



Spółeczne Agencje Najmu



Kancelaria Prezesa
Rady Ministrów



Program webinarium

1. Wprowadzenie
2. Regulacje prawne dotyczące funkcjonowania Społecznej Agencji Najmu (SAN).
3. Zakres pojęcia (definicja) i formy działania Społecznej Agencji Najmu.
4. Rola i zadania gminy w powstawaniu SAN.
5. Zasady finansowania.
6. Korzyści i wyzwania związane z wdrażaniem SAN.
7. Dobre praktyki w zakresie najmu społecznego: (1) doświadczenia Fundacji Habitat for Humanity - program najmu społecznego (PNS) oraz (2) Poznańskie Miejskie Biuro Najmu.
8. Obecna sytuacja migracyjna a program najmu społecznego (PNS).
9. Pytania i odpowiedzi.

Ustawy zawierające regulacje o SAN

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

Istotne zmiany w obowiązujących ustawach wprowadzone wraz z wejściem w życie przepisów o SAN

1. W ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dodano **rozdział 3a – Społeczne Agencje Najmu – ogólne zasady funkcjonowania SAN w Polsce**.
2. W ustawie o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie uzupełniono katalog zadań publicznych zlecanych organizacjom pozarządowym o **„tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej”**.
3. W ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania wprowadzono **możliwość udzielania lokatorom SAN dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”**.
4. Zmiany w sposobie **rozliczania się z podatku od dochodów z dzierżawy** (Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych; o podatku dochodowym od osób prawnych; o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne; o podatku od towarów i usług).
5. Ustawa o zmianie ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa oraz niektórych innych ustaw.

Polityka mieszkaniowa gminy

Podstawowymi zadaniami własnymi gminy z zakresu **gospodarki mieszkaniowej** są:

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

Gminy w ramach polityki mieszkaniowej mogą wykorzystywać model

Społecznych Agencji Najmu (SAN).

Społeczna Agencja Najmu

Definicja ustawowa

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

- art. 22a Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Spółeczna Agencja Najmu

Model ustawowy



Kategorie uczestników

Model ustawowy SAN

Gmina

Spółeczna Agencja Najmu

- **organizacja pozarządowa** (fundacja, stowarzyszenie lub spółdzielnia socjalna)
- **spółka z większościami udziałem gminy** (np. towarzystwo budownictwa społecznego, społeczna inicjatywa mieszkaniowa, inna spółka gminna)

Właściciel mieszkania

- osoba fizyczna
- osoba prawna

Najemca

- osoba fizyczna

Spółeczna Agencja Najmu

Zasady ustawowe

- ❑ SAN działa w celu tworzenia warunków do zaspokajania **potrzeb mieszkaniowych** wspólnoty samorządowej.
- ❑ Dochody ze swojej działalności SAN przeznaczają **w całości** na tę działalność.

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

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

Rozszerzenie oferty mieszkaniowej.

Zaspokojenie najważniejszych potrzeb mieszkańców.

Efektywnie realizowana na swoim terenie lokalna polityka społeczna i mieszkaniowa.

Rozwój rynku mieszkań na wynajem.

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

Zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niskich dochodach.

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

Stymulacja rynku mieszkań na wynajem.

Element programu mieszkalnictwa społecznego.

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

Zmniejszenie negatywnego wpływu epidemii na rynek najmu.

Cele

funkcjonowania

Spółecznej Agencji Najmu

Kategorie interesariuszy Społecznej Agencji Najmu

Ten instrument może służyć, np. wsparciu:

- gospodarstw domowych w tzw. „luce czynszowej”,
- gospodarstw domowych w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej czy dochodowej,
 - osobom migrującym,
 - seniorom.

Materiał wideo

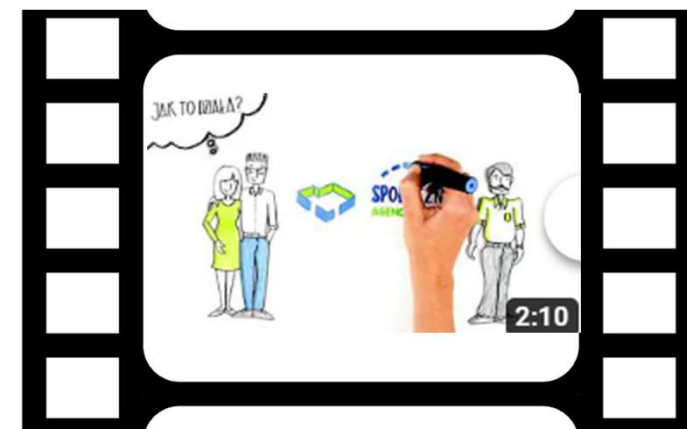
(Kliknij w okienko aby odtworzyć film)



**Budowanie stabilności: Społeczna
Agencja Najmu
2023 r.**



**Społeczna Agencja Najmu w
Warszawie
(działająca przy Fundacji Habitat for
Humanity Poland)
5 września 2019 r.**



**Społeczna Agencja Najmu
Poradnik
2017 r.**

Wymogi funkcjonowania Społecznej Agencja Najmu

- ❑ Działalność prowadzona przez SAN **powinna** odpowiadać przedmiotowi działalności lub działalności statutowej organizacji, przez którą jest utworzony.
- ❑ Na terenie jednej gminy może funkcjonować **więcej niż jeden** SAN.
- ❑ SAN może prowadzić działalność w tym zakresie **tylko na terenie gminy** z którą ma zawartą umowę o współpracy.

Gmina – ważne wyłączenia SAN

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

Zadania Gminy

SAN

1. **Uchwała Rady Gminy** dotycząca SAN (określenie kryteriów zawarcia umowy, zasad ubiegania się o najem, sposobu weryfikacji najemców, ewentualnego świadczenia dodatkowych usług).
2. Wybór **prawnej formy** SAN (spółka komunalna lub NGO – wsparcie/powierzenie realizacji zadania publicznego).
3. **Umowa o współpracy** z SAN (na okres 5 lat).
4. **Wskazywanie klientów** SAN (gmina może to zadanie oddelegować do SANu).
5. **Sprawozdawczość**.
6. **Dopłaty** do czynszu (BGK).

Uchwała Rady Gminy

SAN

Uchwała Rady Gminy powinna określać:

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

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

Określenie kryteriów przez Gminę

SAN

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

SAN w Sopocie

Uchwała NR XXXIII/572/2022 Rady Miasta Sopotu
z **1 kwietnia 2022 r.** w sprawie
zasad wynajmowania lokali mieszkalnych
lub jednorodzinnych budynków mieszkalnych
z zasobu **społecznej agencji najmu** (SAN)

SAN w Poznaniu

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

Uchwała Rady Miasta powołująca SAN

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

§ 1

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

Obszary objęte regulacją w ramach Uchwały



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



Zasady ubiegania się o zawarcie umowy najmu (rozdział 4)



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

Rekomendacje dla uchwały gminy o SAN

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

Konsultacje

Gmina przeprowadza konsultacje projektu uchwały o SAN z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 *Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i o Wolontariacie*.

Konkurs na podmiot wykonujący zadania publiczne

Nawiązanie współpracy z organizacją pozarządową poprzez przeprowadzenie konkursu na realizację zadania publicznego - dział II rozdziale 2 *Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i o Wolontariacie*.

Spółeczna Agencja Najmu

Forma prawna

Gmina ma prawo **wyboru** modelu działalności SAN:

- ❑ SAN będąca fundacja, stowarzyszenie lub spółdzielnia socjalna („**Organizacje Pozarządowe**”).
- ❑ SAN będąca spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółką akcyjną, w której Gmina lub Gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu („**Kapitałowe Spółki Komunalne**”).

Organizacje pozarządowe

Konkurs ofert

W przypadku organizacji pozarządowych istnieje ustawowy obowiązek zastosowania trybu **otwartego konkursu ofert** określonego w dziale II rozdziale 2

Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie.

Kapitałowe Spółki Komunalne

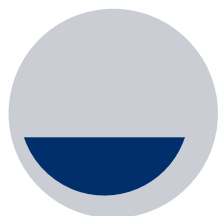
Gmina w celu realizacji zadań własnych o charakterze użyteczności publicznej może:

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

Rodzaje umów w ramach SAN



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



Umowa o współpracy

między Gminą a SAN

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

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

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



Umowa o współpracy zawierana pomiędzy Gminą a SAN

Określa co najmniej:

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



Umowa o współpracy zawierana pomiędzy Gminą a SAN

Jest zawierana na okres **5 lat**.

Po tym czasie:

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



Umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem a SAN

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

Umowa dzierżawy - informacje ogólne

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

Umowa dzierżawy - informacje ogólne, c.d.

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

Umowa dzierżawy - elementy

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

Umowa dzierżawy - obowiązki dzierżawcy

Opłacanie czynszu

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

Korzyści dla właściciela nieruchomości

Umowa z SAN → gwarancja zapłaty czynszu

Brak konieczności osobistego zarządzania najmem → SAN

Zwolnienie z podatku od dochodów z dzierżawy

Koordinacja remontu (dodatkowe ustalenia) → SAN

Staranny dobór lokatorów / brak wpływu na profil najemcy



(Kliknij w okienko aby odtworzyć film)



Umowa najmu pomiędzy najemcą a SAN

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



Najemca

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

Umowa najmu - informacje ogólne

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

Umowa najmu - elementy

CO NAJMNIJ:

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

DODATKOWE ELEMENTY:

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

Umowa najmu – wybrane obowiązki najemcy, art. 6b ustawy o prawach lokatorów

utrzymywanie lokalu we
właściwym stanie
technicznym i
higieniczno-sanitarnym

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

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

Zakres obowiązków najemcy i wynajmującego
może być modyfikowany umową stron.

Umowa najmu - wybrane obowiązki wynajmującego, art. 6a ustawy o prawach lokatorów

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

dokonywanie napraw budynku,
jego pomieszczeń i istniejących
urządzeń oraz instalacji

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

Zakres obowiązków najemcy i wynajmującego
może być modyfikowany umową stron.

Czynsze i koszty remontu

Czynsz najmu może być wyższy
niż czynsz dzierżawy.

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

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

Porozumienie remontowe

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

SIM a SAN

Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe a Spółeczne Agencja Najmu

SIM (TBS) **może dzierżawić** lokale SAN.

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

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

Obowiązki sprawozdawcze Gminy

Ustawa przewiduje obowiązki sprawozdawcze gminy:

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

Dodatkowe usługi SAN

Wsparcie najemców, integracja, trening – na zasadach ogólnych

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

Dodatkowe usługi SAN

Wsparcie najemców, integracja, trening – na zasadach ogólnych



Finansowanie

Ustawa przewiduje:

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

Finansowanie działalności SAN może następować poprzez:

- dotacje i subwencje sektora publicznego np. dotacje z budżetu gminy,
- dotacje z celowych programów rządowych lub unijnych,
- własną działalność dochodową w innym zakresie,
- dotacje i subwencje sektora prywatnego np. dotacje organizacji charytatywnych lub osób prywatnych.

Dopłaty do czynszów

Funkcjonują na zasadach przewidzianych w

Ustawie o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

(w ramach programu Mieszkanie na Start).

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

Odpowiedzialność za zaległości czynszowe

- ❑ W umowie o współpracy określone są **zasady podziału odpowiedzialności pomiędzy gminą a SAN** za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu.
- ❑ Ważne jest opracowanie procedur **bezpośredniego reagowania** na rosnące zaległości czynszowe najemców poprzez wskazanie np. zakresu i częstotliwości regularnych kontaktów przedstawicieli SAN z najemcami lokali.

Potencjał Społecznych Agencji Najmu

- ❑ Narzędzie w gminnej polityce mieszkaniowej i społecznej pozwalające wykorzystać istniejący prywatny zasób mieszkaniowy.
- ❑ **Możliwość łączenia wsparcia mieszkaniowego i świadczenia usług** na rzecz najemców – przy odpowiednim zaplanowaniu istotny instrument rozwiązywania zdiagnozowanych w gminie problemów (**instrument deinstytucjonalizacji**).

Potencjalne korzyści

1. Wsparcie osób z tzw. „luki czynszowej”.
2. Zmniejszenie **kolejki** osób oczekujących na najem z zasobów gminy i skrócenia **czasu** oczekiwania.
3. Wsparcie **osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem** - poprzez uzupełnienie oferty SAN świadczeniem szerokiego zakresu usług.
4. Wykorzystania SAN do przeprowadzania **remontów lub adaptacji** pustostanów.

Rekomendacje

Biała Księga

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

Gościnną Polska

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

IRMiR Kwestia mieszkaniowa a kryzys uchodźczy.

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

Wyzwania

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

Bibliografia

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



Materiał wideo

(Kliknij w okienko aby odtworzyć film)



Forum Mieszkańców 2022

Dzień 1 - Co dalej ze społecznymi agencjami najmu?

Panel dyskusyjny



Kancelaria Prezesa
Rady Ministrów

WZAJEMNIE
POTRZEBNI





WSZYSTKO ZACZYNA SIĘ W DOMU!