



OŚRODEK ROZWOJU
NAJMU SPOŁECZNEGO

UCHWAŁA SAN

WARSZTAT KONSTRUKCYJNY

29 czerwca 2026 r.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego (ORNS)



CEL: uruchomienie i prowadzenie centrum wiedzy, w tym wsparcia eksperckiego i platformy sieciującej, dla gmin planujących rozwój oferty najmu społecznego.

- ORNS będzie pomagał gminom tworzyć, prowadzić i rozwijać Społeczne Agencje Najmu (SAN)
- ORNS przygotowuje analizy potencjału SAN w gminie
- ORNS oferuje wsparcie doradcze: techniczne, formalne, prawne i podatkowe.

ORNS pełni funkcję ogólnopolskiego zaplecza eksperckiego dla gmin rozwijających najem społeczny.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



ORNS – projekt partnerski



Lider: **Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)**.

Partner: **Instytut Rozwoju Miast i Regionów (IRMiR)**.

Czas trwania: **3 lata – do grudnia 2028**.

Projekt finansowany z Funduszy Europejskich dla Rozwoju Społecznego (FERS).

Wartość projektu: 9 007 130 zł w tym dofinansowanie ze środków europejskich:
8 556 773,50 zł.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Finansowanie projektu ORNS



Działanie realizowane jest w ramach projektu „Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego” – działanie 5.1 Innowacje Społeczne w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021–2027, współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Społecznego Plus.

Numer projektu: FERS.05.01-IZ.00-0040/25



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Kontrakt i zasady warsztatu



1. **Praca w grupach** – wspólnie tworzymy treść, indywidualnie uczymy się procesu;
2. **Każdy głos ma znaczenie** - jest równoprawny i ma szansę wybrzmieć;
3. **Pytania** - nie ma złych, wszystkie budują lepsze zrozumienie;
4. **Krytyka** - nie stosujemy, nie oceniamy. Dyskutujemy z pomysłem, nie z osobą;
5. **Facylitacja** - jesteśmy do dyspozycji, ale nie ingerujemy w proces grupowy;
6. **Inne, jakie?** - chcesz dodać zasadę? Jasne - jaką?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Plan spotkania



1. Uchwała SAN – co powinno się w niej znaleźć?
2. Warsztaty – blok I planowanie Uchwały
3. Warsztaty – blok II: konsultacje z radnymi
4. Przerwa na lunch
5. Warsztaty – blok III: konsultacje społeczne
6. Podsumowanie i dyskusja
7. Pytania i odpowiedzi



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Uchwała SAN



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską

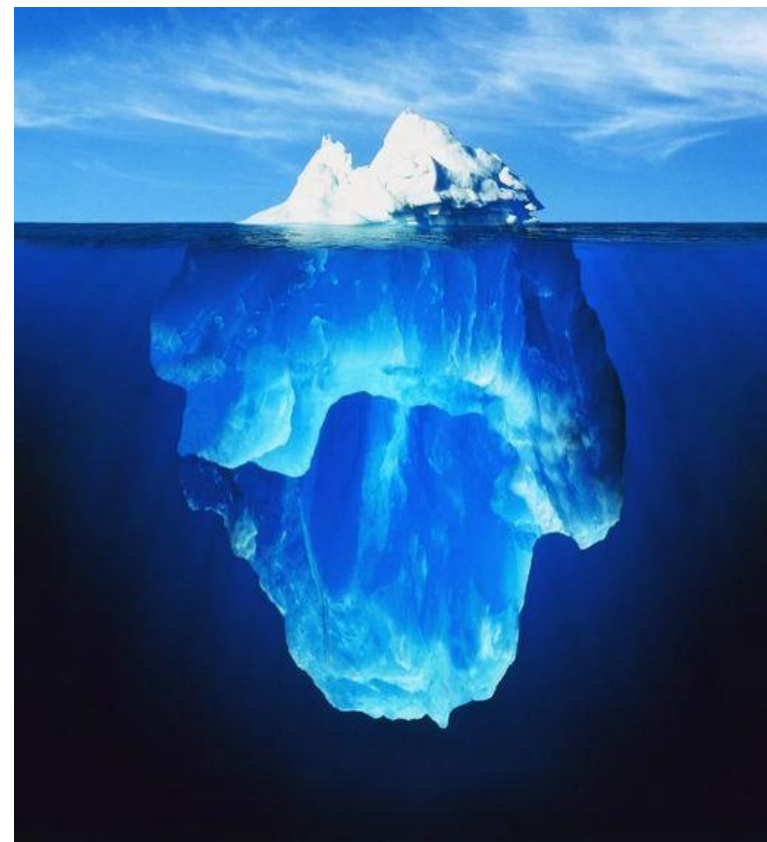


Uchwała SAN – co to takiego?



Uchwała powołująca SAN

Proces przygotowania uchwały



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Uchwała SAN – kryteria

- **Kryteria obowiązkowe** – takie, których niespełnienie uniemożliwia najem mieszkania z zasobu SAN
- **Kryteria dodatkowe** – takie, z których najczęściej trzeba spełnić co najmniej jedno, aby móc się ubiegać o najem. W gminach stosowane są kryteria:
 - niepunktowane
 - punktowane



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria obowiązkowe



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kryteria obowiązkowe



Podstawowym kryterium obowiązkowym jest to związane z dochodem wnioskodawcy. Tylko jedna gmina nie reguluje tego kryterium. Pozostałe gminy określają progi dochodowe tj. górny próg dochodowy, czyli zasadę, że dochód na osobę w rodzinie nie może przekraczać określonej wysokości.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kryterium dochodowe cz.1



Wysokość tę określa się na kilka sposobów:

- **Używając kategorii limitu dochodowego** uregulowanego w art. 5 ust. 1 *ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach wynajmu mieszkania* – dochód na osobę w rodzinie wnioskodawcy nie może tego limitu przekroczyć (takie rozwiązanie przyjęło 8 gmin),
- **Używając kategorii przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia** – w takim przypadku dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie może przekroczyć 100% wysokości przeciętnego wynagrodzenia (takie rozwiązanie przyjęły 2 gminy),



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kryterium dochodowe cz.2



Wysokość tę określa się na kilka sposobów:

- **Używając kategorii progów dochodowych** z ustawy o pomocy społecznej i ustanawiając, że dochód na osobę w rodzinie wnioskodawcy nie może przekroczyć 400% tego progu (1 gmina) lub 500-600% w zależności od wielkości gospodarstwa domowego (1 gmina),
- **Używając kategorii przeciętnej wysokości świadczenia emerytalnego** i stanowiąc, że dochód na osobę w rodzinie wnioskodawcy w zależności i od wielkości gospodarstwa domowego nie może przekroczyć 400 lub 300% wysokości przeciętnej emerytury (1 gmina).



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – nieposiadanie prawa do lokalu



Posiadanie lub prawo do innej nieruchomości mieszkaniowej na terenie całej Polski:

- uniemożliwia ubieganie się o najem w SAN bez żadnych warunków dodatkowych – 5 gmin,
- nie jest przeszkodą, ale tylko z zastrzeżeniem, że lokal ten nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy – 3 gminy,
- posiadanie lub prawo do innej nieruchomości mieszkaniowej na terenie danej gminy lub w miejscowości pobliskiej – 6 gmin.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – prawo do lokalu, dodatkowe regulacje



- **Okoliczności niedyskwalifikujące:**

- prawo do lokalu, w którym doszło do katastrofy budowlanej,
- prawo do lokalu podlegającego wywłaszczeniu.

- **Okoliczności dyskwalifikujące:**

- zamieszkiwanie w lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy (chyba, że lokal ten zostanie przekazany do gminy),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – relacje z gminą



- Zamieszkiwanie na terenie gminy – 4 gminy (dodatkowo w jednej gminie jest to kryterium dodatkowe – punktowane),
- Zamieszkiwanie, praca lub nauka na terenie gminy – 1 gmina (dodatkowo w jednej gminie jest to kryterium dodatkowe niepunktowane na liście kryteriów, z których należy spełnić co najmniej jedno),
- Odprowadzanie podatku dochodowego na terenie gminy – 1 gmina.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kryteria dodatkowe



Kryteria dodatkowe stanowią katalog dodatkowych okoliczności charakteryzujących sytuację rodzinną, społeczną, zdrowotną, demograficzną, zawodową i życiową potencjalnych najemców SAN.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kryteria dodatkowe



- **W gminach, w których nie obowiązuje system punktowy**, kryteria dodatkowe traktowane są jednakowo – żadne nie ma “wyższości” nad innym oraz nie ma znaczenia, ile kryteriów dodatkowych spełnia dana osoba.
- **W gminach, w których obowiązuje system punktowy**, im więcej spełnionych kryteriów, tym więcej punktów, chociaż punktacja poszczególnych kryteriów może być różna i w praktyce można uzyskać więcej punktów spełniając jedno z nich – wysoko punktowane – niż kilka niżej punktowanych.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Sytuacja mieszkaniowa



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – sytuacja mieszkaniowa a zasób gminy



Kryterium odnoszące się do sytuacji wnioskodawcy w zakresie **korzystania z zasobu mieszkaniowego gminy**. W 7 gminach jest to sytuacja nieprzyznania mieszkania z zasobu gminy, w 1 utrata prawa do lokalu komunalnego, w 1 złożenie wniosku o pomoc mieszkaniową z zasobu gminy a w 1 posiadanie uprawnień do ubiegania się o taki lokal. W 8 gminach jest to kryterium niepunktowane, a w dwóch punktowane.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kryzys bezdomności



W 5 gminach pozostawanie w **kryzysie bezdomności lub też znajdowanie się w procesie wychodzenia z tego kryzysu** (np. poprzez uczestnictwo w programie wyjścia z bezdomności pod opieką ośrodka pomocy społecznej) jest kryterium dodatkowym niepunktowanym.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Zdrowie



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – osoby z niepełnosprawnością



Może ona dotyczyć samej osoby wnioskującej o najem lokalu, jak też osób w gospodarstwie domowym, które w danym lokalu miałyby zamieszkać.

Konieczne jest posiadanie odpowiedniego zaświadczenia.

W 10 SAN kryterium to stanowi kryterium dodatkowe niepunktowane, w 3 zaś jest punktowane a w 1 zarówno niepunktowane, jak i punktowane.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Wiek



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – seniorzy i seniorki



To kryterium jest obecne w 4 uchwałach i stanowi w nich kryterium punktowane – może ono dotyczyć zarówno osoby wnioskującej o najem lokalu, jak i osoby, która miałaby z osobą wnioskującą w takim lokalu zamieszkać.

W dwóch przypadkach wiek ten jest ustalony na **60 lat**, a w dwóch na **65 lat**.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – osoby młode



W 3 gminach uwzględniono osoby **poniżej 35. roku życia**.

W jednej gminie jest to kryterium dodatkowe niepunktowane bez dolnej granicy wieku, ale odnoszące się do **małżeństw, w których oboje małżonków lub jedno nie przekroczyło 35. roku życia**.

W 2 gminach natomiast dodatkowe punkty przyznaje się w sytuacji, gdy w lokalu wynajmowanym od SAN miałyby zamieszkać osoba **pomiędzy 20. a 35. rokiem życia**.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – młodzi dorośli opuszczający instytucje



Kryterium obowiązuje w 4 gminach (w 2 dodatkowe niepunktowane, w 2 punktowane) – w wynajmowanym od SAN lokalu miałyby zamieszkać **osoba młoda dorosła**, która opuszcza placówkę pieczy zastępczej lub inną instytucję, np. młodzieżowy ośrodek wychowawczy.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – dzieci



Kryterium występuje w 11 gminach – jego spełnienie **zależy od liczby dzieci** – od jednego w jednej gminie, poprzez dwoje w dwóch gminach oraz troje w trzech gminach.

W czterech gminach jest to kryterium punktowane, przy czym w dwóch gminach punkty otrzymuje się w przypadku co najmniej trojga dzieci, zaś w dwóch gminach punkty przysługują za każde dziecko w rodzinie.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Sytuacja społeczna



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – samodzielne rodzicielstwo



W trzech gminach fakt samodzielnego wychowywania dzieci stanowi okoliczność ułatwiającą ubieganie się o najem z zasobu SAN.

W dwóch gminach jest to kryterium dodatkowe niepunktowane, a w jednej punktowane.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – doświadczenie przemocy w rodzinie



Kryterium obecne w pięciu uchwałach – stanowi kryterium punktowane. Jest ujmowane na trzy sposoby:

- Poprzez fakt uruchomienia procedury **Niebieskiej Karty** (4 gminy),
- Poprzez fakt opuszczania przez osobę wnioskującą **ośrodka** dla osób doświadczających przemocy w rodzinie (1 gmina),
- Poprzez fakt **doświadczenia** przemocy w rodzinie bez wyszczególnienia, na jakiej podstawie fakt ten miałby być stwierdzany (1 gmina).



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Status uprawnień do pobytu w Polsce



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – osoby z Ukrainy



10 gmin w swoich uchwałach zawarło status osoby, która uciekła z Ukrainy po wybuchu pełnoskalowej wojny jako kryterium dodatkowe niepunktowane (7 gmin) lub punktowane (3 gminy).

Zapisy te związane są z programem “Wzajemnie Potrzebni” oraz realizacją projektu finansowanego ze środków UNHCR przez Fundację Habitat for Humanity Poland. Dwie gminy, w których uruchomienie SAN łączyło się z udziałem w programie “Wzajemnie Potrzebni” po jego realizacji znowelizowały uchwały i wykreśliły to kryterium.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – osoby migracyjne i uchodźcze



Status uchodźcy jest obecny w kryteriach dwóch gmin i stanowi kryterium dodatkowe niepunktowane. W jednej gminie stanowi kryterium uwzględnione niejako zamiast tego dotyczącego osób z Ukrainy, w drugiej są oba te kryteria. W trzech gminach uchwały posługują się kryterium cudzoziemca w rozumieniu ustawy o cudzoziemcach.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – Karta Polaka i status repatrianta



W tych gminach, które uwzględniają status uchodźcy, jednocześnie pojawia się kryterium posiadania Karty Polaka, stanowiące kryterium dodatkowe niepunktowane. Status repatrianta jest kryterium dodatkowym niepunktowanym w tych uchwałach, które również uwzględniają status uchodźcy i posiadanie Karty Polaka. Inna gmina status repatrianta określa jako kryterium punktowane i nie uwzględnia innych kategorii (osób z Ukrainy, uchodźców i cudzoziemców oraz osób posiadających Kartę Polaka).



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Sytuacja zawodowa i ekonomiczna



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – sytuacja zawodowa i ekonomiczna



Dwie gminy fakt **bezrobocia** wnioskodawcy ustanowiły jako kryterium dodatkowe niepunktowane.

Uprawnienia do **świadczeń pomocy społecznej** – to kryterium pojawia się w czterech gminach – w dwóch jest kryterium dodatkowym niepunktowanym, a w jednej punktowanym.

W tej samej gminie – jako jedynej – kryterium punktowanym jest również **zagrożenie wykluczeniem społecznym**.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – praca w określonym sektorze



W czterech gminach kryterium stanowi również praca w jednym z trzech sektorów: **edukacja, opieka zdrowotna i pomoc społeczna**. W trzech gminach jest to kryterium dodatkowe niepunktowane, a w jednej punktowane. Ponadto w jednej gminie kryterium punktowanym jest status absolwenta szkoły wyższej.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – kluczowe zawody



Dwie gminy jako kryterium dodatkowe niepunktowane stosują reprezentowanie określonych zawodów, które są kluczowe z punktu widzenia gminy. Tekst uchwał mówi wręcz o **“osobach niezbędnych z uwagi na potrzeby kadrowe gminy w związku z rodzajem wykonywanej pracy lub posiadanymi kwalifikacjami**, np. lekarze lub inni niezbędni specjaliści.”



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Kryteria dodatkowe

Inne?



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Uchwała SAN – książeczka mieszkaniowa



Posiadanie wkładu oszczędnościowego gromadzonego na rachunku bankowym na cele mieszkaniowe, którego dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wydana przed 23 października 1990 roku. To kryterium zawierają dwie uchwały – w jednej gminie jest to kryterium dodatkowe niepunktowane, w drugiej zaś punktowane.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Warsztat

konstrukcja uchwały w praktyce



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Warsztat

przygotowanie projektu uchwały



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Warsztat

konsultacje z radnymi



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Przerwa na lunch



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Warsztat

konsultacje społeczne



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Warsztat

przygotowanie prezentacji



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Warsztat

prezentacja, dyskusja, podsumowanie



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





OŚRODEK ROZWOJU
NAJMU SPOŁECZNEGO

Dziękujemy za udział!

warsztat dla gmin objętych wsparciem w
ramach projektu ORNS

29.06.2026

Kontakt: orns@irmir.pl



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską

