

Możliwości działań na rzecz obniżenia czynszów w zasobach mieszkań Społecznych Agencji Najmu

Opracowanie przygotowane przez Alinę Muzioł-Węctawowicz

Niniejszy materiał został opublikowany w ramach projektu „Rzecznictwo i zapewnienie mieszkalnictwa społecznego” przy wsparciu UNHCR, Agencji ONZ ds. Uchodźców. Publikacja nie odzwierciedla stanowiska czy poglądów UNHCR. Za jej treść odpowiadają autorzy opracowania.



Grudzień 2023

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Zasady stanowiąca czynszów dzierżawy i najmu w zasobach SAN	5
3. Główne narzędzia na rzecz obniżenia czynszów w SAN	6
3.1. Dopłaty do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na start”	6
3.2. Dodatki mieszkaniowe.....	10
3.3. Dodatek mieszkaniowy a dopłata do czynszu	12
3.4. Zwolnienia z podatku dochodowego właścicieli mieszkań.....	13
3.5. Działania remontowe i rozliczanie kosztów remontów	14
3.6. Negocjacje z właścicielami	18
3.6.1. Rynkowe stawki czynszów	19
3.6.2. Korzyści właściciela ze współpracy z SAN	21
3.7. Wsparcie instytucji sektora pozarządowego	21
3.8. Podsumowanie	22
4. Możliwe działania – zadania stron.....	23
5. Podsumowanie	24

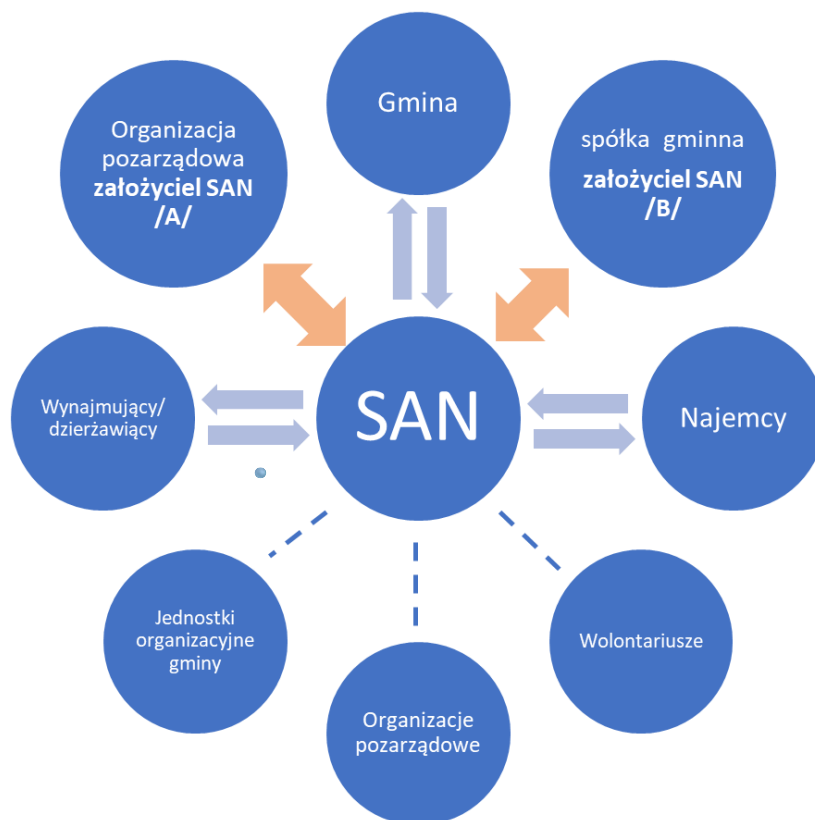
1. Wprowadzenie

W 2021 r. wprowadzono w Polsce przepisy pozwalające na wykorzystanie istniejących prywatnych zasobów mieszkaniowych do realizacji zadań gminy w zakresie pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Jest to rozwiązanie o dużym potencjale, ale wymagające współpracy wielu podmiotów i osób, zaangażowania, wzajemnego zaufania i pozyskania nowych kompetencji. Łatwo sobie wyobrazić, że wynajęcie prywatnego mieszkania osobie upoważnionej do bezpośredniej pomocy mieszkaniowej będzie rozwiązaniem korzystnym dla wielu stron. Ktoś uzyska stały dochód z wynajęcia mieszkania, które wcześniej – być może – stało puste, bo wymagało remontu lub właściciel nie wynajmował go z obawy, że spotka się z nierzetelnym najemcą. Najemca znajdzie w miarę szybko dach nad głową, na którego wynajęcie będzie go stać w związku ze wsparciem, jakie otrzyma od gminy i państwa. Urzędnicy gminy, pracownicy jednostek gminnych, przedstawiciele organizacji pozarządowych uznają sens pracy nad tym, by potrzebujący pomocy mieszkaniowej mogli wynająć mieszkanie bez potrzeby kosztownej i czasochłonnej budowy nowych zasobów.

Wbrew pozorom nasza wiedza o rynku wynajmu mieszkań przez indywidualnych właścicieli jest niewielka, często opiera się o stereotypy w rodzaju „stawki czynszu są bardzo wysokie”, „wszyscy wynajmujący są niemili wobec najemców, kontrolują ich, nie pozwalają na zmiany w mieszkaniu”, „wszyscy najemcy tylko czyhają na okazję, by zniszczyć nieruchomości lub nie płacić terminowo czynszu”. Tymczasem mamy bardzo mało wiarygodnych danych do analizy rynku wynajmu mieszkań prywatnych, szczególnie w miejscowościach innych niż 6 czy 7 największych miast w kraju. Stawki czynszu są, owszem, bardzo wysokie, ale w największych miastach i w dobrych lokalizacjach. Wielu wynajmujących jest przekonanych w wysokiej wartości i użyteczności swojego mieszkania, ale niekoniecznie z tego powodu gnębią swoich najemców. A najemcy w zdecydowanej większości dotrzymują warunków umownych. Relacje wynajmujący – najemca z reguły są po prostu normalne.

Pojawiła się możliwość odciążenia właścicieli mieszkań od codziennych trudów i ryzyk wynajmowania mieszkania i zarazem zwiększenia możliwości/dostępności najmu mieszkań przez osoby o niezaspokojonych potrzebach. Od 23 lipca 2021 r. gminy mogą tworzyć społeczne agencje najmu (SAN)¹. Są to podmioty pośredniczące między właścicielami mieszkań i osobami zainteresowanymi najmem mieszkań, które nie mogą zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na warunkach rynkowych. Jest to rozwiązanie funkcjonujące w wielu krajach, ma wiele zalet dla lokalnej społeczności. Chodzi przede wszystkim o ułatwianie kontaktów pomiędzy ludźmi chcącymi wynająć mieszkanie i szukającymi mieszkania do wynajęcia, zastępowanie właściciela w wielu czynnościach biurokratycznych towarzyszących wynajmowi oraz pomoc najemcy w pozyskaniu mieszkania i – w miarę możliwości/ potrzeb – również w innych sprawach.

¹ Podstawa prawna: ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zmieniona ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw.



Rysunek 1. Partnerzy w działalności SAN

Możliwość uzyskania dodatkowego wsparcia w rozwiązywaniu spraw życiowych jest dla wielu najemców szansą na stabilizację i integrację, a dla społeczności lokalnej – okazją do pomocy. Społeczna agencja najmu przyczynia się do zwiększenia wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych. SAN funkcjonuje w porozumieniu z gminą, na terenie której działa, współpracuje z właścicielami mieszkań, najemcami, organizacjami pozarządowymi. Powiązania między partnerami w modelu SAN przedstawiono na rys. 1.

SAN w Polsce może działać w formie spółki komunalnej (tworzonej celowo lub istniejącej) lub organizacji pozarządowej (czyli wszystkich organizacji, o których mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie), której gmina powierzy zadanie prowadzenia SAN. Co istotne, SAN działający w formie organizacji pozarządowej może korzystać również z własnych zasobów mieszkaniowych, o ile takie posiada. Tę możliwość jak i inne zmiany pozwalające na rozszerzenie i ułatwienie działalności SAN wynikają z ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw².

Celem niniejszego raportu jest szczegółowa prezentacja dotycząca możliwości działania – po stronie SAN, gminy, właściciela oraz najemcy – na rzecz obniżenia kosztów – stawki czynszu dzierżawnego i czynszu najmu do wysokości dostępnej cenowo. Z tego względu zostaną przedstawione instrumenty pozwalające na stosowanie przez SAN obniżonych stawek opłat. Są to instrumenty wynikające

² Z uwagi na długi tytuł regulacji w dalszej części opracowania ta ustawa będzie określana jako „ustawa zmieniająca z dnia 26 maja 2023 r.” Ustawa ta weszła w życie 31 sierpnia 2023 r. Wyjątek stanowi możliwość korzystania przez SAN z finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, która stanie się realną od 1 stycznia 2024 r.

bezpośrednio z zapisów ustawy powołującej do życia SAN, jak również wynikające z innych przepisów lub rozwiązań stosowanych zwyczajowo.

W raporcie nie zostaną podjęte tematy roli gminy w powoływaniu SAN, form działalności SAN, skali działalności, np. funkcjonowania społecznej agencji najmu jako podmiotu międzygminnego, możliwości wyboru przez gminę kryteriów upoważniających do najmu mieszkań w agencji. Nie będą też dyskutowane możliwości i korzyści przekazywania mieszkań do SAN przez podmioty gospodarcze i jednostki samorządu terytorialnego. W części dotyczącej remontów mieszkań oraz przebudów obiektów na cele mieszkaniowe nie będą podnoszone kwestie techniczne i proceduralne, a jedynie możliwości finansowania tych działań przez SAN. Uwaga zostanie skupiona na wynajmującym i na najemcy jako osobach fizycznych oraz na gminach jako partnerach SAN w realizacji ich zadań³.

Zatem będzie mowa o:

- indywidualnej osobie, właścicieli mieszkania do wynajęcia, który udostępni to mieszkanie SAN na podstawie umowy dzierżawy. Dalej będzie ona określana jako „właściciel”, „wynajmujący” lub „dzierżawiący”,
- indywidualnej osobie, wskazanej przez gminę lub spełniającej kryteria określone w uchwale rady gminy, zwanej „najemcą” (często współzamieszkującej z osobami bliskimi) mieszkania dzierżawionego przez SAN i wynajętego temuż najemcy,
- gminie jako instytucji dysponującej możliwościami oddziaływania na obniżenie kosztów najmu mieszkania dla najemcy SAN,
- organizacjach pozarządowych (innych niż organizacja potencjalnie prowadząca SAN) jako instytucjach wspomagających SAN, działających na rzecz obniżenia czynszów.

Przy omawianiu możliwości obniżenia czynszów przekazane zostaną informacje na temat podstawy prawnej, wymaganych formalności oraz – w miarę możliwości – dane liczbowe. W przepisach jest mowa o wynajmowaniu przez SAN mieszkań lub domów jednorodzinnych. Dla uproszczenia w raporcie będzie mowa o mieszkaniach, jakkolwiek opisywane działania dotyczą także sytuacji, w których przedmiotem dzierżawy i najmu oraz ewentualnych działań remontowych będą domy jednorodzinne.

2. Zasady stanowienia czynszów dzierżawy i najmu w zasobach SAN

Przepisy nie regulują szczegółowo zasad stanowienia stawek czynszu dzierżawy i czynszu najmu. Nie obowiązują tu stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy ani górne limity obowiązujące w zasobach towarzystw budownictwa społecznego/społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Jedynie w sytuacji, gdy SAN jako pośredni beneficjent skorzysta z finansowego wsparcia udzielonego gminie ze środków Funduszu Dopłat w BGK na remont lub przebudowę dzierżawionego przez społeczną agencję najmu, albo będącego jej własnością, lokalu mieszkalnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku obowiązuje limit stawki czynszu na poziomie 5% wartości odtworzeniowej w ciągu roku. To rozwiązanie wprowadzono ustawą zmieniającą z dnia 26 maja 2023 r. **Czynsz najmu może być wyższy niż czynsz dzierżawny**. SAN pobiera od najemcy czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, tj. opłaty za dostawę energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów

³ Informacje o roli gmin w tworzeniu SAN i zasadach funkcjonowania społecznych agencji najmu można pozyskać z następujących źródeł: podręcznika o SAN na stronie internetowej Fundacji Habitat for Humanity Poland [Guide_on_Social_Rental_Agencies-PL.pdf \(habitat.pl\)](https://www.habitat.org.pl/Guide_on_Social_Rental_Agencies-PL.pdf) (w języku polskim) i informatora opublikowanego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie>.

i nieczystości (o ile w danym mieszkaniu te usługi nie są indywidualnie opomiarowane i opłacane bezpośrednio przez najemcę).

Powszechne jest oczekiwanie, że właściciele uzgodnią z agencją stawki czynszu dzierżawnego niższe od rynkowych w danej miejscowości. Głównymi argumentami za akceptacją obniżenia stawki dzierżawy są:

- zwolnienie dochodów z dzierżawy na rzecz SAN z podatku,
- gwarancja regularnej comiesięcznej opłaty za dzierżawę,
- udogodnienia wynikające z przejścia przez SAN obowiązków i formalności związanych z wyborem najemcy, zawieraniem umów najmu, administrowania najmem.

Spółeczne agencje najmu są podmiotami z misją społeczną. Jedną z motywacji przekazania swojego mieszkania do SAN może być chęć przysłużenia się lokalnej społeczności, pomocy osobom w potrzebie. Jednak nie należy liczyć na zainteresowanie właścicieli mieszkań misją SAN jako czynnikiem motywującym większość właścicieli. Zasadne jest podejście pragmatyczne – jakie usługi i warunki oferuje SAN i jakim kosztem.

Spółeczne agencje najmu mogą generować dochody, zarówno z działalności SAN, jak i z działalności innej niż pośrednictwo w najmie. Należą do kategorii podmiotów określanych jako „*not for profit*” – nie dla zysku. Zysk może wystąpić, ale nie jest głównym celem działania SAN. Jest nim realizacja zadań społecznych (pożytku publicznego) przy minimalizacji kosztów. Zyski osiągnane z działalności SAN, agencja jest zobowiązana przeznaczyć w całości na tę działalność.

SAN powinny szczegółowo analizować swoją politykę czynszową, zależnie od przyjętej strategii działania oraz sytuacji rynkowej. Pamiętając o swobodzie stanowienia czynszów SAN może stosować bardzo różne zasady, dążąc do optymalizacji swojej działalności z uwzględnieniem celu działania. Przy ustalaniu i zmianie stawek czynszu obowiązują SAN ogólne reguły wynikające z zapisów ustawowych⁴, np. zmiany stawek czynszu nie częściej niż co 6 miesięcy, pisemne wyjaśnienia powodu zmiany stawek przekraczających poziom 3% wartości odtworzeniowej w ciągu roku.

Ważnym atutem SAN jest możliwość zawierania umów najmu na dłuższy okres (do 5 lat). Ma to znaczenie dla najemców zważywszy, że na rynku dominują umowy krótkoterminowe – roczne, z możliwością przedłużenia o kolejny rok.

3. Główne narzędzia na rzecz obniżenia czynszów w SAN

3.1. Dopłaty do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na start”

Od 1 stycznia 2019 r. najemcy części mieszkań, spełniający określone warunki, mogą korzystać z rządowego programu „Mieszkanie na Start” (MnS). Program polega na udzielaniu uprawnionym najemcom bezzwrotnej dopłaty do czynszu, pokrywającej część czynszu.

Podstawa prawna:

ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

⁴ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Podstawowe kryteria upoważniające do ubiegania się o tę dopłatę stanowią:

- rodzaj zajmowanego mieszkania – są to:
 - nowo powstałe mieszkania czynszowe, wybudowane przez inwestora innego niż gmina,
 - mieszkania czynszowe powstałe w wyniku realizacji przedsięwzięcia mieszkaniowego (budowa, remont, przebudowa) w programie rewitalizacji,
 - mieszkania czynszowe przekazane gminie na własność przez inwestora w ramach rozliczenia „lokal za grunt”,
 - **mieszkania dzierżawione społecznej agencji najmu, wynajmowane przez SAN najemcom,**
- zawarcie przez gminę właściwą dla lokalizacji mieszkania umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w sprawie stosowania dopłat,
- posiadanie obywatelstwa polskiego lub posiadanie tytułu do pobytu w Polsce, określonego ustawowo,
- brak tytułu własności lub współwłasności do mieszkania, również spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- dysponowanie odpowiednim dochodem, stanowiącym:
 - w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych – 100%,
 - w przypadku pozostałych gospodarstw domowych – 100% zwiększonego o dodatkowe 40 punktów procentowych na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym, przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ostatnio ogłoszonego 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 Społecznych⁵.

Miesięczna wysokość dopłaty jest równa 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dopłatę w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, powierzchni normatywnej mieszkania oraz współczynnika dopłaty wynoszącego 1,8%.

Powierzchnia normatywna mieszkania wynosi 20 m² w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych i ulega zwiększeniu o 15 m² dla każdej dodatkowej osoby w gospodarstwie domowym, z zastrzeżeniem, że powierzchnia normatywna mieszkania nie może być większa od powierzchni użytkowej mieszkania.

⁵ Składający wniosek o dopłatę w terminie 1 stycznia - 31 lipca uwzględniają wartość przeciętnego wynagrodzenia w roku poprzedzającym złożenie wniosku, w terminie 1 sierpnia – 31 grudnia – wartość w danym roku.

Według stanu na 1 sierpnia 2023 r. 37 gmin zawarło z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę w sprawie dopłat. Z listą tych gmin można zapoznać się pod adresem:

<https://www.bgk.pl/bip/wykaz-gmin-stan-na-1082023->

Co do zasady dopłaty związane są z pierwszym najmem mieszkania i przysługują najemcom w ciągu pierwszych 15 lat użytkowania mieszkania, jednak w przypadku najemców SAN okres uprawnień do otrzymywania dopłaty liczy się od daty pierwszej umowy dzierżawy mieszkania zawartej między jego właścicielem a SAN. Jednym z czynników kwalifikujących najemcę do uzyskania dopłat jest posiadanie zdolności czynszowej, czyli udokumentowanej możliwości systematycznego opłacania czynszu. Należy podkreślić, że w odniesieniu do najemców SAN takie kryterium nie jest stosowane. Również ograniczenie w postaci dolnej granicy dochodów uprawniającej do najmu lokalu nie ma zastosowania do najemców SAN⁶.

Dopłaty otrzymuje podmiot wynajmujący mieszkanie, w tym przypadku SAN. Natomiast najemca opłaca czynsz pomniejszony o wartość dopłaty. Wniosek o wypłatę składa najemca we właściwej miejscowo gminie.

Procedura ubiegania się o dopłatę obejmuje:

- złożenie wniosku w urzędzie gminy po zawarciu umowy najmu lub umowy zobowiązującej do zawarcia umowy najmu, obejmującego też:
- kopię umowy najmu,
- oświadczenia i zobowiązania wskazane w ustawie, w tym o liczbie osób w gospodarstwie domowym, dochodach za rok wskazany w ustawie, spełnianiu warunków majątkowych.

⁶ Chodzi tu o zapis art. 7b ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, wykluczający w odniesieniu do najemców SAN warunki, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 2 i art. 7 tej ustawy.

Maksymalne wysokości dopłat są zależne od lokalizacji mieszkania, wartości wskaźnika odtworzeniowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania i liczebności gospodarstwa domowego. Wskaźniki odtworzeniowe kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej są ogłaszane 2 razy w roku i można je znaleźć na stronach internetowych BGK (<https://www.bgk.pl/bip/komunikat-z-5042023-r/>, (dane dotyczące wskaźnika wartości odtworzeniowej) oraz Ministerstwa Rozwoju i Technologii (<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/mieszkanie-na-start>, (dane dotyczące wskaźnika wartości odtworzeniowej, miesięcznej wartości dopłaty za 1 m² oraz maksymalnej wartości dopłaty w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym).

Przykładowo, w II kwartale 2023 r. dla najemców zamieszkujących w województwie kujawsko-pomorskim maksymalna wysokość dopłaty wynosi:

- w Bydgoszczy – 200 zł miesięcznie dla gospodarstwa jednoosobowego oraz 500 zł dla gospodarstwa 3-osobowego,
- w gminach sąsiadujących z Bydgoszczą odpowiednio: 183 i 457 zł,
- w Toruniu – 189 i 469 zł,
- w gminach sąsiadujących z Toruniem – 177 i 442 zł,
- w pozostałych gminach województwa – 166 i 415 zł.

Niższe dopłaty otrzymają osoby wynajmujące mieszkania o mniejszej powierzchni niż normatywna, np. w Bydgoszczy rodzina trzyosobowa w mieszkaniu o powierzchni 45 m² otrzyma dopłatę w wysokości 450 zł.

Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2022 r. wynosiło, wg komunikatu prezesa GUS z dnia 9 lutego 2023 r., 6346,15 zł.

Powyższe dane wskazują, że dopłata do czynszu może stanowić znaczący czynnik w zwiększaniu dostępności cenowej mieszkania i jest dostępna dla większości potencjalnych najemców SAN⁷. Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapowiada, że stawki dopłat w ramach programu Mieszkanie na Start będą automatycznie waloryzowane przy okazji wzrostu stawek czynszu, o ile ten wzrost nie będzie wyższy od inflacji.

Pierwszym krokiem w wykorzystaniu programu „Mieszkanie na Start” dla pomniejszenia wydatków najemców SAN jest zawarcie przez gminę umowy z BGK o stosowaniu dopłat. Stąd, jeśli gmina nie zawarła jeszcze takiej umowy, powinna równocześnie z przygotowaniem do utworzenia SAN zawrzeć stosowną umowę z BGK.

⁷ Z informacji PRF Nieruchomości wynika, że z dopłat do czynszów korzysta 60% najemców (<https://wrzesnia.mdr.pl/2023/03/15/doplata-do-czynszu-beda-wyzsze/>). Można szacować, że wśród najemców SAN ten odsetek będzie wyższy, ponieważ nie obowiązuje tu badanie tzw. zdolności czynszowej i z najmu w SAN mogą korzystać również osoby o niskich dochodach.

3.2. Dodatki mieszkaniowe

Dodatek mieszkaniowy jest formą wsparcia najemców mieszkań w ponoszeniu kosztów utrzymania mieszkania. Warunkiem uzyskania dodatku mieszkaniowego jest spełnienie kryteriów dochodowych oraz kryteriów dotyczących powierzchni zajmowanego mieszkania.

Podstawa prawna:

ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych.

Rada gminy może podjąć uchwałę w sprawie podwyższenia średniego miesięcznego dochodu uprawniającego do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy⁸.

Standardowe limity średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w 3 miesiącach poprzedzających złożenie wniosku - według stanu na 31 maja 2023 r. wynoszą:

- nie więcej niż 2 538,46 zł w gospodarstwie jednoosobowym
- nie więcej niż 1903,85 zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym.

Przez dochód w przypadku osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, zlecenia lub o dzieło rozumie się przychód pomniejszony o koszty uzyskania przychodu, należny podatek od osób fizycznych, składki na ubezpieczenia społeczne niezaliczone do kosztów uzyskania przychodu oraz składki na ubezpieczenie zdrowotne.

Dodatek mieszkaniowy to świadczenie pieniężne, stanowiące różnicę pomiędzy wydatkami mieszkaniowymi (czynsz, koszty eksploatacji, opłaty za energię cieplną, wodę i odbiór nieczystości) przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego, a częścią wydatków ponoszonych przez osobę, której przyznany jest dodatek. Osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy opłaca odpowiednio:

- 15% dochodów jednoosobowego gospodarstwa domowego
- 12% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 2–4-osobowym
- 10% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

A nadwyżkę kosztów ponad ten udział finansuje przyznany dodatek mieszkaniowy. Maksymalna wysokość dodatku może pokryć 70% kosztów utrzymania mieszkania. Dodatki mieszkaniowe mają różną wysokość dla poszczególnych gospodarstw domowych. Są one wypłacane zarządcy nieruchomości, a osoba pobierająca dodatek mieszkaniowy wnosi opłaty z tytułu użytkowania

⁸ Wartość graniczną kryterium dochodowego stanowi w gospodarstwie jednoosobowym 40% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej a w gospodarstwie wieloosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia, obowiązującego w dniu złożenia wniosku, ostatnio ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Podane wartości obowiązują od 9 lutego 2023 r.

mieszkania pomniejszone o kwotę dodatku mieszkaniowego. Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany na 6 miesięcy, po czym można – o ile spełnia się kryteria - wnioskować o kolejne wypłaty dodatku. Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 0,5% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej (31,73 zł). W związku z ubieganiem się o dodatek mieszkaniowy lub korzystaniu z tego dodatku możliwe jest przeprowadzenie wywiadu środowiskowego.

Kryteria powierzchniowe – limity powierzchni mieszkań upoważniające do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy (w nawiasach podano maksymalną powierzchnię uprawniającą do dodatku, przy czym będzie on wypłacany w odniesieniu do powierzchni podstawowej).

- dla 1 osoby – 35 m² (45,50 m²)
- dla 2 osób – 40 m² (52 m²)
- dla 3 osób – 45 m² (58,50 m²)
- dla 4 osób – 55 m² (71,50 m²)
- dla 5 osób – 65 m² (84,50 m²)
- dla 6 osób – 70 m² (91 m²)
- jeśli w lokalu mieszka więcej niż 6 osób – dla każdej następnej osoby zwiększa się powierzchnię normatywną o 5 m².

Normatywną powierzchnię powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba z niepełnosprawnością poruszająca się na wózku inwalidzkim lub jeżeli jej niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

Formalności:

Najemca składa wniosek o wypłatę dodatku mieszkaniowego w ośrodku pomocy społecznej lub urzędzie gminy w miejscu zamieszkania. Wzór wniosku można znaleźć na stronie internetowej ośrodka pomocy społecznej lub gminy.

Do wniosku należy dołączyć:

- deklarację o dochodach gospodarstwa domowego,
- dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych wydatków, związanych z zajmowaniem mieszkania lub domu.

W 2021 r. wypłacono ogółem 2,5 mln dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę 615,2 mln zł. Jeśli wszyscy pobierający dodatki mieszkaniowe korzystaliby z nich przez cały rok, to beneficjentów byłoby 206,9 tys. Przeciętna wartość dodatku mieszkaniowego wynosiła 247,8 zł, w tym:

- 253,5 zł w zasobach gminnych,
- 220,8 zł w zasobach spółdzielni mieszkaniowych,
- 303,0 zł w zasobach товариств budownictwa społecznego,
- 270,8 zł w zasobach innych podmiotów (poza prywatnymi).

Źródło: dane GUS

Dodatki mieszkaniowe nie są wysokie, a algorytm wyliczania dodatku mieszkaniowego dla najemców mieszkań w innych zasobach niż komunalne odnosi się do stawki czynszu obowiązującej danej gminie w zasobach komunalnych. Stąd nie są one – w aktualnym stanie prawnym – atrakcyjną formą wsparcia dla najemców mieszkań prywatnych wynajmujących mieszkania po cenach rynkowych.

Warto podkreślić, że SAN może w pewnym zakresie wpływać na dostępność dodatków mieszkaniowych dla swoich najemców poprzez:

- udostępnianie najemcom informacji o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego i pomoc w załatwianiu formalności, czyli złożeniu wniosku o dodatek mieszkaniowy,
- pozyskiwanie do agencji mieszkań o niedużej powierzchni, tak by spełniały one przy zasiedleniu kryteria powierzchniowe, czyli limity powierzchni mieszkań wynajmowanych przez gospodarstwa domowe o danej liczbie osób w gospodarstwie,
- staranną alokację najemców do zajęcia poszczególnych mieszkań tak, by zajmujące je gospodarstwa domowe spełniały kryterium powierzchniowe pozwalające na korzystanie z dodatku mieszkaniowego.

W sytuacji, gdy SAN zawiera z najemcą umowę najmu instytucjonalnego ważne jest, by w stawce czynszu zostały ujęte wszystkie czynniki kształtujące stawkę czynszu, by nie stosowano – prawnie dopuszczalnego w przypadku umowy najmu instytucjonalnego rozbitcia opłat wnoszonych przez najemcę na czynsz i opłatę dodatkową, często zwaną opłatą administracyjną.

3.3. Dodatek mieszkaniowy a dopłata do czynszu

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych i ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania nie wykluczają możliwości jednoczesnego korzystania z obu instrumentów wsparcia, czyli dodatku mieszkaniowego i dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”. Nie ma też znaczenia, o które świadczenie jako pierwsze klient zwróci się z wnioskiem. Przy przyznawaniu dodatku mieszkaniowego nie uwzględnia się do dochodu z tytułu dopłaty do czynszu i odwrotnie.

W obu przypadkach dochód jest dochodem w rozumieniu ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych. Warto zwrócić uwagę na okres, za który brany jest do analizy dochód do określania uprawnienia do dopłaty do czynszu i dodatku mieszkaniowego. W przypadku dopłaty do czynszu bierze się pod uwagę dochody za cały rok poprzedzający złożenie wniosku, stosownie do aktualnego komunikatu Prezesa GUS o przeciętnym wynagrodzeniu w gospodarce narodowej. Dla wniosków złożonych do końca lipca danego roku są brane pod uwagę dochody za ostatni rok, dla którego ogłoszono tę informację, a dla wniosków składanych od 1 sierpnia dochody za rok poprzedni⁹. Natomiast w przypadku dodatku mieszkaniowego brane są pod uwagę dochody za 3 ostatnie miesiące poprzedzające złożenie wniosku.

Różnice między dochodami uprawniającymi do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy i dopłatę do czynszu /dane na 31-05-0223/.

Wielkość gospodarstwa domowego	Maksymalny dochód gospodarstwa domowego:		
	Dodatek mieszkaniowy	Dodatek mieszkaniowy /gospodarstwo domowe	Dopłaty do czynszu / gospodarstwo domowe
1-osobowe	2.538,46 zł (40%)	2.538,46 zł	6.346,15 zł (100%)
2-osobowe	1.903,85 zł (30%)	3.807,70 zł	8.884,61 zł (140%)
3-osobowe	1.903,85 zł (30%)	5.711,55 zł	11.423,07 zł (180%)
4-osobowe	1.903,85 zł (30%)	7.615,40 zł	13.961,53 zł (220%)
5-osobowe	1.903,85 zł (30%)	9.519,25 zł	16.499,99 zł (260%)
6-osobowe	1.903,85 zł (30%)	11.423,10 zł	19.038,45 zł (300%)

Poza widocznymi różnicami w maksymalnym poziomie dochodu w poszczególnych kategoriach wielkościowych gospodarstw domowych warto zwrócić uwagę, że do wyliczenia dodatku mieszkaniowego bierze się pod uwagę również koszty mediów, natomiast dopłata z programu „Mieszkanie na Start” dotyczy tylko czynszu.

Z rozwiązania polegającego na łączeniu dodatku mieszkaniowego i dopłaty do czynszu korzystają już niektórzy najemcy towarzystwa budownictwa społecznego.

3.4. Zwolnienia z podatku dochodowego właścicieli mieszkań

Osoby dzierżawiące mieszkania do SAN są zwolnione z obowiązku opłaty podatku dochodowego z tytułu tej dzierżawy. Gdyby nie zwolnienie, podatek z tytułu dzierżawy mieszkania byłby opłacany na zasadach ryczałtu po stawce 8,5 %¹⁰.

⁹ W praktyce dla wniosku złożonego do 31 lipca 2023 r. obowiązuje wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2021 r., a po 31 lipca – w 2022 r.

¹⁰ W przypadku wynajmowania mieszkań zryczałtowany podatek od przychodów z najmu wynosi 8,5%, o ile przychody z najmu nie przekraczają 100 tys. zł w ciągu roku. Wyższe przychody są opodatkowane stawką 12,5%.

Podstawa prawna:

- art. 21 ust. 1 pkt 131a ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- art. 10 ustawy z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne.

Właściciel mieszkania o powierzchni 50 m² wynajmując mieszkanie na rynku za stawkę 30 zł/m² osiągnie miesięczny przychód w wysokości 1500 zł i zapłaci podatek w wysokości 8,5%, tj. 127,5 zł. Jego realny dochód wyniesie 1372,5 zł. Dzierżawiąc mieszkanie SAN za kwotę 1372,5 zł uzyska te same korzyści finansowe, co wynajmując na rynku. Zwolnienie to powinno stać się punktem odniesienia dla SAN w negocjacjach czynszu dzierżawy z właścicielami. Dodatkowo, właściciel dzierżawiąc mieszkanie SAN skorzysta z trudnych do wyceny finansowej korzyści polegających na oszczędności czasu z racji przejęcia przez SAN obowiązków formalnych i administracyjnych związanych z tym mieszkaniem w całym okresie umowy dzierżawy oraz innych możliwości gospodarowania tym mieszkaniem, oferowanymi przez SAN. Te korzyści SAN również powinien podnosić negocjując czynsz.

Zwolnienie podatkowe przysługuje jedynie osobom dzierżawiącym mieszkania do SAN (i nie będzie np. znajdowało zastosowania przy wynajmowaniu mieszkania organizacji pozarządowej na cel innych projektów). Zwolnienie przysługuje przez wszystkie lata obowiązywania umowy dzierżawy. Dla agencji zwolnienie podatkowe jest jednym z głównych atutów w negocjacjach dotyczących czynszu za dzierżawę.

3.5. Działania remontowe i rozliczanie kosztów remontów

Stosownie do przepisów dotyczących działalności SAN, agencja może:

- przeprowadzić remont lub modernizację dzierżawionego lokalu mieszkalnego finansowany ze środków własnych (bez udziału dotacji z Funduszu Dopłat),
- przeprowadzić remont dzierżawionego lokalu mieszkalnego z wykorzystaniem dotacji dla gminy ze środków Funduszu Dopłat (od 1 stycznia 2024 r.),
- przebudować na cele mieszkaniowe dzierżawiony budynek inny niż mieszkalny albo część takiego budynku z wykorzystaniem dotacji dla gminy ze środków Funduszu Dopłat (od 1 stycznia 2024 r.),
- przeprowadzić – pod warunkiem, że agencja działa w innej formie niż komunalna spółka kapitałowa, tj. organizacji pozarządowej lub innego podmiotu mogącego prowadzić działalność pożytku publicznego – remont własnego lokalu mieszkalnego lub przebudować na cele mieszkaniowe własny budynek inny niż mieszkalny albo część takiego budynku z wykorzystaniem dotacji dla gminy ze środków Funduszu Dopłat (od 1 stycznia 2024 r.).

Warunkami formalnymi są zgoda właściciela na działania remontowe lub adaptacyjne¹¹ zawarta bezpośrednio w umowie dzierżawy lub w formie odrębnej umowy, np. porozumienia remontowego a SAN oraz określenie warunków finansowych tych działań. SAN może podjąć się remontów (i przebudowy) w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy. W interesie SAN jest w miarę szybkie zdyskontowanie usług tego rodzaju, zatem za opcję pierwszego wyboru należy uznać zaniechanie poboru czynszu dzierżawnego do momentu zbilansowania kosztów remontowych poniesionych przez SAN. Drugą opcją jest przejściowe obniżenie czynszu płaconego przez SAN, przy czym im obniżki będą wyższe i krótszy okres tego obniżenia tym lepiej. Niemniej, określenie sposobu rozliczenia powinno być przedmiotem przejrzystych negocjacji.

Inwestycje objęte wsparciem finansowym ze środków Funduszu Dopłat są szczegółowo regulowane. W tym przypadku ustawodawca podkreśla, że przedmiotem dofinansowania mogą być także interwencje mające na celu późniejsze obniżenie kosztów eksploatacji lokalu, np. przez poprawę efektywności energetycznej, obniżenie kosztów ogrzewania. Pozwala to myśleć o SAN jako o instrumencie wykorzystywanym do działań termomodernizacyjnych oraz przeciwdziałających ubóstwu energetycznemu.

Poza tym przepisy regulujące działalność SAN nie określają ani zakresu przedmiotowego remontu czy przebudowy ani warunków finansowych tych inwestycji. Zatem przedmiotem umowy między właścicielem a agencją może być odświeżenie mieszkania (pomalowanie ścian, drobne naprawy), remont bieżący czy kapitalny, ewentualnie modernizacja mieszkania czy też adaptacja (przebudowa) na cele mieszkaniowe. Od strony finansowej rekomenduje się organizację przetargów dla większych inwestycji lub zgromadzenie co najmniej kilku ofert od potencjalnych wykonawców przy mniejszych wydatkach. Jeśli SAN dysponuje własnymi kadrami do wykonania prac remontowych, co może mieć miejsce w przypadku SAN działającego w formie komunalnej spółki kapitałowej zarządzającej zasobami mieszkaniowymi¹², koszty będą rozliczane na podstawie regulaminów wewnętrznych tych organizacji. Z zasady agencja zostanie obciążona kosztami proporcjonalnie do udziału kosztów danej inwestycji remontowej w ogólnych kosztach wykonywanych prac remontowych. SAN może naliczyć marżę z tytułu organizacji prac remontowych, co najmniej na poziomie pokrywającym faktyczny czas pracy swoich pracowników lub współpracowników spożytkowany na organizację, nadzór i rozliczenie robót.

Źródłem finansowania remontów są środki własne SAN. Niezależnie od szczegółowego montażu finansowego działań remontowych oraz przebudów, to SAN jest inwestorem, a dla właściciela nie ma znaczenia źródło finansowania po stronie SAN. Zgadzając się na przeprowadzenie robót w swojej nieruchomości godzi się jednocześnie na odzyskanie przez SAN uzgodnionej między stronami ceny usługi w formie czasowego zawieszenia płatności czynszu lub jego obniżenia.

Środki SAN na remonty najczęściej są to środki przekazane przez gminę w ramach zawartej umowy o współpracy. Działania remontowe mogą też być finansowane z zysków SAN, ze środków zewnętrznych (dotacje, granty, kredyty preferencyjne lub komercyjne, fundusze Unii Europejskiej).

Od 1 stycznia 2024 r. społeczne agencje najmu zyskają nowe, atrakcyjne źródło finansowania remontów i przebudów, jakim są dotacje ze środków Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego. Beneficjentem wsparcia jest gmina, która następnie przekazuje finansowe wsparcie (dotację) SAN na realizację zadania. Finansowe wsparcie stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej.

¹¹ Zagadnienia techniczne związane z remontami czy przebudową oraz zasady wyboru wykonawców prac i ich wynagrodzenie nie są przedmiotem niniejszego opracowania.

¹² Również niektóre spółdzielnie socjalne mogą dysponować kadrami do przeprowadzania remontów.

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (po wejściu w życie ustawy zmieniającej z dnia 26 maja 2023 r.)
- rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie finansowego wsparcia udzielanego na realizację niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Wsparcie finansowe w przypadku realizacji inwestycji przez SAN wynosi:

- 80% kosztów przedsięwzięcia pod warunkiem, że do zakończenia umowy o współpracy między gminą a SAN pozostały co najmniej 4 pełne lata,
- 60% kosztów przedsięwzięcia pod warunkiem, że do zakończenia umowy pod warunkiem, ++++++że do zakończenia umowy o współpracy między gminą a SAN pozostały co najmniej 3 pełne lata,
- 40% kosztów przedsięwzięcia pod warunkiem, że do zakończenia umowy pozostało mniej niż 3 lata.
- w ostatnich dwóch latach trwania umowy dotacji nie udziela się.

W przypadku wcześniejszego zakończenia umowy dzierżawy, właściciel zobowiązany jest zwrócić pozostającą do rozliczenia kwotę dotacji (na dzień zakończenia umowy).

Należy podkreślić, że możliwość skorzystania przez SAN ze środków Funduszu Dopłat na remont mieszkań dzierżawionych przez SAN jest rozwiązaniem nowatorskim. Pozwala na korzystanie z dotacyjnego wsparcia remontów mieszkań w zasobie prywatnym. Podobnie jak w innych formach finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, w interesującym nas przypadku finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny remontu lub przebudowy dzierżawionego przez społeczną agencję najmu albo będącego jej własnością, lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinne, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych).

Fundusz Dopłat w BGK jest jednym z najbardziej znaczących krajowych źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowych w społecznym sektorze czynszowym¹³.

¹³ Szersze informacje o działalności Funduszu Dopłat można pozyskać ze strony internetowej <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/programy/bezwrotne-wsparcie-budownictwa-z-funduszu-doplat/>

Proces udzielania i wypłaty wsparcia obejmuje następujące etapy:

- złożenie wniosku o udzielenie finansowego wsparcia przez inwestora poprzez platformę ePUAP w formacie PDF opatrzonego podpisem kwalifikowanym; wszystkie dokumenty składa się w formie elektronicznej,
- rozpatrzenie wniosku przez BGK - ocena wniosku o przyznanie wsparcia, decyzja o pozytywnym rozpatrzeniu wniosku lub zwrocie wniosku lub wezwaniu do jego uzupełnienia (w ciągu 30 dni roboczych),
- kwalifikacja wniosku (decyzja o przyznaniu finansowania zależna od dostępnych środków i możliwości podjęcia decyzji w danym terminie),
- podpisanie umowy (umowa podpisywana jest w wersji elektronicznej i przekazywana poprzez ePUAP),
- wypłata wsparcia w terminie 60 dni od podpisania umowy¹⁴,
- realizacja przedsięwzięcia - maksymalny termin realizacji to 36 miesięcy¹⁵,
- rozliczenie inwestycji w terminie 60 dni od jej zakończenia.

Dotacje ze środków Funduszu Dopłat są atrakcyjne dla gmin i innych interesariuszy z uwagi na znaczące zwiększenie – od początku 2021 r. – udziału dotacji w kosztach przedsięwzięć. W 2023 r. łączna kwota wynikająca z wniosków o finansowe wsparcie na podstawie wniosków zakwalifikowanych do udzielenia finansowego wsparcia przekracza równowartość środków w dyspozycji Funduszu Dopłat. W takiej sytuacji BGK wstrzymuje kwalifikację wniosków. Obowiązują wewnętrzne limity dla poszczególnych rodzajów przedsięwzięć, w drugiej połowie roku możliwe jest dodatkowe kwalifikowanie wniosków, jeśli w jakiejś kategorii limit nie zostanie wykorzystany. Na dotacje remontowe w ramach SAN jest zarezerwowanych 15% środków Funduszu Dopłat w pierwszym semestrze roku kalendarzowego. Co istotne, w związku z inflacyjnym wzrostem cen BGK przyjmuje wnioski o podwyższenie finansowego wsparcia w odniesieniu do już finansowanych przedsięwzięć (do 15%).

Dzięki wprowadzeniu możliwości korzystania z grantu ze środków Funduszu Dopłat dla gmin na realizację remontów i przebudów przez społeczne agencje najmu mogą one uzyskać drugie – po dopłatach do czynszu dla najemców – bezpośrednie finansowanie części działalności ze środków budżetu państwa. Oczekuje się, że dotacje ze środków Funduszu Dopłat przyczynią się do zwiększenia dostępności mieszkań dla SAN i najemców, ponieważ pozwolą wprowadzić do obiegu lokale do tej pory niewynajmowane z uwagi na zły stan techniczny i niedobór środków na inwestycje u ich właścicieli.

[dostęp: 01-06-2023], informatora opublikowanego przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie>. [dostęp: 01-06-2023].

¹⁴ W przypadku przedsięwzięć realizowanych z innym niż gmina inwestorem warunkiem jest podpisanie umowy między stronami Wypłata - KPO po rozliczeniu

¹⁵ Nie dotyczy przedsięwzięć realizowanych z inwestorem innym niż gmina.

Uwagi praktyczne:

- wnioski o finansowe wsparcie przyjmowane są przez cały rok, kolejność ich złożenia ma znaczenie przy kwalifikacji,
- przystępując do opracowania projektu przedsięwzięcia warto skonsultować swoje plany z pracownikami Biura Funduszu Dopłat – infolinia BGK 22 475 88 88, e-mail: BSK@bgk.pl,
- korzystne jest przystąpienie do remontu mieszkań dzierżawionych przez SAN w pierwszym roku obowiązywania umowy dzierżawy oraz przygotowanie – w miarę możliwości – projektu remontu większej liczby mieszkań w ramach jednego przedsięwzięcia,
- beneficjent wsparcia (gmina) może upoważnić inwestora, w tym przypadku SAN, do złożenia wniosku o finansowe wsparcie w BGK,
- zawarcie umowy dzierżawy remontowanego mieszkania czy budynku poddawanego przebudowie nie jest warunkiem przy składaniu wniosków o finansowe wsparcie, natomiast wypłata dotacji jest uwarunkowana taką umową,
- **w przypadku korzystania ze wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat SAN jest zobowiązany stosować górną granicę stawki czynszu na poziomie 5% wskaźnika odtworzeniowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.**

3.6. Negocjacje z właścicielami

Spośród dwóch podstawowych kategorii działań na rzecz obniżenia czynszów w zasobach SAN, jakimi są wykorzystanie instrumentów krajowej polityki mieszkaniowej oraz negocjacje w sprawie stawki czynszu dzierżawy prowadzone przez SAN z właścicielami mieszkania te drugie mają wysoki potencjał, ale zarazem są trudne i nie są określone szczegółowymi standardami postępowania. Ale już ogólnych zasad negocjacji można się nauczyć korzystając ze źródeł internetowych¹⁶. Według największych autorytetów z dziedziny negocjacji z Uniwersytetu Harvardzkiego, Rogera Fishera i Williama Ury, negocjacje oparte na zasadach powinny uwzględniać:

- oddzielenie ludzi od problemu,
- skupienie się na interesach a nie na stanowiskach,
- poszukiwanie możliwości w celu osiągnięcia korzyści dla obu stron,
- nacisk na stosowanie obiektywnych kryteriów.

¹⁶ Por. np. <https://pl.wikipedia.org/wiki/Negocjacje> [dostęp: 01-06-2023],

https://el.us.edu.pl/ekonofizyka/index.php/Teoria_gier/podstawowe_zasady_negocjacji [dostęp: 01-06-2023],

<https://evolu.pl/ogolne/negocjacje-na-co-dzien/> [dostęp: 01-06-2023]

Co istotne, uważa się, że przygotowanie do negocjacji powinno trwać o wiele dłużej niż same negocjacje. Negocjując warunki dzierżawy mieszkania i stawkę czynszu dzierżawnego koniecznym wydaje się:

- dobre rozeznanie lokalnego rynku najmu mieszkań, zarówno w sektorze prywatnym jak i publicznym, w tym dostępności oraz cen za usługi agencji pośrednictwa nieruchomości i/lub podmiotów komercyjnych zajmujących się zarządzaniem najmem mieszkań; szczególne znaczenie mają tu portale internetowe dotyczące obrotu nieruchomościami i informacje przekazywane przez portale społecznościowe,
- pełne rozeznanie korzyści wynikających ze współpracy właściciela z SAN, oparte na konkretnych danych i sytuacjach,
- orientacja w lokalnej polityce i sytuacji mieszkaniowej miejscowej społeczności; można tu wykorzystywać lokalne dokumenty z zakresu mieszkalnictwa, informacje od pośredników i zarządców nieruchomości, informacje medialne.

Istotnym argumentem SAN w negocjacjach z właścicielami powinno być zwolnienie dochodów z dzierżawy z opodatkowania. Dla przychodów z najmu prywatnego przewidziane są ryczały ewidencjonowane w wysokości 8,5% lub 12,5% - SAN zatem powinien w negocjacjach uwzględniać ten mechanizm, zwiększający atrakcyjność rozwiązania dla właścicieli.

Powiązanie SAN z gminą oraz początkowy stan funkcjonowania programu społecznych agencji najmu są czynnikami, które powinny być umiejętnie wykorzystywane przy pozyskiwaniu właścicieli do współpracy, w tym również do negocjacji stawek czynszów. Gminy, a raczej urzędnicy i urzędy są dość często postrzegane jako instytucje zbiurokratyzowane, powolne, nieprzyjazne petentom. Warto więc podkreślać autonomię SAN w zakresie spraw organizacyjnych. Z drugiej jednak strony gminy są pewnym partnerem – nie ma ryzyka ogłoszenia upadłości czy likwidacji gminy. Partnerstwo i bliskie powiązania z gminą w zakresie finansowania działalności SAN należy uznać za atut, ponieważ jednostki samorządu są podmiotami publicznymi, finansującymi wiele działań, z którymi mieszkańcy spotykają się na co dzień. Swego rodzaju „gwarancja finansowa” gminy powinna zwiększyć sprawne działanie programu SAN i wiarygodność tego podmiotu. Z kolei brak wcześniejszych wdrożeń raczej działa na niekorzyść programu, choć przynależność do awangardy może dla części partnerów być czynnikiem zachęcającym. Szczególnie, że można wskazywać miasta, które już podjęły uchwały w sprawie SAN i programy wspierające tworzenie i funkcjonowanie SAN.¹⁷

W efekcie należy opracować kilka wariantów oferty dla właściciela, uwzględniając różne zakresy usług świadczonych przez SAN wobec wynajmującego oraz idące za tym różne propozycje stawek czynszu dzierżawnego.

3.6.1. Rynkowe stawki czynszów

Zazwyczaj przy wyznaczaniu stawek czynszu (tu – czynszu dzierżawnego) uwzględnia się takie czynniki jak wartość rynkowa nieruchomości, jej stan techniczny, przeznaczenie oraz inne okoliczności istotne dla stron umowy.

Okolicznością znaczącą dla funkcjonowania SAN jest ustalenie opłat za dzierżawę na poziomie niższym od rynkowego. W opracowaniach eksperckich za dobre i realne rozwiązanie uznaje się stawkę czynszu o 20% niższą od rynkowej dla porównywalnych nieruchomości mieszkaniowych. Nie wydaje się to

¹⁷ Warto zwrócić uwagę na materiał reklamowy skierowany do właścicieli, przygotowany kilka lat temu, jeszcze przed uregulowaniem SAN w Polsce, ale zachowujący aktualność:
<https://www.youtube.com/watch?v=CETkIVWaHC4>

wartością wygórowaną, jeśli weźmiemy pod uwagę szerokie spektrum usług SAN na rzecz właściciela. Niemniej, jak wynika z badań fokusowych prowadzonych w 2016 r. wśród właścicieli mieszkań byli oni skłonni obniżyć czynsz dla agencji średnio o 9%, przy czym skłonność do negocjacji i obniżek była różna w różnych miastach¹⁸.

Rekomendacje w zakresie czynników pozwalających właścicielowi obniżyć stawkę czynszu dzierżawnego (do indywidualnych negocjacji):

- **zwolnienie z podatku dochodowego z tytułu dzierżawy** – 8,5% miesięcznie
- gwarancja stałego, comiesięcznego wpływu czynszu – 8,3% rocznie (w najmie rynkowym do kalkulacji opłacalności najmu przyjmuje się, że właściciel uzyskuje czynsz przez 11 miesięcy w roku a przez co najmniej 1 miesiąc mieszkanie stoi puste lub jest przygotowywane do wynajmu),
- brak opłat na rzecz SAN z tytułu zawarcia umowy dzierżawy* – 8,3% rocznie w pierwszym roku najmu (przy założeniu, że rynkowe agencje pobierają prowizję w wysokości jednomiesięcznej stawki czynszu),
- brak opłat z tytułu zarządzania najmem przez agencję* – 10,0% miesięcznie (przy założeniu, że agencje rynkowe pobierają prowizję w wysokości 10% stawki czynszu),
- oszczędność czasu właściciela z tytułu obsługi najmu przez agencję – 188 zł/miesiąc (8 godzin miesięcznie x 23,50 zł za godzinę wg stawki minimalnej za godzinę pracy na umowę zlecenie obowiązującej w 2023 r. od 1 lipca),
- korzyść z przejęcia przez agencję obowiązku utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie – 0,75% wartości mieszkania rocznie (co odpowiada podatkowemu odpisowi amortyzacyjnemu).

* O ile w procedurach wewnętrznych SAN nie wprowadzono takiej opłaty.

W sumie mamy kilka różnych czynników pozwalających na rzetelne negocjacje z właścicielem mieszkania pod kątem korzyści finansowych wynikających z wynajęcia mieszkania SAN. Możemy to przeliczać w złotówkach podkreślając oszczędności właściciela wynikające ze współpracy z SAN. Możemy też podkreślać wagę tzw. „świętego spokoju”, jaki będzie miał właściciel obarczając SAN wszystkimi sprawami związanymi z wynajęciem mieszkania za cenę niewielkiej obniżki czynszu dzierżawnego.

¹⁸ Por. Instytut Badawczy IPC, 2016, Społeczna agencja najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce. Raport z badań jakościowych, Habitat for Humanity Poland. Szczegółowe omówienie wyników tego badania znajduje się w publikacji A. Muzioł-Węclawowicz, 2017, Społeczna Agencja Najmu. Dokument Strategiczny, Habitat for Humanity Poland, <https://habitat.pl/spoleczna-agencja-najmu/o-spoecznych-agencjach-najmu/> [dostęp: 01-06-2023]. Pod tym adresem znajdują się także liczne inne publikacje Habitat Poland dotyczące SAN.

Jak się wydaje, poszukiwania mieszkań do wynajęcia prowadzone przez SAN będą celowały w sektor mieszkań średnio lub mało atrakcyjnych na lokalnym rynku ze względu na lokalizację i walory użytkowe lub lokali mieszkalnych, które nie zostały nabyte jako źródło pasywnego dochodu. Do ustalania stawki czynszu pomocnym narzędziem jest metoda punktowa ustalania stawki czynszu. Przyjmuje się tu dla szeregu istotnych cech mieszkań wartości punktowe, najczęściej w określonym przedziale, a następnie ustala wartość jednego punktu w złotych¹⁹. Dla SAN w odniesieniu do negocjacji czynszu dzierżawy taka metoda ma walor informacyjny i analityczny, a w odniesieniu do ustalania stawek czynszu dla najemców może być podstawą ustalenia „technicznego” wymiaru stawki, który będzie korygowany pod kątem sytuacji życiowych najemców oraz racjonalności działalności samej agencji.

Większość właścicieli jest skłonna do negocjacji stawki czynszu, przy czym część z nich w tym celu z góry wyznacza wygórowaną stawkę.

Należy podkreślić, że lokalne rynki najmu mieszkań są bardzo zróżnicowane, ponieważ różne są zasoby mieszkań oferowanych do wynajmu, zindywidualizowane są postawy właścicieli, ich warunki i oczekiwania, podobnie jak preferencje i możliwości najemców oraz popyt i podaż mieszkań na wynajem na danym rynku. Warto dodać, że polski rynek najmu prywatnego uważa się na słabo profesjonalny i dysponujący niewielką bazą informacyjną. Dotyczy to szczególnie miast średnich, małych i terenów wiejskich.

3.6.2. Korzyści właściciela ze współpracy z SAN

Właściciele mieszkań narzekają na wiele czynników towarzyszących wynajmowaniu mieszkań, za najbardziej stresujące i angażujące uważają sytuacje nawiązania i potem rozwiązania najmu.

Korzyści właściciela z wydzierżawienia mieszkania SAN można sprowadzić do trzech kategorii:

- finansowej,
- oszczędności czasu,
- psychologicznej.

Kwestia finansowa wydaje się niejednoznaczna, ale już sama konstatacja, że na dzierżawie nie traci się wcale albo traci się bardzo mało jest warta starań. Oszczędność czasu jest szczególnie nośnym, realnym czynnikiem. Szczególnie w sytuacji, gdy właściciele napotykają na dodatkowe bariery, np. nie mieszkają w miejscowości, w której jest mieszkanie, nie mają praktyki w wynajmowaniu mieszkania, są bardzo zajęci, brakuje im orientacji i kompetencji w przedmiocie wynajmu. Od strony psychologicznej ważne jest poczucie trwałości rozwiązania polegającego na współpracy z SAN, zrobienia czegoś pożytecznego dla siebie i innych. W tym kontekście warto też zwrócić uwagę na materiał reklamowy skierowany do właścicieli, przygotowany kilka lat temu, jeszcze przed uregulowaniem SAN w Polsce, ale zachowujący aktualność²⁰. We wszystkich tych kategoriach mieści się wariant podjęcia przez SAN remontu czy adaptacji mieszkania, szczególnie, jeśli stało ono puste.

3.7. Wsparcie instytucji sektora pozarządowego

Niezależnie od rodzaju SAN (w formie kapitałowej spółki komunalnej czy w formie organizacji pozarządowej) rekomenduje się agencjom szeroką współpracę z organizacjami pozarządowymi:

¹⁹ Można tu skorzystać z metod punktowych wyznaczania stawek czynszu stosowanych do zasobu mieszkań komunalnych np. przez miasto Poznań czy Kraków.

²⁰ <https://www.youtube.com/watch?v=CETkIVWaHC4>.

lokalnymi, regionalnymi, ogólnokrajowymi. Jednym z obszarów współpracy jest realizacja wspólnych zadań statutowych w obszarze dodatkowego wsparcia najemców, a nawet – w konkretnych programach działania SAN – ich pozyskiwania.

Drugim obszarem współpracy jest pozyskiwanie środków na działalność, czyli *fundraising*. SAN będący organizacją pozarządową ma duże możliwości pozyskiwania dodatkowych środków na określone projekty z dziedziny pomocy społecznej, integracji, pomocy wrażliwym grupom społecznym, aktywności lokalnej. SAN działający w formie spółki komunalnej też ma znaczące możliwości ubiegania się o środki na finansowanie zadań społecznych. Pozyskiwanie funduszy na działalność statutową może dotyczyć ubiegania się o środki w ramach programów społecznych krajowych i finansowanych ze środków funduszy unijnych oraz w ramach tzw. własnych programów lokalnych. Takie programy powinny angażować społeczność lokalną i jej organizacje do pomocy agencji w prowadzeniu działalności. Dodatkowo, współpraca z organizacjami pozarządowymi w zakresie *fundraisingu* może przybierać formę zbiórek publicznych, umów patronackich, świadczeń rzeczowych, wolontariatu. Dobrym przykładem jest tu działalność Fundacji Habitat for Humanity Poland.

Planując budżet i finansowanie SAN należy jednak pamiętać, że pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania nie jest pewne. Rekomenduje się zatem, aby środki z ewentualnego *fundraisingu* uznawać za sposób finansowania dodatkowych działań czy uzupełniającej oferty, a nie za pewny element podstawowego montażu finansowego SAN. Planując budżet SAN na kolejne lata należy unikać przyjmowania założenia, że określony procent kosztów będzie co roku pochodził z *fundraisingu*. Chyba, że SAN uda się osiągnąć z jakimś donatorem umowę na dłuższy czas i z konkretnymi zasadami wspierania działalności SAN.

Własne programy lokalne oprócz tego, że pozwalają SAN ograniczać koszty działania, pełnią też znaczącą funkcję promocyjną, która pomoże SAN zyskiwać rozpoznawalność i wypracowywać markę.

3.8. Podsumowanie

Na korzyści z działalności SAN warto patrzeć jak na bardzo złożone zjawisko, w którym łączymy interesy różnych osób i instytucji. Przy czym istotne są zarówno zagadnienia czysto finansowe jak i tak zwane działania dodatkowe. Od strony finansowej warto działać tak, by w jak największym stopniu korzyści właściciela (dzierżawcy) i najemcy nie były kosztami SAN. Mamy tu całą paletę wzajemnie uzupełniających się rozwiązań. Dla właściciela istotnym czynnikiem będzie zwolnienie przychodu z dzierżawy z podatku dochodowego oraz możliwość sfinansowania remontu mieszkania przez SAN. Ale agencja może pozyskać środki na remont z Funduszu Dopłat (poprzez gminę). Może też wykorzystać środki własne, które będą dla niej kosztem, kiedy będzie płaciła za wykonane roboty remontowe, ale też swego rodzaju zyskiem, gdy będzie tą drogą pomniejszała zobowiązania wobec właściciela. Najemcom w ponoszeniu kosztów utrzymania mieszkania będzie pomagała gmina – wypłacając dodatki mieszkaniowe czy pośrednicząc w pozyskaniu dopłat do czynszów.

Spośród dodatkowych warto zwrócić uwagę na działania promocyjne i informacyjne. Nawet, jeśli ich efekty nie będą natychmiastowe i wielkoskalowe, to warto dbać o wizerunek programu najmu społecznego i troszczyć się o jego stały rozwój. Gminy mogą wesprzeć swoje agencje konsekwentnie wykorzystując oferty programów unijnych czy krajowych, składając wnioski o różne granty i dofinansowania, również te związane z możliwością świadczenia przez SAN dodatkowych usług społecznych.

4. Możliwe działania – zadania stron

Aktualne regulacje w zakresie działania społecznych agencji najmu wskazują na gminę jako na animatora programu. Agencje są podmiotami samodzielnymi lub podmiotami wydzielonymi finansowo i organizacyjnie z większej struktury. Partnerami SAN w prowadzeniu działalności statutowej są jego bezpośredni interesariusze – właściciele i najemcy, oraz gminy i ich jednostki, organizacje pozarządowe o profilu działania odpowiadającym szeroko ujętym celom SAN oraz – w obszarze prawodawstwa, programowania strategicznego i finansowania (bezpośrednio lub pośrednio) – władze państwowe. Każda ze stron ma swoje trudne i ważne zadania do wykonania, a w szczególności w praktyce powinni:

- społeczne agencje najmu:
 - prowadzić efektywną i przejrzystą działalność statutową,
 - organizować i prowadzić dodatkowe projekty mające na celu poszerzenie aktywności i/lub pozyskanie środków na działalność,
 - udostępniać informacje o swojej działalności,
 - budować szerokie koalicje instytucji, organizacji, grup nieformalnych, na rzecz zwiększenia oferty dostępnych mieszkań na wynajem o stawkach czynszu niższych od rynkowych,
- gminy:
 - wyposażyć SAN w środki wystarczające na rozpoczęcie i rozwinięcie działalności,
 - wdrażać własne programy wsparcia SAN jako podmiotu służącego powiększeniu zasobu mieszkań dostępnych na swoim terenie, np. poprzez wprowadzenie zwolnień z podatku od nieruchomości dla właścicieli mieszkań, którzy dzierżawią je agencji, zlecenie SAN dodatkowych zdań pozwalających na zwiększenie ich dochodów, patronowanie agencjom i promowanie ich działalności,
 - wyznaczyć trwałe miejsce dla SAN w swoich programach polityki mieszkaniowej i społecznej,
- właściciele mieszkań:
 - wykazywać się otwartością i partnerskim podejściem do współpracy z SAN,
 - przemyśleć i negocjować warunki dzierżawy z SAN i konsekwentnie stosować się do przyjętych ustaleń (co nie przekreśla możliwości wprowadzania obopólnie przyjętych zmian),
- najemcy:
 - wykazywać się otwartością i partnerskim podejściem do współpracy z SAN,
 - informować SAN o swojej sytuacji dochodowej, rodzinnej, o możliwych trudnościach w bieżącym funkcjonowaniu i wyprzedzająco zwracać się o pomoc agencji w ich rozwiązywaniu,
- organizacje pozarządowe (nie tworzące bezpośrednio SAN):
 - angażować się w pomoc agencjom w zakresie swoich celów i kompetencji, w tym w sferze świadczenia dodatkowych usług wspierających najemców, po części również właścicieli mieszkań,
 - angażować się w pozyskiwanie środków dla SAN na działalność statutową, w tym poprzez pomoc rzeczową i wolontariat,

- władze państwowe:
 - monitorować rozwój modelu SAN, współpracować z agencjami i miastami, by proponować rozwiązania prawne, organizacyjne, finansowe pozwalające na usprawnianie i rozwój programu najmu społecznego w Polsce.

Warte zapamiętania:

- gmina może stosować szeroki wachlarz kryteriów uprawniających do najmu mieszkania w zasobach SAN, tym samym oferować najem różnym grupom osób, począwszy od osób uprawnionych do najmu mieszkań komunalnych, po grupy osób z luki czynszowej, dysponujące nieco wyższymi dochodami oraz po grupy osób w trudnej życiowej sytuacji,
- SAN działający w formie organizacji pozarządowej może zawierać z TBS/SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych, których będzie najemcą (art. 29 ust. 2a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa),
- gmina może wprowadzić przedmiotowe zwolnienie z podatku od nieruchomości mieszkań udostępnianych społecznym agencjom najmu, co będzie dodatkową oszczędnością dla dzierżawców - właścicieli mieszkań,
- istnieją możliwości odciążenia gminy od zadań związanych z działalnością SAN, np. rada gminy może zdecydować o kwalifikowaniu najemców bezpośrednio przez SAN, a gmina może uprawnnić SAN do wnioskowania w jej imieniu o finansowe wsparcie ze środków Funduszu Dopłat.

5. Podsumowanie

Działalność społecznych agencji najmu prowadzi do rozszerzenia oferty mieszkaniowej w sektorze czynszowych mieszkań dostępnych w sposób najbardziej efektywny ze społecznego punktu widzenia. **Nie inwestując w budowę nowych zasobów, do systemu mieszkalnictwa społecznego kierowane są mieszkania prywatne (głównie), z których część nie była wykorzystywana na cele mieszkaniowe.** Równocześnie osoby potrzebujące pomocy mieszkaniowej mogą zaspokoić swoje potrzeby w miarę tanio i stabilnie. Właściciele mieszkań i najemcy SAN mogą liczyć na profesjonalną pomoc – zarządzanie najmem przez agencję. Najemcy w szczególnie trudnej sytuacji życiowej mogą też otrzymać dodatkowe usługi wsparcia. Organizacja i funkcjonowanie SAN jest wyzwaniem dla lokalnej społeczności, ale też okazją do aktywizacji społecznej i uwolnienia zasobów kapitału społecznego. Działalność SAN daje podstawy do bardziej efektywnego wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych oraz zagospodarowania na cele mieszkaniowe innych obiektów.

Zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niskich dochodach obecnie jest jednym z podstawowych warunków pomniejszania złych skutków kryzysu mieszkaniowego (wysoka inflacja, niska dostępność kredytu, ciągle niskie – w relacji do potrzeb – efekty budownictwa społecznego)

oraz rozwoju lokalnego budowanego na dostępności mieszkań, pracy oraz atrakcyjności środowiska zamieszkiwania.

Warte zapamiętania:

- uchwały rad gmin w sprawie utworzenia SAN posiadają Sopot i, Poznań,
- istnieją inicjatywy wspomagające powstawanie i funkcjonowanie SAN w kraju, w tym
 - program pilotażowy strategii integracji „Wzajemnie potrzebni”,
 - na etapie uzgodnień międzyresortowych jest pięcioletni program strategii integracji społecznej uwzględniający powoływanie i wspieranie społecznych agencji najmu w celu pozyskania ok. 50 tys. lokali o dostępnych czynszach, między innymi dzięki dofinansowaniu remontów mieszkań przekazanych SAN,
 - Fundacja Habitat for Humanity Poland prowadzi projekt *Advocacy and provision of social housing*, finansowany ze środków Biura Wysokiego Komisarza ONZ ds. Uchodźców (UNHCR); Habitat Poland wspiera gminy i promuje wykorzystanie rozwiązań, które mogą wpłynąć na poprawę sytuacji w zakresie dostępności cenowej mieszkań. Są to: społeczne Agencje Najmu (SAN) oraz remonty i adaptacje pustostanów na cele mieszkaniowe. W ramach tego wsparcia Fundacja m.in. prowadzi szkolenia dla gmin i pogłębione doradztwo w zakresie tworzenia SAN,
 - trwa analiza możliwości zapewnienia finansowego wsparcia dla SAN z wykorzystaniem funduszy unijnych.

/stan na 10 czerwca 2023 r./

Nie oczekujemy, że problem braku mieszkań dostępnych w Polsce zostanie szybko rozwiązany. Program społecznych agencji najmu jest jedną z opcji do wykorzystania przez społeczność lokalne. Wszelkie inicjatywy na rzecz zmniejszania wysokości stawek czynszu dla najemców są warte podejmowania. Należy traktować je jako okazję do wielostronnej współpracy wszystkich interesariuszy. Funkcjonowanie SAN daje szerokie możliwości stosowania indywidualnych, lokalnych rozwiązań.