

KARTA ROZWIĄZANIA:

ID:	M.07-4
Typ instrumentarium (a do f) ¹	a), b), c), d), f)
Kategoria rozwiązania (A do C) ²	A, B, C
Data aktualizacji wpisu:	
ID i nazwa wyzwania, którego dotyczy proponowane rozwiązanie:	M07 . Regulacja i wsparcie mieszkalnictwa wspomaganego
Autorzy:	Katarzyna Przybylska
Grupa ekspercka:	ds. mieszkalnictwa i polityk społecznych

1. Nazwa rozwiązania [200 zn.³]:

Społeczne agencje najmu – uregulowanie, finansowanie, tworzenie i prowadzenie

2. Zwięzła charakterystyka proponowanego rozwiązania [2000 zn.]:

W rozwiązaniu proponuje się wdrożenie na szeroką skalę elastycznego modelu mieszkaniowego pozwalającego pozyskiwać mieszkania już istniejące (głównie z zasobu prywatnego) i wynajmować je osobom w trudniejszej sytuacji życiowej lub materialnej na zasadach najmu społecznego. W tym modelu społeczna agencja najmu (SAN) występuje jako niekomercyjny pośrednik między właścicielem i lokatorem (będąc stroną umowy najmu z właścicielem i stroną umowy podnajmu z lokatorem). SAN może oferować lokatorom tańszy najem oraz dodatkowe usługi wspierające (np. w obszarze zawodowym czy socjalnym), które pomagają trwale poprawić sytuację życiową lokatorów.

Model działania SAN oparty jest na gwarancjach udzielanych właścicielom lokali mieszkalnych, w postaci długoterminowego najmu, gwarancji płatności czynszu (nawet gdy podnajemcy zalegają z opłatami lub mieszkanie jest niezamieszkałe) czy przejęcia obowiązków związanych z zarządzaniem najmem. W zamian SAN negocjuje z właścicielami obniżenie czynszu o około 20%, co umożliwi tańsze podnajęcie mieszkania. Przy takich założeniach działalność SAN wymaga dofinansowania pozwalającego pokryć koszty działania (w tym koszt pracowników i obsługi) oraz zachować płynność finansową w razie zaległości podnajemców.

Trwają prace legislacyjne nad ustawowym uregulowaniem SAN. Projektowany model ustawowy (rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, <http://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/agent.xsp?symbol=RPL&id=RM-0610-25-21>) zakłada, że SAN będą powiązane z polityką mieszkaniową gminy. Gminy będą mogły zawierać umowy z SAN (prowadzonymi przez spółki z większościowym udziałem gminy lub organizacje pozarządowe) zapewniając finansowanie (lub współfinansowanie) działalności. W tym modelu SAN będą dzierżawić lokale mieszkalne od właścicieli i wynajmować je osobom spełniającym kryteria określone przez gminę i wskazanym przez gminę. Lokatorzy będą mogli skorzystać z dopłaty do czynszu (o której mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków

¹ a) Rozwiązania w zakresie regulacji prawnych, administracyjnych itd.

b) Rozwiązania w zakresie finansowania i programów funduszowych

c) Dedykowane programy krajowe

d) Wzmacnianie know-how: Rekomendacje, zalecenia, standardy, dobre praktyki, wymiana doświadczeń, szkolenia, pilotaże, programy współpracy itd.

e) Dostosowywanie działań, inwestycji realizowanych przez inne zależne od rządu podmioty krajowe

f) Inne

² A – Regulacje prawne; B – Mechanizmy finansowania; C – Wzmacnianie wiedzy i współpracy

³ Znaki ze spacjami – podane wartości dotyczą maksymalnej objętości opisu – orientacyjnie.

mieszkańców w pierwszych latach najmu mieszkania). Z kolei właściciele wydzierżawiający SAN lokale mieszkalne będą mogli skorzystać ze zwolnień podatkowych.

SAN mają potencjał by stać się ważnym narzędziem gminnych polityk mieszkaniowych i adresować wsparcie do różnych grup odbiorców (w tym do osób z grupy tzw. „luki czynszowej”, jak i do osób wymagających większego wsparcia przy zapewnieniu możliwości świadczenia potrzebnych usług). Konieczne jednak jest (i) odpowiednie zdiagnozowanie potrzeb i potencjału SAN w danej gminie, (ii) adekwatne określenie zasad działania i elastyczności SAN (aby zapewnić efektywne działanie), (iii) w przypadku SAN prowadzonego przez organizację pozarządową – zapewnienie realnej współpracy i kooperacji gminy z SAN, (iv) informowanie, edukowanie i promowanie tego modelu, (v) zapewnienie finansowania (samorządowego i centralnego oraz wykorzystania finansowania unijnego).

3. Działania szczegółowe, narzędzia interwencji – szczegółowy opis: [5000 zn.]

Spółeczne agencje najmu są szerokim modelem obejmującym wynajem mieszkania i świadczenie usług (usługi zintegrowane), który może być dostosowany do potrzeb różnych grup odbiorców, w tym seniorów, osób z niepełnosprawnościami, osób wychodzących z kryzysu bezdomności lub doświadczających bezdomności (w tym przypadku przy zapewnieniu szerokiego katalogu usług, jak w metodzie Najpierw Mieszkanie), ale też innym grupom społecznym, które mogą być zagrożone wykluczeniem (np. osobom z tzw. „luki czynszowej”) czy osobom oczekującym na najem z zasobu komunalnego. Podkreślenia wymaga możliwość kierowania oferty SAN do osób z luki czynszowej, dla których co do zasady brak jest systemowych rozwiązań adekwatnie adresujących potrzeby. Zbudowanie adekwatnego zasobu mieszkań z usługami (w tym SAN) wymaga podjęcia zdecydowanych, skoordynowanych działań.

Po pierwsze, potrzeba wprowadzenia odpowiednich zmian prawnych, w tym ram prawnych dla działania i finansowania narzędzia umożliwiającego szybkie zbudowanie zasobu mieszkań dostępnych (przy wykorzystaniu istniejących mieszkań) z możliwością świadczenia usług, tj. społecznych agencji najmu (SAN). Modelowo SAN wynajmują mieszkania po obniżonym czynszu, a następnie podnajmują je osobom w trudnej sytuacji oferując dostosowane do (pod)najemcy dodatkowe usługi wspierające. W zależności od osoby korzystającej wsparcie w postaci usług może być dość ograniczone (np. dla osób z luki czynszowej, których główną potrzebą może być potrzeba wynajęcia dostępnego cenowo mieszkania) lub bardzo szerokie (przy wykorzystaniu SAN jako mechanizmu pozyskania mieszkań, w których świadczone będzie np. wsparcie dla osób doświadczających bezdomności oparte o model Najpierw Mieszkanie). Obecnie trwają prace legislacyjne w tym zakresie.

Po drugie, niezbędne jest odpowiednie profilowanie działania SAN do potrzeb danej społeczności lokalnej. Społeczna agencja najmu jest szerokim modelem pozyskiwania mieszkań i możliwości świadczenia w nich usług dostosowanych do potrzeb (pod)najemcy. Przykładowo, SAN może wynajmować mieszkania od seniorów, którzy są właścicielami mieszkań niedostosowanych do ich potrzeb, oferując podnajem mieszkań dostosowanych z dodatkowymi usługami. Z kolei mieszkania wynajęte od seniorów, mogą być podnajmowane rodzinom z dziećmi. Podobnie, model może służyć wsparciu osób z niepełnosprawnościami, które wynajmowałyby SAN swoje mieszkania niedostosowane do ich potrzeb, otrzymując możliwość podnajmu mieszkań spełniających ich potrzeby i dodatkowych usług wspierających (przy tworzeniu i działaniu społecznych agencji najmu powinna być brana pod uwagę dostępność mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami). Wynajęte mieszkania mogą z kolei być podnajmowane osobom z tzw. „luki czynszowej”. Model SAN może być również połączony z ofertą SIM, aby stworzyć spójny system wsparcia mieszkaniowego.

SAN jest również rozwiązaniem wspierającym osoby zagrożone bezdomnością (ze względu na możliwość wynajęcia tańszego mieszkania i dodatkowe wsparcie, np. w zakresie zarządzania zadłużeniem), osoby doświadczające bezdomności (przy odpowiednio szerokim zakresie usług świadczonych w mieszkaniu, w tym wdrożeniu działań opartych o metodę Najpierw mieszkanie) oraz osoby wychodzące z kryzysu bezdomności (które potrzebują możliwości wynajęcia lokum, na które będzie ich stać oraz nadal potrzebują usług wspierających, choć w mniejszym już stopniu).

Gmina przed wdrożeniem SAN powinna rozpoznać potrzeby i poczynić założenia co do grupy odbiorców SAN. Następnie należy odpowiednio przygotować dokumentację, kryteria ubiegania się o najem od SAN, zdecydować czy SAN będzie prowadzony przez spółkę komunalną czy organizację pozarządową (to drugie rozwiązanie ma wiele korzyści społecznych pozwalając na bardziej elastyczne, mniej zbiurokratyzowane i bliższe odbiorcy działania), zapewnić odpowiednie środki na finansowanie działania SAN (w tym na koszty związane z prowadzeniem SAN, koszty usług świadczonych przez SAN czy ewentualne koszty związane z zadłużeniem odbiorców rozwiązania). Ważne,

aby tworząc SAN włączyć w proces konsultacji stronę społeczną, w tym organizacje pozarządowe, które często dysponują wiedzą i doświadczeniem w istotnych obszarach.

Po trzecie, niezbędne są działania informacyjne i edukacyjne (w tym np. szkolenia) skierowane do samorządu terytorialnego oraz jednostek organizacyjnych pomocy społecznej dotyczące modelu SAN, ich działania oraz usług, jakie mogą być świadczone w oparciu o mieszkanie (pod)najmowane od SAN. Ponieważ SAN jest elastycznym modelem, warto przedstawiać różne możliwości jego wykorzystania i dostosowania do potrzeb danej gminy (np. omawiając w jaki sposób skierować ofertę SAN do osób z luki czynszowej, a w jaki (jakie usługi muszą być zapewnione) do seniorów czy osób doświadczających bezdomności). Potrzeba również wsparcia organizacyjnego przy tworzeniu SAN.

Po czwarte, podobne działania muszą być skierowane do samych potencjalnych (pod)najemców, dla zapoznania ich z ofertą i możliwościami skorzystania z SAN. Model społecznych agencji najmu na chwilę obecną nie jest szeroko wypromowany ani rozpoznawalny więc niezbędna jest zmiana tego stanu.

Po piąte, konieczne jest zapewnienie zachęt, aby społeczne agencje najmu były tworzone na szeroką skalę, żeby skutecznie odpowiadać na potrzeby. Dla osiągnięcia tego konieczne jest wsparcie organizacyjne, informacyjne i przede wszystkim finansowe (ze strony budżetu centralnego, jak i budżetów samorządowych). W zakresie finansowania potrzeba centralnego dofinansowania działań lokalnych – np. w formie funduszu w ramach BGK (w ramach Funduszu Dopłat lub nowego instrumentu zbliżonego np. do Funduszu Dostępności z wysokim odsetkiem części pożyczki, która mogłaby być umorzona). Dodatkowo, w okresie wdrożenia rozwiązaniem ważnym będzie znaczące dofinansowanie pierwszych, pilotażowych SAN (które powinny być poddawane ścisłej ewaluacji i monitoringowi, dla wypracowania know-how i ewentualnych propozycji zmian ustawowych).

Wykorzystując SAN należy również podejmować działania dla zwiększania dostępności architektonicznej mieszkań, w szczególności dla osób z niepełnosprawnościami czy seniorów. Zarówno SAN, jak i inne podmioty oferujące wsparcie mieszkaniowe (w szczególności gminy, SIM) powinny być zobowiązane do dysponowania, w odniesieniu do każdego lokalu w zasobie, informacjami dotyczącymi jego dostępności dla osób z niepełnosprawnościami. Niezbędne jest wystandaryzowanie listy elementów wymagających zweryfikowania i odnotowania dla określenia dostępności architektonicznej.

4. Podmioty odpowiedzialne za realizację:

MRPIT, MFiPR, MRiPS, JST, ROPS

5. Wstępny harmonogram i kamienie milowe:

- Uregulowanie społecznych agencji najmu - 2021 r.
- Wprowadzenie mechanizmów finansowania powstawania i działania SAN, w tym z budżetu centralnego – 2021 r.
- Pilotaże społecznych agencji najmu w min. 30 gminach 2021 – 2025 r.
- Działania informacyjne i edukacyjne 2021 – 2025 r.
- Zapewnienie dysponowania przez operatorów mieszkań (w tym gminy, SAN, SIM) informacjami o dostępności architektonicznej 2021 – 2025 r.
- Rewizja uregulowań i systemowe wdrażanie SAN – od 2026 r.
- Wdrażanie SAN na szeroką skalę (w tym w połączeniu z SIM) dostosowane do zdiagnozowanych potrzeb lokalnych – od 2026 r.

6. Priorytet/istotność z punktu widzenia wpływu na wyzwanie/rozwiązanie problemu (oczekiwany efekt):

Działanie ma wysoki priorytet dla stworzenia szerokiej oferty mieszkań z usługami oraz mieszkań dostępnych cenowo. Dla realizacji działania „Regulacja i wsparcie mieszkalnictwa wspomaganego” ma charakter wspierający gdyż będzie przyczyniać się do rozszerzenia katalogu możliwości i zasobu mieszkaniowego.

7. Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:

- A. Głusińska, M. Tulipan, Doświadczenia z działalności społecznej agencji najmu w Warszawie, [online:] https://habitat.pl/files/san/Do%C5%9Bwiadczenia_z_dzia%C5%82alno%C5%9Bci_SAN_w_Warszawie.pdf
- A. Muzioł – Węclawowicz, Społeczna Agencja Najmu dokument strategiczny, [online:] https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf
- J. Wygnańska, Komu i jak pomaga społeczna agencja najmu? Charakterystyka grupy docelowej i oferty na podstawie pierwszych doświadczeń Agencji w ramach HomeLab Warsaw Habitat for Humanity Poland, [online:] https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportjWygnańska_07-05-2019.pdf
- K. Przybylska, Społeczne Agencje Najmu – innowacyjne rozwiązanie mieszkaniowe o elastycznym zastosowaniu, [online:] <http://www.wrzos.org.pl/wp-content/uploads/2021/02/ekspertyza-spoeczne-agencje-najmu.pdf>
- M. Habdas, J. Jagoda, G. Matusik, Końcowa analiza prawna wykonana w ramach programu: Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce, [online:] https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf
- M. Sokołowska, Wsparcie socjalne najemców Tracących zdolność opłacania czynszu. Opracowanie w ramach projektu „Społeczne Agencje Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”, [online:] https://habitat.pl/files/san/Wsparcie_socjalne_najemc%C3%B3w.pdf
- P. Pinior, Opinia dotycząca wykorzystania formy prawnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością dla Społecznej Agencji Najmu (SAN), [online:] https://habitat.pl/files/san/Analiza_prawna_-_SAN_jako_spolka_z_o.o..pdf
- R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną możliwości wdrożenia Społecznych Agencji Najmu ze względu na potencjał prywatnego rynku najmu, z uwzględnieniem Społecznych Agencji Najmu jako elementu strategii jednostek samorządu terytorialnego oraz szans i zagrożeń funkcjonowania tych Agencji na rynku, [online:] https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr2_-_potencjal_ryнку_prywatnego.pdf
- R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz możliwości finansowania w ramach tych programów, lub poprzez ich stosowną modyfikację, lub też poprzez wprowadzenie nowych programów mieszkaniowych, funkcjonowania społecznych agencji najmu w Polsce, [online:] https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf
- R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, Podsumowanie pilotażowego wdrożenia modelu Społecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW), [online:] https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf
- R. Szarfenberg, Docelowy model Społecznej Agencji Najmu, [online:] https://habitat.pl/files/san/Docelowy_model_SAN.pdf

8. Powiązane akty prawne, identyfikacja obszaru prawnego wymagającego poprawy (odniesienie do istniejącego stanu prawnego):

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611), w szczególności art. 20 ust. 2b dotyczący maksymalnego czynu jaki gmina może pobierać od podnajemców mieszkań wynajmowanych od innych właścicieli.
- Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (<http://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/agent.xsp?symbol=RPL&Id=RM-0610-25-21>).

9. Przykłady podobnych rozwiązań w innych krajach (jeśli znane)

- Zubrzycka-Czarnecka, Działalność związana ze społecznym pośrednictwem najmu we Francji - innowacja wzmacniająca spójność społeczną. Ekspertyza [online:] https://habitat.pl/files/san/SAN_we_Francji.pdf



- C. Żóładowski, M. Ołdak, R. Szarfenberg, Społeczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej. Przykłady europejskie i implementacja w Polsce, [online:] https://habitat.pl/files/san/Spo%C5%82eczne_Agencje_Najmu.pdf
- J. Godlewska-Szyrkowa, Społeczne Agencje Najmu (Social Lettings Agencies) w Wielkiej Brytanii - koncepcja i funkcjonowanie, [online:] https://habitat.pl/files/san/SAN_w_UK.pdf