



OŚRODEK ROZWOJU
NAJMU SPOŁECZNEGO



Spółeczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej gmin

spotkanie wojewódzkie z władzami miast



Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego (ORNS)



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

Ośrodek będzie:

- pomagał gminom tworzyć, prowadzić i rozwijać Społeczne Agencje Najmu (SAN). Wsparcie obejmie również te gminy, które już wcześniej założyły SAN
- przygotowywał analizy potencjału rozwoju SAN w mieście, w tym oszacowanie liczby pustostanów oraz identyfikację grup społecznych potrzebujących wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych
- oferował wsparcie doradcze, w obszarze technicznym, formalnym, prawnym i podatkowym.



Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego

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)



Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego

plan działania



Etap 1

dzisiaj

stworzenie platformy wiedzy;
spotkania konsultacyjno-
informacyjne z gminami,
w tym 80 miastami będącymi
tzw. węzłami policentryczności;
otwarty nabór na 30 gmin
objętych wsparciem w etapie 2.

Etap 2

III – VIII 2026

analiza potencjału
rozwojowego 30 gmin,
w tym oszacowanie
potencjału rozwoju SAN i
wskazanie optymalnego
kierunku rozwoju najmu
społecznego.

Etap 3

VI 2026 – XII 2028

wsparcie gmin przy zakładaniu SAN;
wsparcie gmin przy prowadzeniu
SAN; spotkania sieciujące; pomoc
dla już istniejących SAN; wsparcie
przy pozyskaniu finansowania,
w tym z III konkursu FERS na
innowacje społeczne.



Spółeczna Agencja Najmu (SAN)

co to jest?



SAN to podmiot prowadzący działalność polegającą na **dzierżawie lokali** mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz **wynajmowaniu tych lokali** lub budynków osobom fizycznym po dostępnym cenowo czynszu.



Spółeczna Agencja Najmu (SAN)

co to jest?



Gminy mogą inicjować działanie SAN, aby polepszyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych:

- **Zwiększyć dostępność mieszkań** w najmie społecznym dla mieszkańców o średnich i niskich dochodach (osoby w tzw. luce czynszowej + pracownicy kluczowych zawodów w usługach społecznych)
- Uruchomić puste **lokale z rynku prywatnego**, w tym wyremontować te w złym stanie technicznym
- Zwiększyć **liczbę lokali w dyspozycji gminy** dla zaspokojenia pilnych potrzeb mieszkańców
- **Skoordynować** politykę mieszkaniową i społeczną.



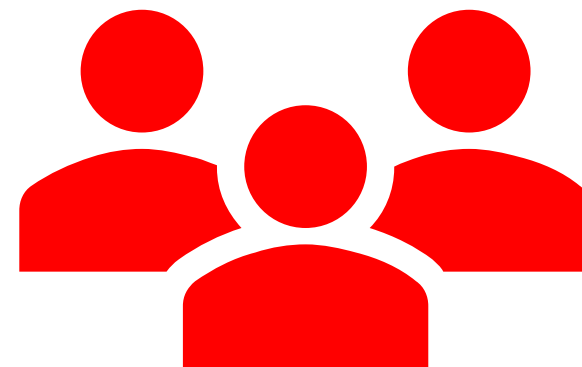
Spółeczna Agencja Najmu (SAN)

jak to działa?



GMINA:

- **Uchwała** o powołaniu SAN
- Wybór podmiotu zarządzającego SAN
- (współ)finansowanie i (współ)odpowiedzialność za zadłużenie



SAN:

- Zarządzanie najmem
- Remonty (w tym możliwość korzystania z finansowania z Funduszu Dopłat BGK)
- Świadczenie usług społecznych

ZARZĄDZAJĄCY SAN:

Organizacja
pozarządowa (NGO)

Spółdzielnia

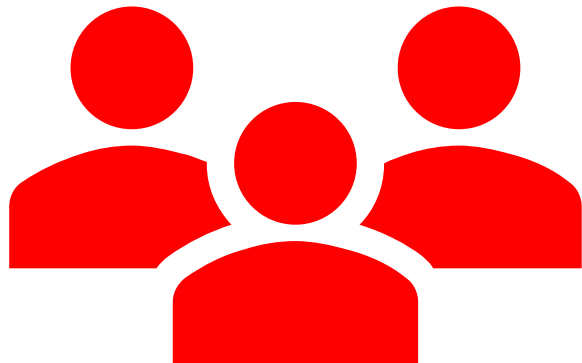
Spółka komunalna

Uczelnia



Spółeczna Agencja Najmu (SAN)

jak to działa?



ZARZĄDZAJĄCY SAN:

Organizacja
pozarządowa (NGO)
Spółdzielnia socjalna
Spółdzielnia
Spółka komunalna
Uczelnia

NAJEMCY:

- Osoby fizyczne
- **Dostępny cenowo czynsz**
- **Bezpieczny i przewidywalny najem**
- Dodatkowe usługi społeczne

WŁAŚCICIELE LOKALI:

- **Stały przychód** niezależnie od zasiedlenia
- możliwy **remont + gwarancja od gminy** utrzymania lokalu w dobrym stanie
- **Zwolnienie** z podatku
- Usługa zarządzania najmem



Spółeczna Agencja Najmu (SAN)

jak to działa?



Przejrzyste zasady:

- Elastyczny dobór najemców:
 - określany wspólnie z gminą
 - dostosowany do potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności
- Umowa najmu na czas określony
- Czynsz niższy od rynkowego z możliwością obniżenia dzięki dodatkowemu finansowaniu
- Możliwe pozyskanie dodatkowego wsparcia:
 - usługi społeczne i związane z przeciwdziałaniem wykluczeniu.

2-15 zł/m²

GMINA

15-25 zł/m²

TBS/SIM

SAN

30-100 zł/m²

WOLNY RYNEK



Spółeczna Agencja Najmu (SAN) – kto zyskuje?



GMINA:

- ✓ **Zwiększy zasób mieszkaniowy**
- ✓ Wykorzysta **pustostany i lokale do remontu**
- ✓ Efektywnie zarządza zasobem, uwzględniając **potrzeby różnych grup**

Podmiot pełniący rolę SAN:

- ✓ **Poszerzenie oferty usług** przez wdrożenie innowacji społecznej
- ✓ **Partnerstwo z gminą** – okresy współpracy 5-letnie
- ✓ **Kompleksowa realizacja działań** na rzecz społeczności lokalnej



Spółeczna Agencja Najmu (SAN) – kto zyskuje?



NAJEMCA:

- ✓ **mieszkanie dostępne cenowo**, adekwatnie do potrzeb
- ✓ **Stabilną perspektywą najmu** – usługa gwarantowana przez gminę
- ✓ **Wsparcie społeczne** – pomoc w sytuacji kryzysu i zagrożenia zadłużeniem

WŁAŚCICIEL LOKALU:

- ✓ **Stały przychód** niezależnie od zasiedlenia (zamiast kosztów utrzymania pustostanu)
- ✓ **Możliwy remont** lokalu
- ✓ **Zwolnienie z podatku**
- ✓ Usługa **zarządzania najmem**



Spółeczna Agencja Najmu (SAN)

kto za to płaci?



Ustawowe:

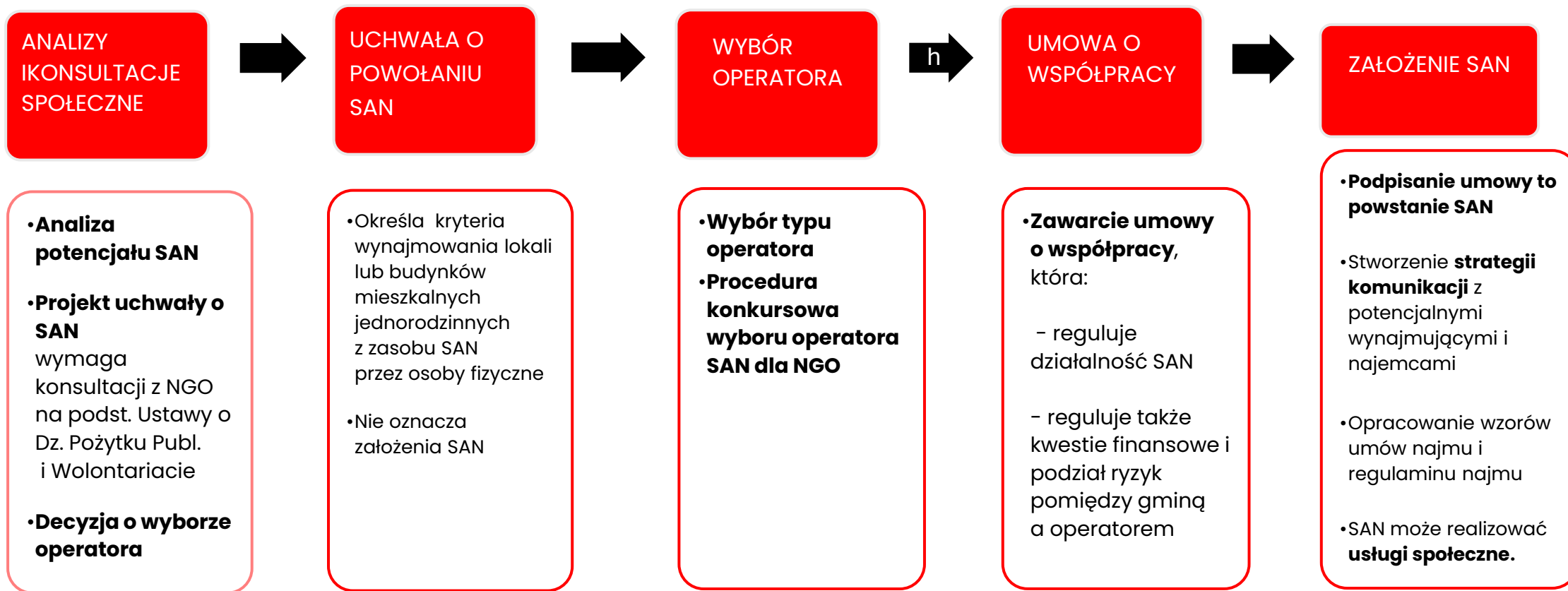
1. Współfinansowanie SAN przez gminę – zasady ustalane w umowie o współpracy
2. Dopłaty dla najemców do czynszów, m.in. w ramach programu „Mieszkanie na Start” i programów polityki społecznej
3. Możliwość ubiegania się o dotację na remonty i adaptacje z Funduszu Dopłat BGK

Uzupełniające:

- dotacje i subwencje sektora publicznego np. dotacje z budżetu gminy
- dotacje z celowych programów rządowych lub unijnych
- własna działalność dochodową
- dotacje i subwencje sektora prywatnego



Spółeczna Agencja Najmu (SAN) jak założyć?



Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego

najbliższe działania



Warsztaty eksperckie nt. SAN online:

11 luty 2026

17 luty 2026

Nabór na 30 gmin objętych kompleksowym, indywidualnym wsparciem:

ogłoszenie naboru wraz z kryteriami udziału i wyboru **w II. połowie lutego.**

Seminarium ogólnopolskie na temat SAN:

II. połowa kwietnia 2026



Więcej informacji znajdziecie Państwo na:



www.gov.pl/najemspoleczny





ZAPRASZAMY DO ZADAWANIA PYTAŃ



Kontakt:



Gustaw Kwaśniewski, Pełnomocnik regionalny KZN

Email: gustaw.kwasniewski@kzn.gov.pl

Tel. 504 837 269

Pytania dotyczące naboru do wsparcia
wdrożeniowego SAN oraz nt. SAN, prosimy kierować
na: e-mail: SAN@kzn.gov.pl





Niniejszy materiał powstał we współpracy z **Instytutem Rozwoju Miast i Regionów**

Działanie zrealizowano 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

