 3) rada nadzorcza (fakultatywnie).

#### **Korzyści:**

- ✓ dodatkowe środki dotacyjne dedykowane dla spółdzielni socjalnych (z Funduszu Pracy oraz z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych): dotacja na założenie/przystąpienie do spółdzielni, dotacja na stanowisko pracy w spółdzielni socjalnej, pokrycie kosztów wynagrodzenia skierowanej osoby bezrobotnej, refundacja składek ZUS;
- ✓ możliwość pozyskiwania dotacji, środków unijnych, ministerialnych oraz ubiegania się o środki przeznaczone dla podmiotów prowadzących działalność społecznie użyteczną prowadzoną w sferze zadań publicznych;
- ✓ możliwość skorzystania z tzw. zamówień in house w przypadku, gdy członkami spółdzielni są wyłącznie jednostki samorządu terytorialnego;
- ✓ możliwość założenia spółdzielni przez dwie jednostki samorządu terytorialnego i posiadania statusu przedsiębiorstwa społecznego;
- ✓ zwolnienie z opłat rejestrowych w KRS (wpis oraz zmiany wpisu w KRS są dla spółdzielni socjalnej bezpłatne – art. 6 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Socjalnych).
- ✓ stosunkowo proste sposoby na dokapitalizowanie spółdzielni poprzez wniesienie dodatkowych udziałów lub wkładów (pod warunkiem, że taka możliwość przewiduje statut);
- ✓ zwolnienie z podatku dochodowego dochodów spółdzielni wydatkowanych na reintegrację społeczną i zawodową osób defaworyzowanych (art. 17, ust. 1 pkt. 43 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). Warunkiem jest wydatkowanie dochodu w roku podatkowym, w którym dochód powstał;

- ✓ dodatkowe wsparcie dla form zrzeszeniowych w EFS+ (jak w przypadku stowarzyszeń);
- ✓ podmiot o charakterze zrzeszeniowym, co może pozwolić na łączenie potencjału, zasobów i umiejętności członków funkcjonujących na równych prawach.

#### Minusy/Wady:

- ✗ możliwość utworzenia wyłącznie przez grupy określone w ustawie: osoby bezrobotne (zarejestrowane w urzędzie pracy i spełniające określone kryteria wyróżnione w ustawie z dnia 20 kwietnia 2004 roku o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, t.j. Dz. U. z 2008 r., nr 70, poz. 416 z późn. zm.), osoby bezdomne realizujące indywidualny program wychodzenia z bezdomności, osoby uzależnione od alkoholu, po zakończeniu programu psychoterapii w zakładzie leczenia odwykowego, osoby uzależnione od narkotyków lub innych środków odurzających, po zakończeniu programu terapeutycznego, osoby zwalniane z zakładów karnych, mające trudności w integracji ze środowiskiem, osoby uchodźcze realizujące indywidualny program integracji oraz osoby podlegające wykluczeniu społecznemu, które ze względu na swoją sytuację życiową nie są w stanie zaspokoić swoich podstawowych potrzeb życiowych oraz inne osoby, pod warunkiem, że ich liczba nie przekracza 50% ogólnej liczby założycieli;
- ✗ konieczność podejmowania najważniejszych decyzji przez członków w ramach prac walnego zgromadzenia, co może powodować trudności w zarządzaniu i brak gwarancji sprawowania decydującej roli przez inicjatorów przedsięwzięcia;
- ✗ sformalizowany sposób podejmowania niektórych decyzji w spółdzielni, co dotyczy zwłaszcza prac walnego zgromadzenia (np. konieczność wcześniejszego zawiadomienia członków i Krajowej Rady Spółdzielczej o walnym zgromadzeniu, brak możliwości podejmowania uchwał na walnym zgromadzeniu w sprawach nieobjętych porządkiem obrad, nawet jeśli obecni są wszyscy członkowie spółdzielni);
- ✗ mało elastyczne przepisy prawne, które za niespełnienie niektórych warunków (np. zmniejszenie się liczby członków poniżej minimum przewidzianego Ustawą o Spółdzielniach Socjalnych, trwające dłużej niż 3 miesiące, lub brak przestrzegania proporcji osób defaworyzowanych w członkach spółdzielni trwające powyżej 6 miesięcy) przewidują likwidację spółdzielni;
- ✗ brak możliwości uzyskania przez spółdzielnię socjalną statusu organizacji pożytku publicznego;
- ✗ brak możliwości prostego (bez likwidacji) przekształcenia w innych podmiot;
- ✗ minimalne wymagania dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej na kapitał zasobowy (min. 20% nadwyżki) oraz cele spółdzielni (min. 30% nadwyżki). W przypadku pozostałych form prawnych nie ma wymagań co do wielkości/proporcji środków przeznaczanych z zysku na reintegrację i działalność pożytku publicznego.

#### 4. Uwagi ogólne

W przypadku Organizacji Pozarządowych, Ustawa narzuca obowiązek Gminy przeprowadzenia trybu otwartego konkursu ofert określonego w dziale II rozdziale 2 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie (dalej zwany „**Trybem Konkursowym**”).

##### a. Ogłoszenie otwartego konkursu ofertowego

w pierwszej kolejności Gmina zamierzająca zlecić realizację zadania publicznego Organizacjom Pozarządowym, które chcą działać jako SAN, ogłasza otwarty konkurs ofert na podstawie art. 13 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie (dalej zwany „**Konkursem**”).

**WAŻNE!** Na podstawie Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie, Organizacja Pozarządowa może również z własnej inicjatywy złożyć wniosek do Gminy o realizację zadania publicznego.

Ogłoszenie Konkursu powinno zawierać informacje o:

- rodzaju zadania;
- wysokości środków publicznych przeznaczonych na realizację tego zadania;

- zasadach przyznawania dotacji;
- terminach i warunkach realizacji zadania;
- terminie składania ofert;
- trybie i kryteriach stosowanych przy wyborze ofert oraz terminie dokonania wyboru ofert;
- zrealizowanych przez organ administracji publicznej w roku ogłoszenia otwartego konkursu ofert i w roku poprzednim zadaniach publicznych tego samego rodzaju i związanych z nimi kosztami, ze szczególnym uwzględnieniem wysokości dotacji przekazanych Organizacjom Pozarządowym.

Otwarty Konkurs ogłasza się:

- w Biuletynie Informacji Publicznej;
- w siedzibie organu administracji publicznej w miejscu przeznaczonym na zamieszczanie ogłoszeń;
- na stronie internetowej organu administracji publicznej.

Termin do składania ofert nie może być krótszy niż 21 dni od dnia ukazania się ostatniego ogłoszenia.

Ogłoszenie Konkursu na realizację zadań publicznych w roku następnym może nastąpić na podstawie projektu uchwały budżetowej przekazanego organowi stanowiącemu jednostki samorządu terytorialnego na zasadach określonych w przepisach Ustawy o Finansach Publicznych.

W tym miejscu warto podkreślić, że ustawodawca nie zdecydował się na wzór innych jurysdykcji narzucić dodatkowych wymogów dotyczących podmiotu, który może działać w formie SAN i zgłaszać swoje oferty w Konkursie, np. w postaci nakazu zagwarantowania, aby SAN zatrudniał określoną liczbę pracowników o specjalistycznych kwalifikacjach (mediatorów, prawników czy zarządców nieruchomości). Jednakże **Gmina w ogłoszeniu Konkursu może nałożyć dodatkowe zobowiązania na podmiot, który zgłosi się do Konkursu jako oferent (np. wymóg zapewnienia usług wspierających i zaangażowania do realizacji zadania kompetentnej kadry)**. Po wyborze określonego podmiotu mającego działać jako SAN takie dodatkowe zobowiązania warto odzwierciedlić w Umowie o Współpracy.

## **b. Ogłoszenie wyników konkursu**

po powołaniu Komisji i rozpatrzeniu ofert, Gmina ogłasza wyniki Konkursu, wskazując m.in. nazwę oferenta, nazwę zadania publicznego oraz wysokość przyznanych środków publicznych.

Po ogłoszeniu wyników Konkursu Gmina powinna, bez zbędnej zwłoki, zawrzeć umowę o wsparcie realizacji zadania publicznego lub o powierzenie realizacji zadania publicznego z wyłonioną tak Organizacją Pozarządową.

## **II. Kapitałowe Spółki Komunalne**

Kapitałowa Spółka Komunalna - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna z większościowym udziałem Gminy, tj. taka, w której Gmina lub Gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.

Podstawę prawną dla utworzenia przez Gminę spółek kapitałowych lub przystępowania do nich (spółek z udziałem Gminy) stanowi art. 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej jako „**Ustawa o Samorządzie Gminnym**”). Zgodnie z tym przepisem, „w celu wykonywania zadań Gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi”.

Szczegółowy sposób powstawania Kapitałowej Spółki Komunalnej opisany został w dalszej części niniejszego Przewodnika.

## Korzyści:

- ✓ **możliwość wykorzystania istniejących komunalnych spółek kapitałowych** – Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) lub Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM);
- ✓ możliwość utworzenia w każdym celu prawnie dopuszczalnym;
- ✓ najczęstsza forma realizacji celów będących zadaniami własnymi Gminy;
- ✓ udziałowcy lub akcjonariusze nie ponoszą osobistej odpowiedzialności za zobowiązania spółki;
- ✓ ograniczenie ryzyka związanego z działalnością spółki do kwoty kapitału zakładowego lub kosztu nabycia lub objęcia udziałów lub akcji;
- ✓ wpływ Gminy na funkcjonowanie SAN poprzez udział właścicielski;
- ✓ możliwość przyznania różnych dodatkowych uprawnień Gminie na podstawie umowy spółki;
- ✓ umowa o współpracy zawarta pomiędzy Gminą a SAN działającą w formie Kapitałowej Spółki Komunalnej może zostać przedłużona na okres kolejnych 5 lat na wniosek SAN złożony w ostatnim roku obowiązywania umowy o współpracy (w przypadku Organizacji Pozarządowych SAN może ubiegać się o zawarcie kolejnej umowy o współpracy z tą samą Gminą w Trybie Konkursowym (zdefiniowanym poniżej)).

## A. Utworzenie spółki komunalnej

w celu utworzenia Kapitałowej Spółki Komunalnej Gmina powinna podjąć następujące kroki:

1. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki (na podstawie art. 18 ust. 2 lit. f, g Ustawy o Samorządzie Gminnym oraz art. 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (dalej „**Ustawa o Gospodarce Komunalnej**”), zawierającą:
  - i. określenie formy prawnej spółki i przedmiotu jej działalności;
  - ii. ustalenie wysokości kapitału zakładowego w chwili zawiązania spółki;
  - iii. ustalenie źródła środków na pokrycie kapitału zakładowego.
2. Podpisanie w formie aktu notarialnego:
  - i. umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (w wyniku czego powstaje spółka z o.o. w organizacji);
  - ii. statutu spółki akcyjnej.

Gminę przy umowie jednoosobowo reprezentuje wójt (burmistrz, prezydent) lub jego zastępca, samodzielnie lub z upoważnioną przez wójta (burmistrza, prezydenta) osobą (pełnomocnictwo musi zostać udzielone w formie aktu notarialnego).

W spółce z udziałem jednostek samorządu terytorialnego obowiązkowo musi działać rada nadzorcza (art. 10a Ustawy o Gospodarce Komunalnej) – brak ustanowienia tego organu w umowie/statucie skutkuje odmową wpisu do rejestru.

3. Wniesienie wkładów do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub pokrycie udziałów w spółce akcyjnej - środki pieniężne lub aporty.
4. Z momentem objęcia wszystkich akcji – powstaje spółka akcyjna w organizacji.
5. Powołanie członków zarządu przez radę nadzorczą (wyłączna kompetencja rady).
6. Zgłoszenie przez zarząd spółki komunalnej do sądu rejestrowego właściwego ze względu na siedzibę spółki) – w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy/sporzędzenia statutu pod rygorem rozwiązania spółki (wniosek podpisują wszyscy członkowie zarządu, a wpis jest konstytutywny).

## **B. Przystąpienie do Kapitałowej Spółki Komunalnej**

w celu przystąpienia Gminy do Kapitałowej Spółki Komunalnej, Gmina powinna podjąć następujące kroki:

- 1.** Podjęcie uchwały rady Gminy w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do spółki (na podstawie art. 18 ust. 2 lit. f, g Ustawy o Samorządzie Gminnym oraz art. 9 Ustawy o Gospodarce Komunalnej), w której:
  - i.** zostanie wskazana spółka, do której Gmina przystępuje, i cel takiego przystąpienia; oraz
  - ii.** zostanie ustalone źródło środków na pokrycie udziałów/akcji.

Rada Gminy może ustalić zasady wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji spółki, w której udziałowcem jest Gmina, pod warunkiem, że tak ustalone zasady zachowają generalny charakter. Nie jest to jednak obligatoryjne.

Jedynie jedna Gmina może być współnikiem Kapitałowej Spółki Komunalnej – oznacza to, że tej dwie lub więcej Gmin nie może być współnikami tej samej spółki.

- 2.** Zmiana umowy/statutu spółki - wprowadzenie do struktury spółki rady nadzorczej i powołanie członków rady nadzorczej – jeśli w danej spółce dotychczas nie działała rada nadzorcza.
- 3.** W przypadku niepowołania rady nadzorczej sąd rejestrowy, który otrzyma zawiadomienie o nabyciu/objęciu udziałów przez Gminę zobowiązany będzie do wszczęcia postępowania przymuszającego (art. 24-26 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym).
- 4.** Podjęcie uchwały zgromadzenia wspólników/ walnego zgromadzenia spółki dot. podwyższenia kapitału zakładowego (jeśli nie następuje to na mocy dotychczasowych postanowień umowy/statutu spółki przewidujących maksymalną wysokość podwyższenia kapitału zakładowego – konieczna jest zmiana umowy spółki).
- 5.** Oświadczenie Gminy jako nowego współnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w formie aktu notarialnego o:
  - i.** przystąpieniu do spółki oraz
  - ii.** objęciu udziałów.
- 6.** Pokrycie przez Gminę udziałów/uiszczenie wpłat za akcje, aktualizacja księgi udziałów/księgi akcji.
- 7.** Złożenie wniosku do sądu rejestrowego o wpis dot. podwyższenia kapitału/emisji nowych akcji i nowego współnika (w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) wraz z:
  - i.** uchwałą o podwyższeniu kapitału/emisji nowych akcji;
  - ii.** oświadczeniem nowego współnika/ spisem nabywców akcji;
  - iii.** oświadczeniem wszystkich członków zarządu, że wkłady na podwyższony kapitał zakładowy zostały w całości wpłacone;
  - iv.** zaktualizowaną listą wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 8.** Wpis do sądu rejestrowego, który ma charakter konstytutywny.

## **C. Wykorzystanie istniejącej Kapitałowej Spółki Komunalnej (np. TBS/SIM)**

SAN może działać również w formie już utworzonej i działającej kapitałowej spółki komunalnej np. TBS.

Należy jednak pamiętać, że tak jak w przypadku przystąpienia Gminy do Kapitałowej Spółki Komunalnej, podmiot taki będzie musiał odpowiednio zmienić umowę spółki lub statut.

Dodatkowo, z uwagi na to, że zgodnie z Ustawą, dochody z działalności SAN przeznacza się w całości na tę działalność, to podmiot taki w celu realizacji działalności SAN będzie zobowiązany do wyodrębnienia struktury wewnętrznej, w tym dokumentacji finansowo-księgowej i ewidencji księgowej zadania publicznego oraz jej opisywania zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości w sposób umożliwiający identyfikację poszczególnych operacji księgowych.

Ponadto, zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 6 Ustawy **SIM mogą również dzierżawić lokale mieszkalne na rzecz SAN.**

**WAŻNE!** Istniejący TBS/SIM może prowadzić SAN na terenie Gminy:

1. przed zawarciem Umowy o Współpracy konieczna jest zmiana umowy spółki lub statutu;
2. niezbędne jest wyodrębnienie struktury wewnętrznej do prowadzenia SAN, w szczególności dokumentacji finansowo-księgowej.

# Dane kontaktowe

## Fundacja Habitat for Humanity Poland

ul. Kozia 3/5 lok. 8  
00-070 Warszawa

[habitat.pl](http://habitat.pl)



### Katarzyna Przybylska

Dyrektor ds. Rzecznictwa  
Fundacja Habitat for Humanity Poland  
T +48 795 979 907  
[kprzybylska@habitat.pl](mailto:kprzybylska@habitat.pl)



### Paula Dominiak

Specjalistka ds. Rzecznictwa  
Fundacja Habitat for Humanity Poland  
T +48 536 900 484  
[pdominiak@habitat.pl](mailto:pdominiak@habitat.pl)

## Dentons

ul. Zajęcza 4  
00-351 Warszawa

[dentons.com](http://dentons.com)



### Magdalena Szwarz-Brożyna

Partner w Zespole Nieruchomości  
Dentons  
T +48 696 459 357  
[magdalena.szwarz-brozyna@dentons.com](mailto:magdalena.szwarz-brozyna@dentons.com)



### Magdalena Witka

Associate w Zespole Nieruchomości  
Dentons  
T +48 690 160 286  
[magdalena.witka@dentons.com](mailto:magdalena.witka@dentons.com)

## Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Pl. Trzech Krzyży 3/5  
00-507 Warszawa

Sekretariat Departamentu Mieszkalnictwa  
[sekretariatDM@mrit.gov.pl](mailto:sekretariatDM@mrit.gov.pl)





**Niniejszy materiał został opublikowany dzięki wsparciu Biura Wysokiego Komisarza Narodów Zjednoczonych do spraw Uchodźców (UNHCR). Publikacja nie odzwierciedla stanowiska czy poglądów UNHCR, a za jej treść odpowiadają wyłącznie kancelaria Dentons oraz Fundacja Habitat for Humanity Poland.**

*This publication has been produced with the assistance of the Office of the United Nations High Commissioner for Refugees (UNHCR). The contents of this publication are the sole responsibility of Dentons and Habitat for Humanity Poland foundation and can in no way be taken to reflect the views of UNHCR."*





## O KANCELARII DENTONS

Działając w ponad 80 krajach, Dentons pomaga rozwijać, chronić, prowadzić i finansować działalność naszych klientów poprzez dostarczanie unikalnych, globalnych i lokalnych rozwiązań prawnych. Koncentrujemy się na tym, co dla klientów najważniejsze - na integracji, różnorodności, równości i zrównoważonym rozwoju.

[www.dentons.com](http://www.dentons.com)

## O HABITAT FOR HUMANITY POLAND

Fundacja Habitat for Humanity Poland od samego początku działa na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Między innymi od 2017 roku realizujemy Program Najmu Społecznego. Działania nakierowane są na poprawę dostępu do mieszkań przystępnych cenowo dla różnych grup odbiorców, którzy nie są w stanie udźwignąć kosztów najmu na zasadach rynkowych. W 2021 roku nasz program został nagrodzony nagrodą Real Estate Impactor przyznawaną przez redakcję „Rzeczpospolita” i „Rzeczpospolita Nieruchomości” w kategorii: Najważniejsza inicjatywa wnosząca nową jakość dla mieszkańców.

[www.habitat.pl](http://www.habitat.pl)

© 2023 Dentons. Niniejszy przewodnik nie stanowi porady prawnej, podatkowej, finansowej, biznesowej, inwestycyjnej lub innej, a jedynie zawiera informacje natury ogólnej i w sposób selektywny przedstawia poszczególne zagadnienia. W związku z powyższym, przewodnik może nie uwzględniać wszystkich okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla konkretnej sytuacji gmin. Nie należy podejmować jakichkolwiek decyzji dotyczących prowadzonej działalności wyłącznie na podstawie informacji zawartych w niniejszej publikacji. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji lub działań, rekomendujemy uzyskanie wcześniejszej porady profesjonalnego doradcy.

Pomimo zachowania należytej staranności przy sporządzaniu niniejszego przewodnika, Fundacja Habitat for Humanity Poland lub Dentons nie gwarantują ani nie zapewniają, że informacje w nim zawarte są kompletne lub nadal aktualne. Fundacja Habitat for Humanity Poland lub Dentons nie ponoszą odpowiedzialności za jakąkolwiek szkodę wynikającą z wykorzystania informacji zawartych w niniejszym przewodniku, ani z decyzji podjętych na ich podstawie. Osoby korzystające z niniejszego przewodnika robią to na własne ryzyko i ponoszą w związku z tym pełną odpowiedzialność. Powielanie części lub całości opracowania, jak również udostępnianie, w całości lub części może nastąpić tylko za uprzednią zgodą Fundacji Habitat for Humanity Poland oraz Dentons.