



OŚRODEK ROZWOJU
NAJMU SPOŁECZNEGO



Spółeczne Agencje Najmu

Webinar

17.02.2026

Aleksandra Krugły
Magdalena Ruszkowska-Cieślak
Karolina Więckiewicz
Przemek Górski

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



KONTRAKT I ZASADY



1. **PYTANIA** - po każdym z bloków tematycznych oraz po całej prezentacji będzie na nie przestrzeń;
2. **ODPOWIEDZI** - jeżeli ich nie znamy, wrócimy z nimi po spotkaniu;
3. **PRZERWY** - zgodnie z wolą osób uczestniczących;
4. **NAGRYWANIE** - spotkanie jest nagrywane, do użytku wewnętrznego;
5. **PREZENTACJA** - tak, udostępniemy ją po spotkaniu.



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). Wsparcie obejmie również te gminy, które już wcześniej założyły SAN,
- przygotowywał analizy potencjału rozwoju SAN w gminie/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.

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





Niniejszy materiał powstał we współpracy z **Krajowym Zasobem Nieruchomości**

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



Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego

najbliższe działania



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 kwartał 2026



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.



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)



Zespół ekspercki IRMiR



dr hab. Aleksandra Jadach-Sepioto

dr Alina Muzioł-Węclawowicz

dr Kamil Nowak

Hanna Milewska-Wilk

Andrzej Ciepły

Aleksander Gołębiowski

dr Radosław Cyran

Justyna Nakielska

Aleksandra Krugły

Przemek Górski

Karolina Więckiewicz

Olga Zuchora



SPIS TREŚCI



1. WPROWADZENIE
2. PODSTAWY PRAWNE SAN
3. STRUKTURA SAN – ROLA GMINY, OPERATORA, WŁAŚCICIELA I OSOBY NAJMUJĄCEJ
4. INNOWACJE W SAN
5. SAN W POLSCE
6. JAK ZAŁOŻYĆ SAN?
7. ANALIZA PODSUMOWUJĄCA
8. PYTANIA / ODPOWIEDZI





WPROWADZENIE

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Rys historyczny SAN w Polsce



2015	2017	2017/18	2021	2023	OBECNIE
Projekt badawczy realizowany przez Fundację Habitat for Humanity Poland we współpracy z kadrą akademicką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego oraz Instytutu Polityki Społecznej Uniwersytetu Warszawskiego	28 publikacji eksperckich, porównanie modelu SAN w czterech krajach Europy: Wielka Brytania, Belgia, Francja i Węgry, Studium wykonalności dla 4 polskich miast, 2 konferencje, przygotowanie dokumentu strategicznego	Powstaje Społeczna Agencja Najmu Fundacji Habitat for Humanity Poland jako efekt pilotażowego projektu HomeLab Powstaje Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu	Zostaje uchwalona Ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw SAN Habitat zmienia nazwę na Program Najmu Społecznego	Powstaje SAN Poznań. Rusza projekt "Wzajemnie Potrzebni", finansowany przez KPRM, którego operatorem jest Stowarzyszenie Bona Fides. Powstaje 8 SAN - Będzino, Bielawa, Dąbrowa Górnicza, Goniądz, Jasionówka, Jaświły, Mońki, Żyrardów	W Polsce funkcjonuje 14 Społecznych Agencji Najmu. Kolejne są w fazie wdrażania.



Definicja SAN

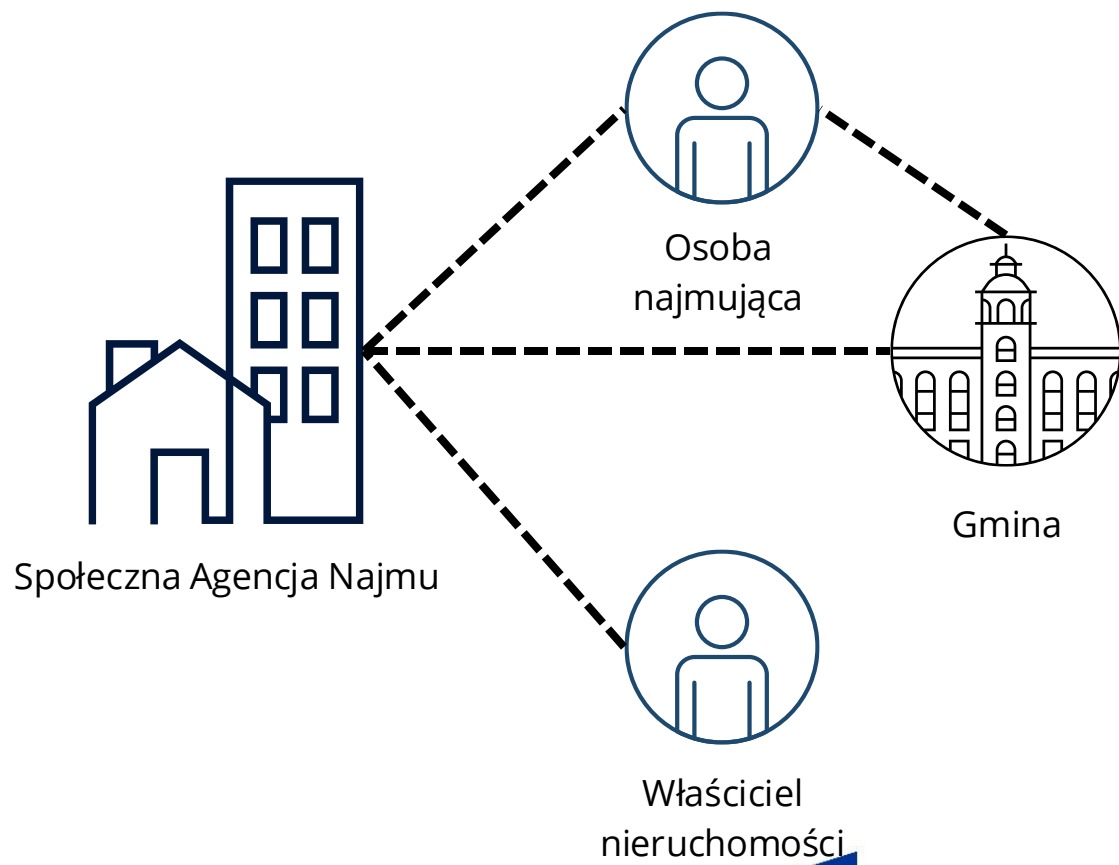


SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU to podmiot prowadzący działalność polegającą na **dzierżawie** lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich **właścicieli** oraz **wynajmowaniu** tych lokali lub budynków **osobom fizycznym** na zasadach określonych w ustawie

art. 22a Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego



Model ustawowy SAN



Podstawowym zadaniem gminy z zakresu mieszkalnictwa jest:

- 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 inicjować funkcjonowanie społecznych agencji najmu (SAN).



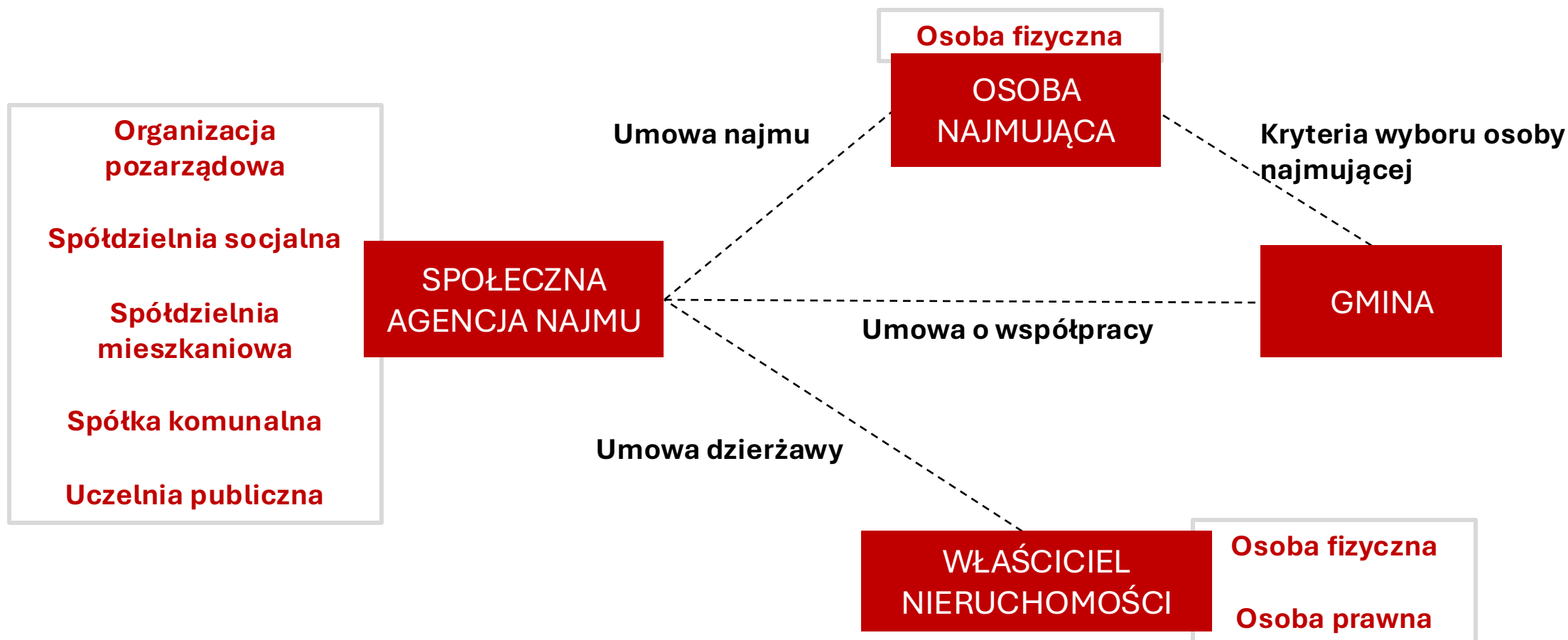
Cele SAN



- Efektywnie realizowana na swoim terenie lokalna całościowa polityka społeczna i mieszkaniowa,
- Wprowadzenie pomocnego elementu do segmentu mieszkalnictwa społecznego,
- Zaspokojenie najważniejszych potrzeb lokalnej społeczności,
- Rozszerzenie oferty mieszkaniowej,
- Stymulacja rynku mieszkań na wynajem,
- Zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niskich dochodach (“luka czynszowa”),
- Dodanie elementu ułatwiającego poprawę jakości lokali w zasobie mieszkaniowym gmin,
- Dodanie narzędzi dostępnych gminom w ramach realizacji polityki mieszkaniowej o alternatywę dla budownictwa komunalnego,
- Dodanie narzędzi pomagających w redukcji liczby osób oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych z zasobów komunalnych bez konieczności podejmowania działań z zakresu budownictwa mieszkaniowego,
- Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób nie spełniających kryteriów do najmu mieszkań komunalnych lub potrzebujących wsparcia także w obszarach innych niż tylko mieszkanie,
- Mitygacja stereotypów i trudności w relacjach pomiędzy właścicielami mieszkań a osobami wynajmującymi mieszkania.



Mapa relacji pomiędzy podmiotami w SAN





PODSTAWY PRAWNE SAN



Podstawowe regulacje konstytuujące SAN



- Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 1243) weszła w życie 23 sierpnia 2021 r.
- **Aktualna regulacja – Ustawa z dnia 26 maja 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273).**
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o **działalności pożytku publicznego i o wolontariacie** (Dz. U. z 2025 r. poz. 1338) – wybór operatora SAN.
- Ustawa z dnia 14 października 2021 r. o **pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania** (Dz. U. z 2024 r. poz. 506) – Fundusz Dopłat.



Dalej w prezentacji ustawa ta jest określana jako: **Ustawa o SAN**





Ustawa z dnia 26 maja 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Dalej w prezentacji ustawa ta jest określana jako: **Ustawa o SAN**

Rozdział 3a:

- Art. 22a - Przedmiot działalności i formy prawne społecznych agencji najmu (SAN)
- Art. 22b - Umowa o współpracy gminy z SAN
- Art. 22c - Umowa dzierżawy pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego, budynku lub części budynku a SAN
- Art. 22d - Remont lub przebudowa dzierżawionego lokalu mieszkalnego, budynku lub części budynku
- Art. 22e - Określenie przez gminę kryteriów uprawniających do zawarcia z SAN umowy najmu
- Art. 22f - Zawarcie, rozwiązanie, wypowiedzenie oraz wygaśnięcie umowy najmu zawartej z SAN
- Art. 22g - Czynsz najmu i inne opłaty
- Art. 22h - Obowiązki informacyjne gminy wobec ministra
- Art. 22i - Charakter wsparcia udzielanego SAN
- Art. 22j - Uzupełniające stosowanie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów oraz k.c.



Inne kluczowe regulacje prawne



- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. **o podatku dochodowym od osób fizycznych** (Dz. U. z 2025 r. poz. 163, 340, 368, 620, 680, 1022, 1180, 1301, 1302).
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. **o podatku dochodowym od osób prawnych** (Dz. U. z 2025 r. poz. 278, 340, 620, 680, 1022, 1074, 1218, 1301).
- Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. **o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne** (Dz. U. z 2025 r. poz. 843).
- Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. **o podatku od towarów i usług** (Dz. U. z 2025 r. poz. 775, 894, 896, 1203)

Należy każdorazowo analizować całe otoczenie prawne.



Zwolnienie osób fizycznych z podatku dochodowego



Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych

Art. 21 ust. 1

Wolne od podatku dochodowego są:

- 131a) przychody z **dzierżawy** lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych **społecznym agencjom najmu**, o których mowa w art. 22a społeczna agencja najmu (SAN) ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635)



Zwolnienie osób prawnych z podatku dochodowego



Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych

Art. 17 ust. 1

Wolne od podatku są:

- 44) dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, społecznych inicjatyw mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego, samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej **oraz społecznych agencji najmu**, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635), uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - **w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi**
- 61) przychody z **dzierżawy** lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych **społecznym agencjom najmu**, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa



Zwolnienie osób fizycznych z podatku dochodowego – ryczałt



Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne

Art. 10

Zwolnienia od podatku dochodowego, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 28a, 29, 29aa, 29b, 43, 46, 46c, 47a, 71a, 102a, 111, 114, 121, 121a, 122, 125, 125a, 129, 131a, 136, 137, 155 i 160 ustawy o podatku dochodowym, stosuje się odpowiednio do podatników opłacających ryczałt od przychodów ewidencjonowanych.



Zwolnienie z podatku od towarów i usług



Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług

Art. 43 ust.1

Zwalnia się:

- 36) usługi w zakresie wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości o charakterze mieszkalnym lub części nieruchomości, na własny rachunek, wyłącznie na cele mieszkaniowe lub **na rzecz społecznych agencji najmu**, o których mowa w art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 i 1635)

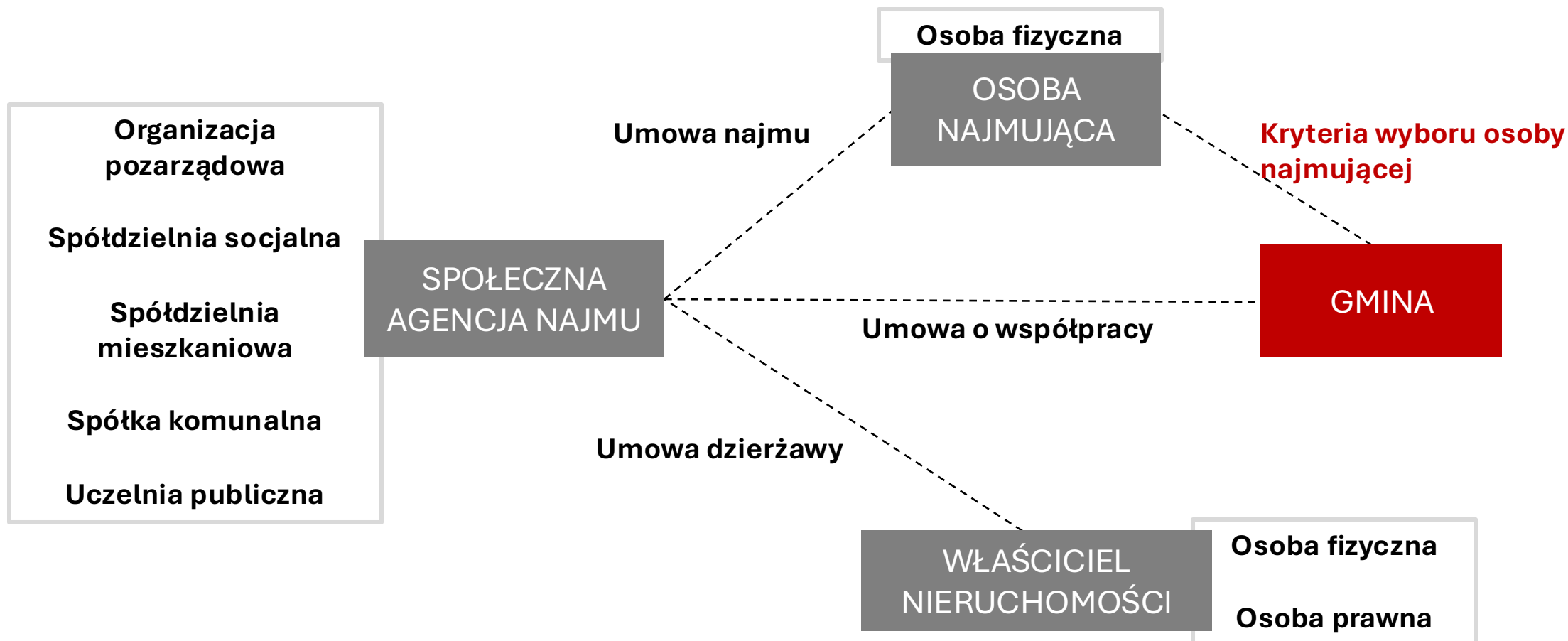




ROLA GMINY



Mapa relacji pomiędzy podmiotami w SAN



Podstawowe założenia i warunki SAN



Spółeczna Agencja Najmu może pomóc gminie we wspieraniu:

- gospodarstw domowych w tzw. luce czynszowej;
- gospodarstw domowych w szczególnie trudnej sytuacji mieszkaniowej czy dochodowej;
- osób migrujących;
- młodych dorosłych;
- osób z niepełnosprawnościami;
- innych osób w szczególnie trudnej sytuacji.

Podstawowe warunki prowadzenia Spółecznej Agencji Najmu w gminie:

- Na terenie jednej gminy może funkcjonować więcej niż jedna SAN;
- SAN może prowadzić działalność tylko na terenie gminy z którą ma zawartą umowę o współpracy;
- Działalność prowadzona przez SAN powinna odpowiadać przedmiotowi działalności lub działalności statutowej organizacji, przez którą jest prowadzona.



Uchwała – co musi zawierać?



W Uchwale o SAN Rada Gminy określa:

- 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 dotychczasową osobę wynajmującą 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.



W jaki sposób ustala się kryteria w SAN?



Wybór kryteriów przez gminę

ZGODNIE Z USTAWĄ:

- 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 lokalnej społeczności danej Gminy;
- połączenie powyższych.

W PRAKTYCE - PRZYKŁAD:

- odwzorowanie kryteriów warunkujących finansowanie.



Rekomendacje dotyczące uchwały



- Precyzyjne, logiczne i spójne sformułowanie kryteriów;
- Precyzyjne określenie sposobu weryfikacji kryteriów, w tym czy weryfikacja ma następować w oparciu o oświadczenia osoby składającej wniosek czy o inne dokumenty;
- Możliwość 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.



Obowiązki gminy dotyczące uchwały



Gmina przeprowadza konsultacje projektu uchwały o SAN

z organizacjami pozarządowymi

oraz innymi podmiotami

(organizacje kościelne, spółdzielnie socjalne, stowarzyszenia JST i spółki *non-profit*)

zgodnie z art. 5 ust. 2 pkt 3 Ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie





ROLA OPERATORA SAN

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Mapa relacji pomiędzy podmiotami w SAN



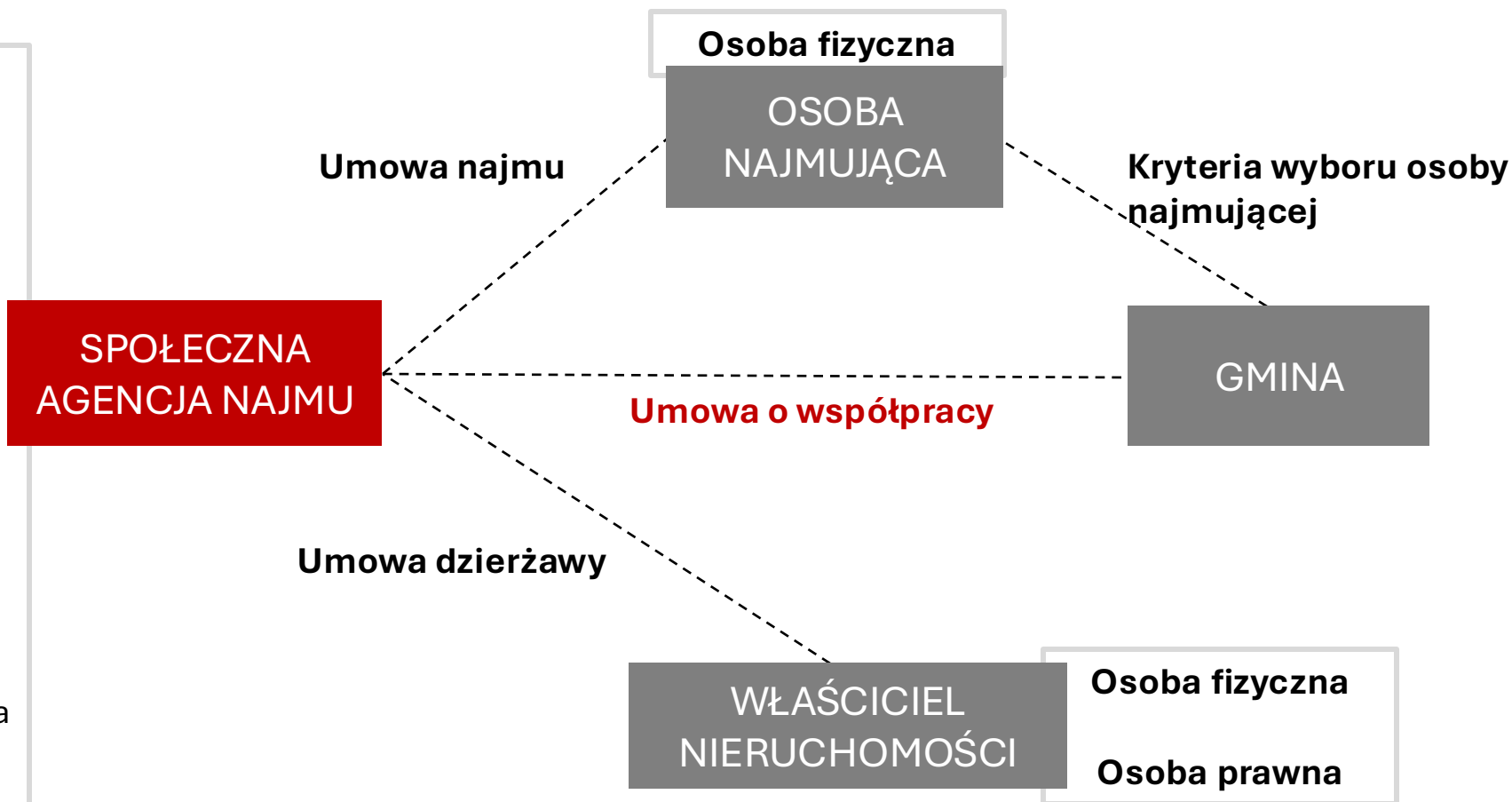
Organizacja pozarządowa
- fundacja, stowarzyszenie

Spółdzielnia socjalna

Spółdzielnia mieszkaniowa

Spółka komunalna
- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w której Gmina lub Gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu (np. towarzystwo budownictwa społecznego, społeczna inicjatywa mieszkaniowa, inna spółka gminna – zarząd budynków itp.)

Uczelnia publiczna



Kto może prowadzić SAN?



OPERATOR

Organizacja pozarządowa

Spółdzielnia socjalna

Spółdzielnia mieszkaniowa

Uczelnia publiczna

W przypadku organizacji pozarządowych/spółdzielni socjalnych istnieje ustawowy obowiązek zastosowania trybu **otwartego konkursu ofert** określonego w dziale II rozdziale 2 Ustawy o Działalności Pożytku Publicznego i Wolontariacie.

Spółka Komunalna

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).



Za i przeciw wyboru poszczególnych operatorów SAN



Organizacja pozarządowa

Spółdzielnia socjalna

Spółdzielnia mieszkaniowa

Uczelnia publiczna

- Może łączyć SAN z innymi programami i finansowaniem zewnętrznym;
- Bardziej elastyczna przy prowadzeniu działań, na przykład promocyjnych;
- Może posiadać większe, bardziej dopasowane do profilu SAN doświadczenie w zakresie pracy z osobami wynajmującymi;
- Wymaga dobrze skonstruowanej umowy o współpracy, dialogu oraz elastyczności po stronie gminy.

Spółka Komunalna

- “Łatwiejsza” do współpracy oraz monitorowania;
- Nie wymaga konkursu;
- Może posiadać doświadczenie i wiedzę niezbędną do zarządzania zasobem mieszkaniowym;
- Może nie posiadać doświadczenia w realizacji usług społecznych;
- Jest mniej elastyczna pod kątem szerszego wachlarza działań (np. promocyjnych, społecznych, etc.).



Umowa o współpracy



Umowa o współpracy sankcjonuje 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.

WRAZ Z PODPISANIEM UMOWY O WSPÓŁPRACY MÓWIMY O **POWSTANIU SAN W DANEJ GMINIE**



Jakie inne usługi może zaproponować SAN osobom wynajmującym mieszkania?



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. z 2019 r. poz. 1818, z 2025 r. poz. 620), na rzecz najemców lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych dzierżawionych przez SAN.

SAN co do zasady oferuje usługę z zakresu **mieszkalnictwa**,

ale może też oferować inne usługi społeczne, z zakresu:

- polityki prorodzinnej,
- wspierania rodziny,
- systemu pieczy zastępczej,
- pomocy społecznej,
- promocji i ochrony zdrowia,
- wspierania osób niepełnosprawnych,
- edukacji publicznej,
- przeciwdziałania bezrobociu,
- kultury,
- kultury fizycznej i turystyki,
- pobudzania aktywności obywatelskiej,
- ochrony środowiska,
- reintegracji zawodowej i społecznej.



Umowa o współpracy – co może zawierać?



Zawierana pomiędzy SAN a gminą, określa co najmniej:

- **liczbę lokali mieszkalnych/ budynków mieszkalnych jednorodzinnych** do wynajęcia osobom wskazanym przez gminę, w tym do wynajęcia osobom o specjalnych potrzebach mieszkaniowych – z niepełnosprawnościami, wychowującym co najmniej troje dzieci;
- **zasady współfinansowania przez gminę** prowadzenia SAN;
- **zasady sprawozdawczości** z uwzględnieniem obowiązków sprawozdawczych gminy wobec właściwego ministra (do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego)
- **zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe** osoby najmującej względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu;
- **zasady kwalifikowania przez SAN osób fizycznych** ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, o ile rada gminy dopuszcza taką możliwość.



Umowa o współpracy – podstawowe zapisy



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/spółdzielnia socjalna/spółdzielnia mieszkaniowa/uczelnia publiczna).



Dodatkowe zastrzeżenia



Czynsz najmu może być **wyższy** niż czynsz dzierżawy.

WAŻNE: Zyski z działalności SAN można przeznaczyć
tylko na tę działalność.

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

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





ROLA WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego

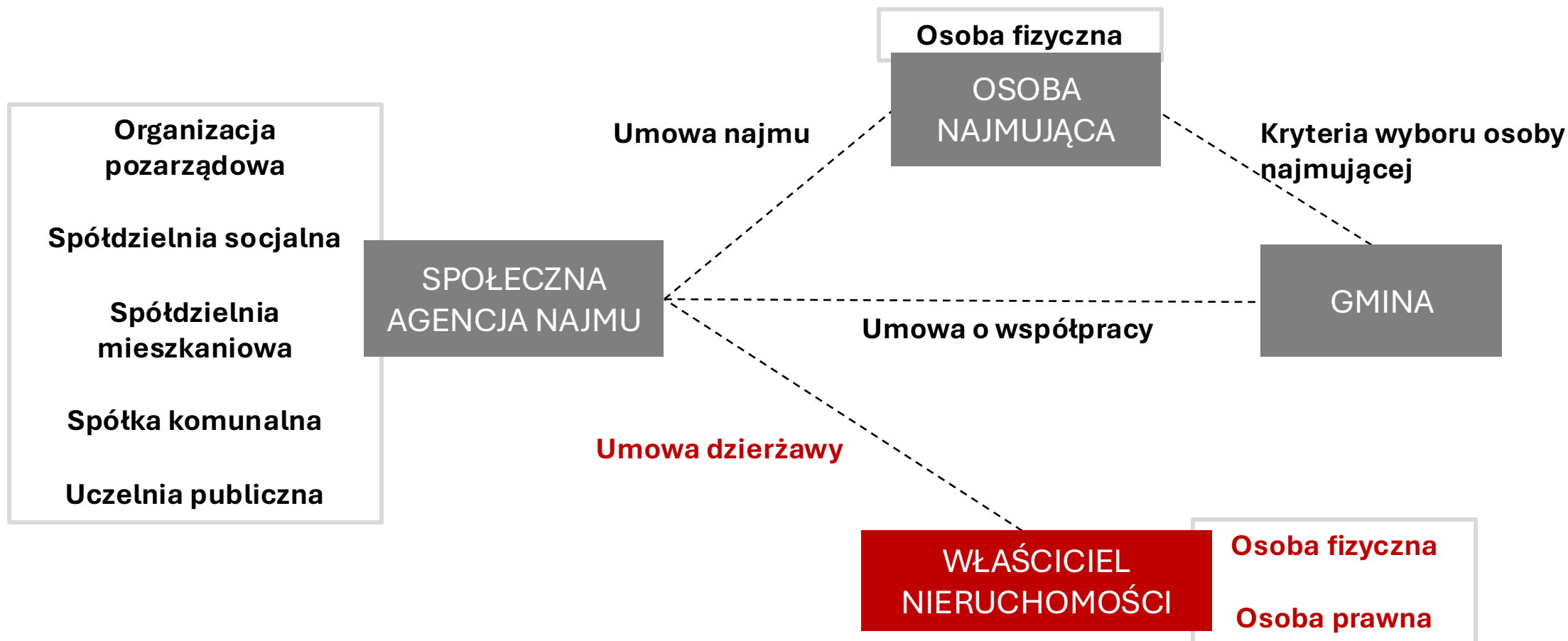


Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Mapa relacji pomiędzy podmiotami w SAN



Kto i jak może wydzierżawić swoją nieruchomość do SAN?



UMOWA DZIERŻAWY:

- Uregulowana w dziale II Kodeksu Cywilnego;
 - Stronami są **wydzierżawiający** (w przypadku SAN: właściciel) oraz **dzierżawiący**
 - Jej istotą jest **możliwość pobierania pożytków** - w tym cywilnych (czynsz najmu)
- Umowa na czas określony zawierana pomiędzy właścicielem nieruchomości a SAN;
 - Ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy o współpracy SAN z gminą;
 - W przypadku wypowiedzenia umowy o współpracy, SAN wypowiada umowę dzierżawy;
 - Może zostać rozwiązana z zachowaniem okresu wypowiedzenia (forma pisemna) - 6 (SAN) lub 12 miesięcy (właściciel);
 - Do umowy dzierżawy dołączane jest oświadczenie właściciela o znajomości przepisów o pomocy publicznej *de minimis* w związku ze zwolnieniami podatkowymi.



Co zyskuje osoba wydierżawiająca swoje mieszkanie do SAN?



- **Zwolnienie z podatku** - osoby wydierżawiające swoje mieszkania/budynki jednorodzinne są zwolnione z podatku dochodowego związanego z dzierżawą;
- **Zarządzanie najmem** - lokalem w pełni zarządza Społeczna Agencja Najmu - właściciel ma gwarancję odbioru mieszkania po okresie trwania dzierżawy w takim samym lub lepszym stanie;
- **Stały przychód niezależnie od zasiedlenia** - podmiot wydierżawiający otrzymuje zapłatę z tytułu dzierżawy, nie najmu;
- **Możliwy remont** - zalecane podpisanie tzw. porozumienia remontowego



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/SAN w zakresie poniesionych kosztów remontu.
4. W sytuacji, gdy nie zawarto porozumienia właściciel może nie zwrócić remontującemu tych kosztów.



Przykładowe porozumienie





ROLA OSOBY NAJMUJĄCEJ

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego

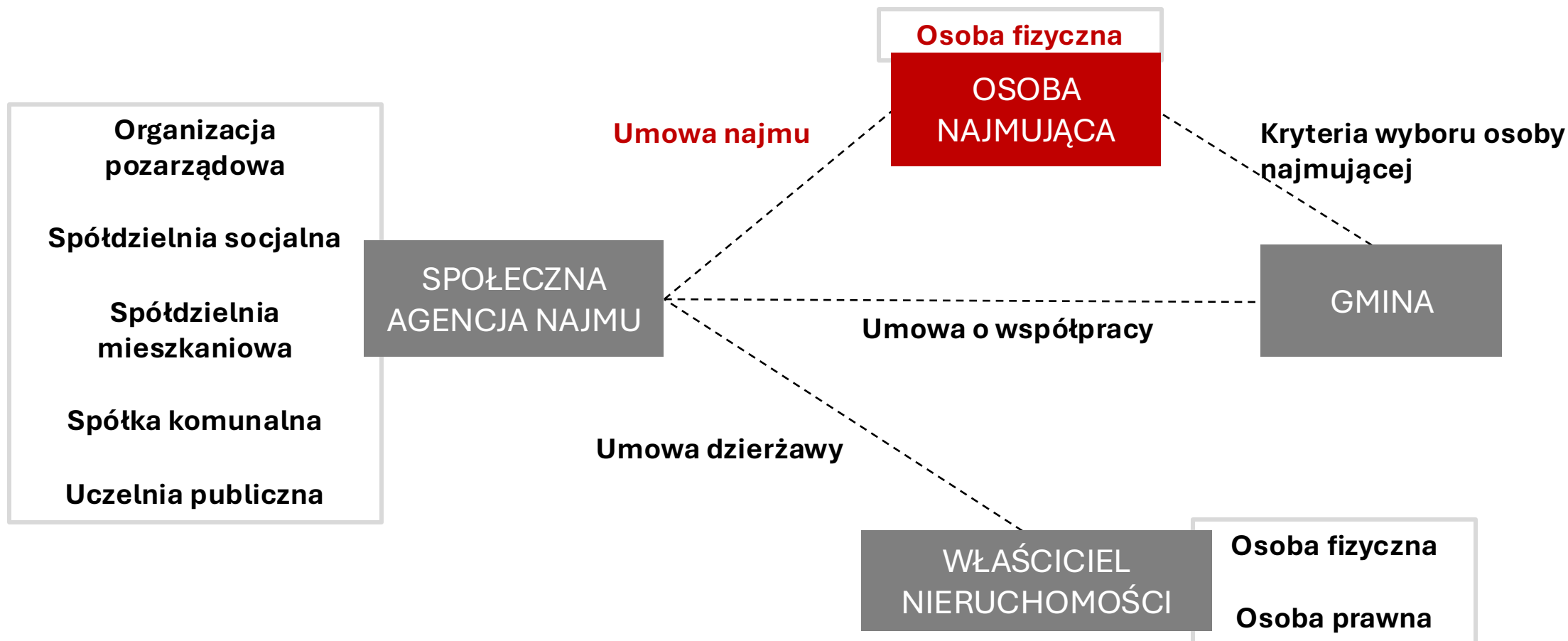


Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Mapa relacji pomiędzy podmiotami w SAN



Kto i jak może wynająć mieszkanie w SAN?



Osoba, która:

1. Spełnia kryteria określone uchwałą rady gminy;
2. Jest zweryfikowana i wskazana przez gminę lub wybrana przez SAN w sposób określony w umowie o współpracy, gdy rada gminy dopuściła taką możliwość w uchwale.



Podstawowe warunki najmu



- Umowa najmu na czas określony;
- Dostępny czynsz;
- Dodatkowo tylko opłaty niezależne od właściciela;
- Wsparcie i dodatkowe usługi (o ile zostały przewidziane).

DOSTĘPNOŚĆ CENOWA

2-15 zł/m ²	15-25 zł/m ²	SAN	30-100 zł/m ²
GMINA	TBS/SIM		WOLNY RYNEK



Umowa najmu



- Zawierana pomiędzy SAN a osobą fizyczną:
 - wskazaną przez gminę;
 - wybraną w sposób określony w uchwale rady gminy w przypadku dopuszczenia przez radę gminy; możliwości kwalifikowania przez SAN osób fizycznych do zawarcia umowy;
- Osoba najmująca musi spełniać kryteria określone w uchwale rady gminy;
- Zawierana na czas oznaczony;
- Ulega rozwiązaniu najpóźniej z dniem zakończenia umowy dzierżawy;
- Po wypowiedzeniu umowy dzierżawy, SAN wypowiada umowę najmu z zachowaniem co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia;
- W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, na wniosek dotychczasowej osoby najmującej spełniającej kryteria określone w uchwale rady gminy, SAN zawiera z nią nową umowę najmu.



Umowa najmu: forma umowy



Ustawa przewiduje formę tzw. najmu zwykłego

- Uregulowana w Dziale I Kodeksu Cywilnego (ogólnie - nieruchomości i pomieszczenia) oraz w ustawie o ochronie praw lokatorów (w zakresie lokali mieszkalnych).
- Stronami są wynajmujący (dzierżawca - czyli SAN) oraz osoba najmująca.
- Forma zawarcia umowy nie jest określona – może być ustna, choć rekomenduje się formę pisemną.
- SAN prowadzone przez spółki komunalne stosują również umowy najmu instytucjonalnego.



Wybrane obowiązki osoby najmującej



- 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;
 - Utrzymanie w należytym 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 osoby najmującej.





INNOWACJE W SAN

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

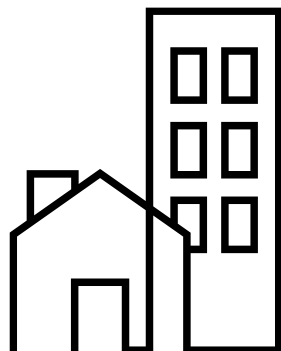
Dofinansowane przez
Unię Europejską



Depopulacja



W jaki sposób Społeczna Agencja Najmu może przeciwdziałać wyludnieniu się gmin?



63,1% młodych dorosłych (18-34 lata) mieszka z rodzicami.

SAN może być kierowany do młodych osób, jako sposób na usamodzielnienie się.

36,9% osób mieszkających w Polsce mieszka w przeludnionych mieszkaniach. **SAN może być alternatywą dla wyprowadzki poza granice gminy w poszukiwaniu tańszych rozwiązań mieszkaniowych.**

Miasta przyciągają młodych ludzi dzięki ośrodkom akademickim.

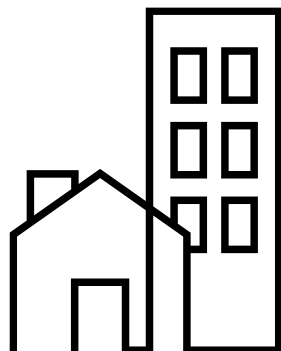
SAN profilowany pod kątem osób studiujących zwiększa szansę na ich przyjazd, a następnie podjęcie zatrudnienia w gminie po studiach.



"Srebrne tsunami"



W jaki sposób Społeczna Agencja Najmu może wspierać gminy w rozwoju na rzecz osób dojrzałych?



"Więźniowie trzeciego piętra" - **odpowiednio profilowany SAN daje możliwość dostosowania mieszkań do potrzeb i możliwości osób starszych.** Na przykład, poprzez dzierżawę własnościowego mieszkania seniora czy seniorki do SAN i najem na preferencyjnych warunkach, bardziej dostępnego.

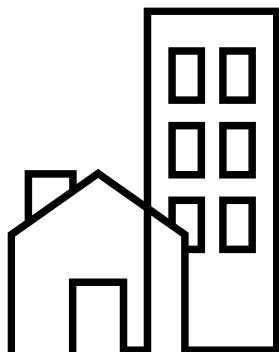
Zasób prywatny, który stoi niewykorzystany ze względu na długotrwałe przebywanie właściciela w jednostce opieki zdrowotnej - **SAN może stanowić sposób na wykorzystanie tego zasobu, dzięki czemu mieszkanie przyniesie dochód i nie będzie podlegać degradacji ze względu na brak eksploatacji.**



Profile zawodowe



W jaki sposób Społeczna Agencja Najmu może wspierać gminy w rozwoju strategicznych gałęzi gospodarki?



Rozwój gałęzi gospodarki wymaga kadry o określonym profilu umiejętności. **Mieszkanie SAN może stanowić dodatkowy atrybut na rzecz zmiany miejsca zamieszkania dla osób z wiedzą specjalistyczną z pożądanej dziedziny.**

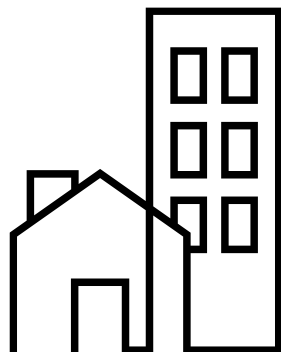
Osoby pracujące tymczasowo/sezonowo - rozwój gminy, czy to pod kątem gospodarki (np. turystyka), czy infrastruktury (np. remonty, inwestycje) wymaga często wykwalifikowanych osób. **SAN może stanowić ułatwienie dla tworzenia odpowiednich zespołów zawodowych dla realizacji wspomnianych celów.**



Osoby w kryzysie mieszkaniowym w związku z migracją



W jaki sposób Społeczna Agencja Najmu może budować odporność gmin?



Sytuacja migracyjna coraz częściej jest przedmiotem dyskusji społecznej. Osoby migrujące, o ile pożądaną z perspektywy biznesu, uczelni, siły roboczej, spotykają się z barierą mieszkaniową. **SAN, tworząc wydzieloną, profilowaną pulę mieszkaniową, może wesprzeć wspomniane osoby.**

W 2022 roku polskie gminy stanęły przed wyzwaniem związanym z kryzysem uchodźczym. Baza lokalowa budowana była na szybko, przy ograniczeniach prawnych i zagrożeniu przypadkowym najmem. **SAN pozwala na budowanie odporności miast na podobne kryzysy tworząc procedury najmu mieszkań z rynku prywatnego pod auspicjami gminy.**

Osoby w sytuacji uchodźczej potrzebują dodatkowych usług i wsparcia (np. psychologicznego, językowego, aktywizacyjnego). **SAN jest narzędziem pozwalającym na lepsze monitorowanie sytuacji społecznej i uchodźczej oraz “uszcicie na miarę” systemów wsparcia.**





SAN W POLSCE

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską

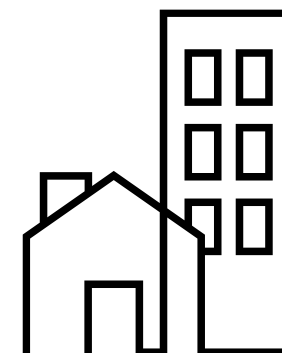


Jak powstawały SAN w Polsce?



2023 - powstają pierwsze SAN

- Poznań
- SANy w ramach zadania „Wzajemnie Potrzebni” - Bielawa, Będzino, Dąbrowa Górnicza, Goniądz, Jasionówka, Jaświły, Mońki, Żyrardów
- Świebodzin



2024

- Tarnów
- Wrocław

2025

- Kraków
- Puck (gmina)

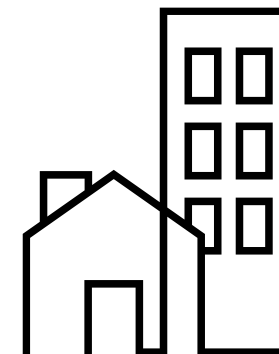


Stan implementacji



Obecnie w Polsce funkcjonuje **14 Społecznych Agencji Najmu:**

- Będzino
- Bielawa
- Dąbrowa Górnicza
- Goniądz
- Jasionówka
- Jaświły
- Kraków
- Mońki
- Poznań
- Puck (gmina)
- Świebodzin
- Tarnów
- Wrocław
- Żyrardów



Operatorzy SAN w Polsce

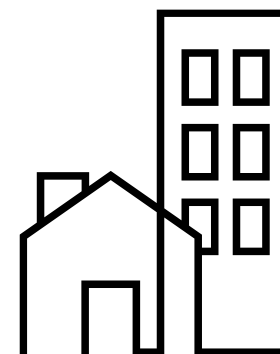


3 SAN prowadzone przez Spółki:

- Poznań (Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych)
- Świebodzin (Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.)
- Tarnów (Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.)

11 SAN prowadzonych przez 7 organizacji pozarządowych:

Będzino, Dąbrowa Górnicza, Goniądz, Jasionówka, Jaświły, Kraków, Mońki, Puck, Wrocław, Żyrardów



1 SAN prowadzona przez spółdzielnię socjalną: Bielawa

Brak SAN prowadzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe i uczelnie publiczne



Inne gminy



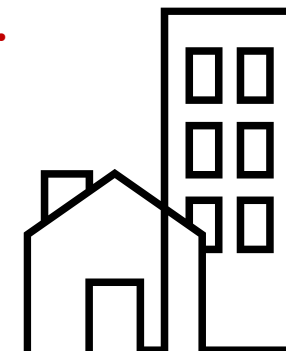
SAN W TRAKCIE POWSTAWANIA

Włocławek, Gdańsk, Mysłowice, Żyrardów

Według Oceny Skutków Regulacji, w Polsce do 2030 roku powinno powstać co najmniej **45 SAN**.

UCHWAŁY

Sopot, Bytom, Ziębice



UCHWAŁY INTENCYJNE

Kłomnice, Ząbkowice Śląskie, **Ostrów Wielkopolski**, Starachowice, Czaplinek, **Grudziądz**, Bychawa, Działdowo



W jaki sposób finansować Społeczną Agencję Najmu?

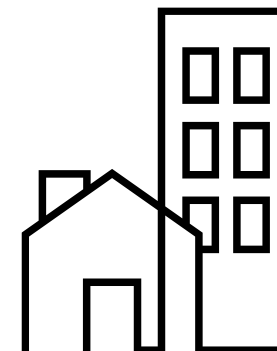


Ustawa przewiduje:

1. współfinansowanie SAN przez gminę - zasady ustalane w umowie o współpracy;
2. dopłaty dla osób najmuujących do czynszów w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Finansowanie działalności SAN może następować poprzez:

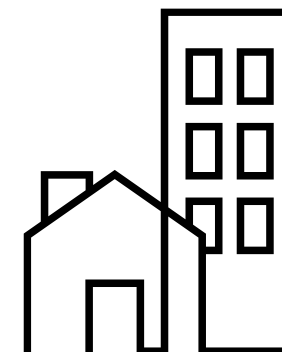
1. dotacje i subwencje sektora publicznego np. dotacje z budżetu gminy;
2. dotacje z celowych programów rządowych lub unijnych;
3. własną działalność dochodową;
4. dotacje i subwencje sektora prywatnego.



Wsparcie finansowe rozwoju SAN w Polsce w praktyce



- **Zadanie publiczne WZAJEMNIE POTRZEBNI** (2023) - dofinansowanie ze środków KPRM dla 8 SAN (w tym remonty) prowadzonych przez 5 organizacji (operator: Stowarzyszenie Wspierania Aktywności "Bona Fides")
- **PROJEKT FUNDACJI HABITAT FOR HUMANITY POLAND** finansowany ze środków UNHCR (2023-2024) - szkolenia, doradztwo oraz wsparcie finansowe
- Dwa konkursy w ramach programu **Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego (FERS)** na innowacje społeczne:
 - Społeczne Agencja Najmu (2024) - powstały 2 SAN
 - Społeczne Agencje Najmu – II edycja (2025) - powstaną 4 SAN
- Dodatkowo: możliwość korzystania z **Funduszu Dopłat** i programu **"Mieszkanie na Start"**



Fundusz Dopłat a SAN



- Konieczne podpisanie umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego przez gminę
- SAN może wnioskować o środki w 5-letnich interwałach (pierwsze dwa lata – 80%, trzeci rok – 60%, czwarty rok – 40%)
- Jest to bezzwrotny grant na remonty i adaptacje
- 4 mld złotych alokacji, 5% na SAN (200 mln) w pierwszych 6 miesiącach każdego roku
- Wkład własny można rozliczać w czynszu dzierżawy



Program "Mieszkanie na Start" a SAN



- Konieczne podpisanie umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego przez gminę
- Dotyczy tylko mieszkań dzierżawionych od właścicieli prywatnych
- Alokacja pozwalająca na akceptację wszystkich wniosków
- Średnia dopłata - ok. 400 zł
- Dopłaty do czynszu mogą być wypłacane danej osobie przez całe 5 lat obowiązywania umowy o współpracy (pod warunkiem, że nie przekroczy łącznie 15 lat korzystania z dopłat)



Planowane konkursy na rozwój SAN



III konkurs ze środków Funduszu na rzecz Rozwoju Społecznego FERS na innowacje społeczne SAN - ogłoszenie planowane na **III kwartał 2026 roku**.





JAK ZAŁOŻYĆ SAN?

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego

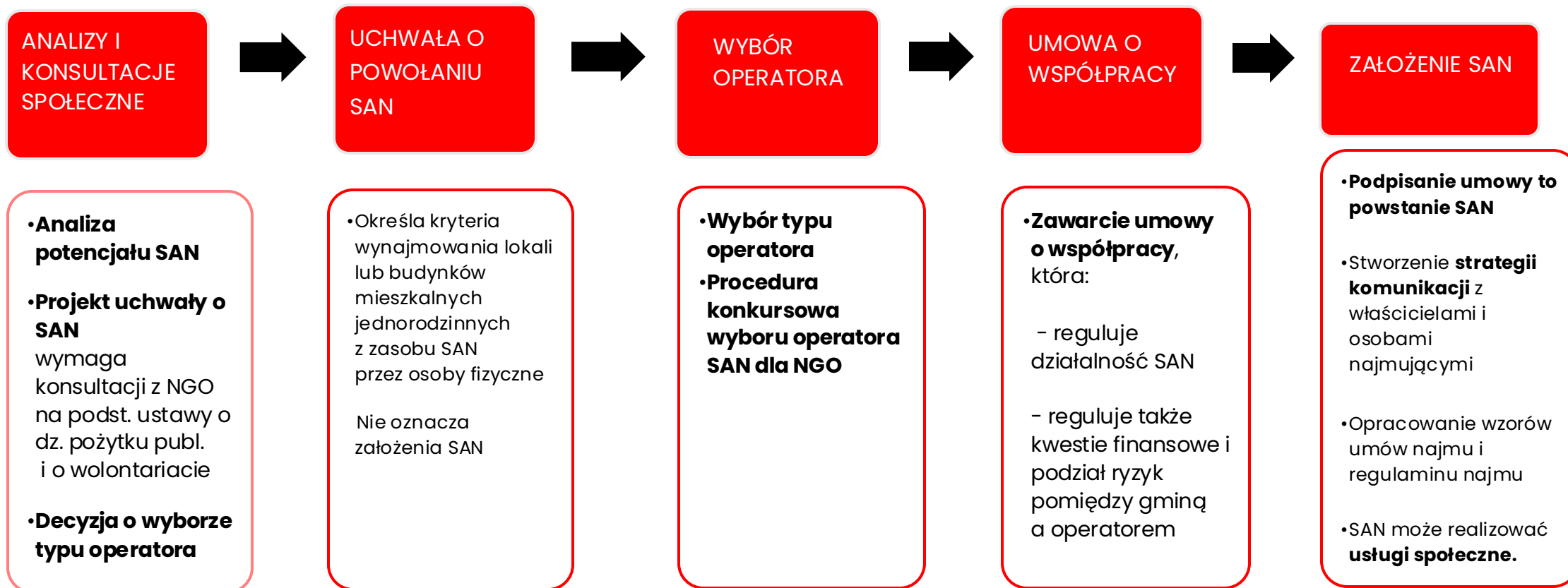


Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Jak założyć SAN?



Budowanie kompetencji SAN



Celem budowania kompetencji jest zapewnienie zdolności operacyjnej SAN do skalowania poprzez systematyczne wzmacnianie kompetencji zespołu i standaryzację działań.

Kluczowe obszary kompetencji:

- **operacyjne** - zarządzanie lokalami, relacje z właścicielami i najemcami, obsługa umów
- **prawne i proceduralne** - najem, zabezpieczenia, zgodność z regulacjami lokalnymi
- **społeczne** - praca z osobami najmującymi, komunikacja, rozwiązywanie sytuacji problemowych
- **analityczne** - monitoring efektywności, raportowanie, uczenie się na danych



Komunikacja zewnętrzna dotycząca SAN



Budowanie rozpoznawalności SAN jako wiarygodnego narzędzia lokalnej polityki mieszkaniowej oraz wspieranie jego skalowania poprzez dopasowaną komunikację do kluczowych grup odbiorców.

Społeczności lokalne:

- wyjaśnienie idei i zasad działania SAN
- podkreślenie korzyści społecznych i lokalnego kontekstu
- wykorzystanie lokalnych kanałów komunikacji

Właściciele mieszkań:

- bezpieczeństwo i stabilność najmu
- ograniczenie ryzyk i obciążeń po stronie właściciela
- SAN jako przewidywalny, instytucjonalny partner

Osoby najmujące:

- dostępność mieszkań na jasnych i uczciwych zasadach
- stabilność umów i poczucie bezpieczeństwa mieszkaniowego
- przejrzystość reguł i wsparcie instytucjonalne





- **Start pilotażowy** – uruchomienie działalności w ograniczonej liczbie lokali
- **Faza testowa** – weryfikacja efektywności zastosowanych rozwiązań na poziomie lokalnym
- **Optymalizacja modelu** – wprowadzenie korekt na podstawie wyników i doświadczeń operacyjnych
- **Skalowanie operacyjne** – stopniowe zwiększanie liczby pozyskiwanych lokali, ze szczególnym uwzględnieniem rynku prywatnego





ANALIZA PODSUMOWUJĄCA

Online, 17.02.2026



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską





Zalety i ułatwienia

- Wielość przykładów w Europie i na świecie na efektywność SAN;
- Skuteczne narzędzie do wykorzystania niefunkcjonującego zasobu;
- Wsparcie i zainteresowanie po stronie rządowej;
- Większa efektywność ekonomiczna w porównaniu z budownictwem społecznym;
- Możliwość komplementarnego działania na rzecz rozwoju społecznego (usługi społeczne);
- Możliwość uruchomienia pustostanów gminnych;
- Wsparcie dla grup najbardziej potrzebujących (luka czynszowa, “gniazdownicy”, osoby w kryzysie).

Wady i potencjalne trudności

- Ograniczona liczba “przetartych szlaków” i procedur możliwych do prostej implementacji;
- Niechęć i obawa po stronie osób posiadających mieszkania;
- Brak zintegrowanej polityki mieszkaniowej, czy programów skutecznie rozwijających mieszkalnictwo społeczne;
- Nieskuteczne zabezpieczenia prawne;
- Niepewność co do przyszłości (5-letni okres umowy).



Przesłanki realizacji i bariery



Argumenty za SAN

- Wsparcie osób z tzw. luki czynszowej;
- Zmniejszenie kolejki osób oczekujących na najem z zasobów gminy i skrócenia czasu oczekiwania;
- Wsparcie osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem - poprzez uzupełnienie oferty SAN świadczeniem szerokiego zakresu usług;
- Wykorzystania SAN do przeprowadzania remontów czy adaptacji pustostanów;
- Budowanie odporności miast;
- Nowe projekty ministerialne i finansowanie;
- Nowe gminy - więcej doświadczeń do przełożenia na know-how.

Potencjalne bariery

- Finansowanie – wyzwanie zarówno dla samorządów, jak i dla SAN;
- Wola i chęć gmin do tworzenia SAN;
- Dostosowanie SAN do potrzeb danej gminy;
- Elastyczność SAN i decyzyjność w relacji z gminą – uregulowanie zasad współpracy w umowie;
- Zapewnienie skali, która pozwoli realnie odpowiadać na potrzeby;
- Monitorowanie zadłużenia w SAN;
- Nieefektywność w zarządzaniu zadłużeniem;
- Brak zasobu, który mógłby zasilić SAN;
- Brak zainteresowania po stronie lokalnej społeczności.





Laboratorium SAN 2024

Laboratorium SAN było spotkaniem osób zaangażowanych w tworzenie Społecznych Agencji Najmu oraz tych, którzy jeszcze się wahali, czy założyć SAN w swojej gminie. Celem spotkania była wymiana doświadczeń, zebranie pozytywnych, potwierdzonych doświadczeniem, efektów SAN oraz wspólne szukanie rozwiązań i sposobów radzenia sobie z trudnościami, które się z nimi wiążą.

Raport podsumowujący Laboratorium Społecznych Agencji Najmu 2024





Zachęcamy do zadawania pytań!

Posłużą one zbudowaniu sekcji Q&A na centrum wiedzy o SAN.



Więcej informacji znajdziecie Państwo na:



www.gov.pl/najemspoleczny





OŚRODEK ROZWOJU
NAJMU SPOŁECZNEGO



Dziękujemy za uwagę!

Aleksandra Krugły
Magdalena Ruszkowska-Cieślak
Karolina Więckiewicz
Przemek Górski

