

Podsumowanie wojewódzkich spotkań z władzami miast (styczeń – luty 2026)

SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU

DEFINICJA

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.

**Rozdział 3a Ustawy z dnia 26 maja 1995 r.
o społecznych formach rozwoju
mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273)**

USŁUGI SPOŁECZNE:

- SAN świadczy usługę z zakresu mieszkalnictwa;
- W umowie o współpracy gmina może powierzyć SAN świadczenie innych usług społecznych (np. z zakresu przeciwdziałania bezrobociu, reintegracji zawodowej i społecznej, wspierania rodziny, wspierania osób niepełnosprawnych, pomocy społecznej, ochrony zdrowia)

SAN KROK PO KROKU:

UCHWAŁA O POWOŁANIU SAN

czyli uchwała w sprawie określenia zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osobę fizyczną z zasobu społecznej agencji najmu (SAN) + wybór operatora: spółki komunalnej, organizacji pozarządowej/spółdzielni socjalnej

KONKURS NA OPERATORA

W przypadku organizacji pozarządowej

UMOWA O WSPÓŁPRACY

Na okres 5 lat między gminą a operatorem

WSKAZANIE KLIENTÓW SAN

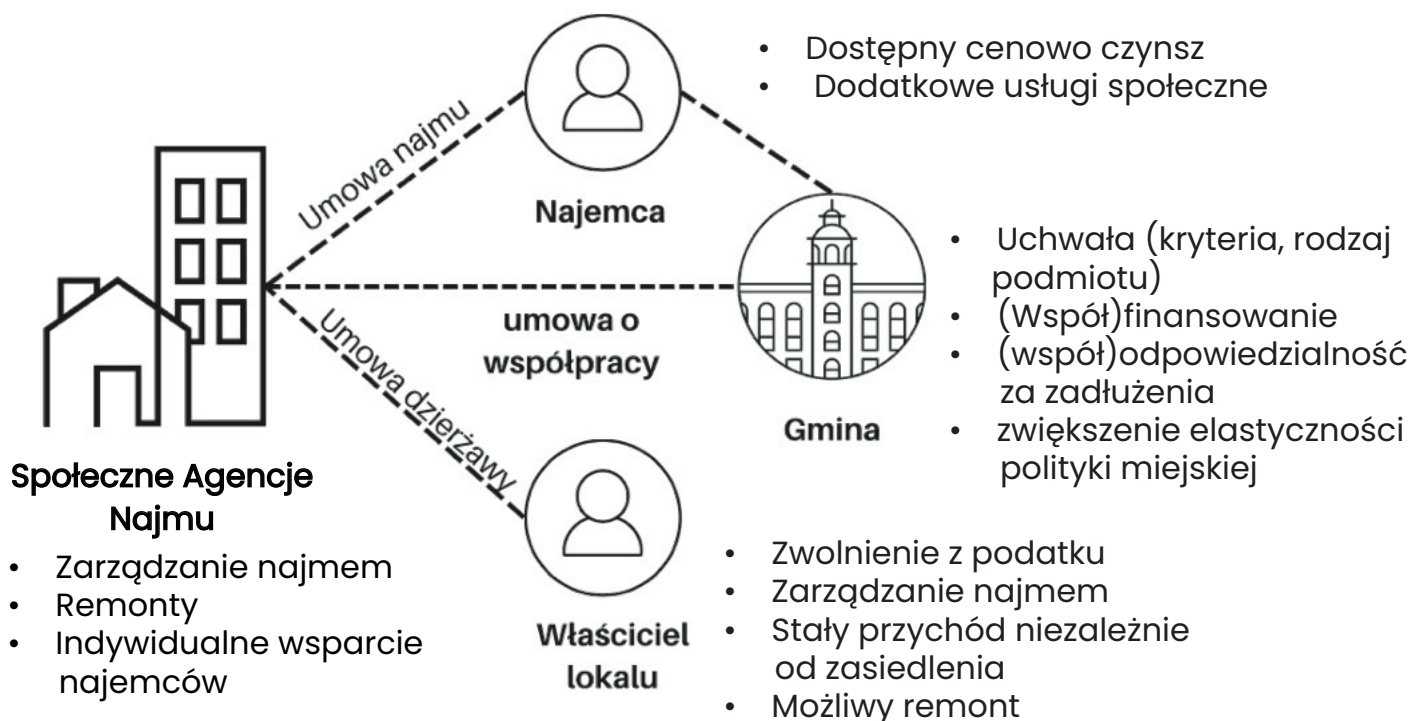
Opcjonalnie: gmina lub SAN, jeśli w treści uchwały jest zapis o przeniesieniu na SAN obowiązku kwalifikowania osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu

NABÓR DO SAN

Prowadzony przez SAN, zgodnie z zapisami uchwały oraz umowy o współpracy + równoległe pozyskiwanie mieszkań w dzierżawę

SPRAWOZDAWCZOŚĆ

Informacja o powołaniu oraz o liczbie lokali w zasobie SAN do ministra właściwego w zakresie mieszkalnictwa.



CO ZYSKUJE GMINA

- Nowe narzędzie realizacji polityki mieszkaniowej
- Niskonakładową (w porównaniu z innymi dostępnymi) metodę zwiększania zasobu mieszkaniowego
- Metodę efektywnego wykorzystania pustostanów, nieruchomości wymagających remontu (finansowane z BGK)
- Potencjalny wzrost zainteresowania gminą w związku z ofertą mieszkań dostępnych cenowo
- Rozbudowę oferty usług społecznych
- Bardziej elastyczną politykę mieszkaniową, ukierunkowaną na wybrane grupy wsparcia

KORZYŚCI Z SAN

CO ZYSKUJE OSOBA WYDZIERŻAWIAJĄCA SWÓJ LOKAL DO SAN?

- Zwolnienie z podatku - właściciele wydzierżawiający swoje mieszkania/budynki jednorodzinne są zwolnieni z podatku dochodowego z tytułu dzierżawy
- Zarządzanie najmem i 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 - wydzierżawiający otrzymuje zapłatę z tytułu dzierżawy, nie najmu
- Możliwy remont - zalecane podpisanie tzw. porozumienia remontowego.

CO ZYSKUJE OSOBA NAJMUJĄCA LOKAL Z SAN

- Mieszkanie dostępne cenowo, adekwatne do potrzeb
- Stabilną perspektywę najmu - usługa gwarantowana przez gminę
- Wsparcie społeczne - pomoc w sytuacji kryzysu i zagrożenia zadłużeniem

OŚRODEK ROZWOJU NAJMU SPOŁECZNEGO

ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY



PLATFORMA WIEDZY
O SAN

MATERIAŁY EDUKACYJNE
DOTYCZĄCE SAN

INNE OPRACOWANIA



SPOSOBY
FINANSOWANIA



VADEMECUM

OŚRODEK ROZWOJU NAJMU SPOŁECZNEGO

E-mail: san@kzn.gov.pl

Tel.: 504 837 032

www: www.gov.pl/najemspoleczny



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



PROJEKT pn. „Ośrodek Rozwoju Najmu Społecznego”

finansowany z Funduszy Europejskich dla Rozwoju Społecznego (FERS)

Lider: Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN)

Partner: Instytut Rozwoju Miast i Regionów (IRMiR)

Czas trwania: 3 lata – do grudnia 2028

CEL:

- Uruchomienie i prowadzenie **Ośrodka Rozwoju Najmu Społecznego** działającego na rzecz miast, głównie węzłów policentryczności zdefiniowanych w Średniookresowej Strategii Rozwoju Kraju 2035.
- Ośrodek będzie pomagał gminom tworzyć, prowadzić i rozwijać Społeczne Agencje Najmu (SAN). Wsparcie obejmie również te gminy, które już wcześniej założyły SAN.
- Ośrodek to centrum wiedzy, a nie nowa instytucja. Skupia w jednym miejscu czołowych ekspertów z obu instytucji (KZN i IRMiR) zajmujących się promowaniem najmu społecznego.

DZIAŁANIA:

- Przeprowadzenie kompleksowej analizy potencjału stworzenia SAN, w tym dostępności lokali mieszkaniowych w zasobach prywatnych oraz potrzeb mieszkaniowych lokalnej ludności, w tym wielkości i struktury tzw. luki czynszowej.
- Prowadzenie spotkań informacyjnych, seminariów i warsztatów dla miast i działających na ich rzecz agencji, na których eksperci Ośrodka będą opowiadać o korzyściach z zakładania SAN oraz wymaganiach niezbędnych do ich efektywnego działania.
- Przedstawienie szczegółowej rekomendacji dotyczącej optymalnego modelu wprowadzenia SAN.
- Bieżące wsparcie przy zakładaniu i prowadzeniu SAN, w tym doradztwo podatkowe i prawne.

DLACZEGO:

- Gminom brak narzędzi do efektywnego zarządzania zasobem mieszkaniowym oraz stabilnych źródeł finansowania. Wiele JST nie posiada danych o lokalnych potrzebach mieszkaniowych, co utrudnia aktywne prowadzenie skutecznej polityki mieszkaniowej. Projekt odpowiada na te potrzeby poprzez rozwój SAN jako narzędzia poprawy dostępności mieszkań i aktywizacji lokalnych społeczności.
- W dłuższej perspektywie projekt przyczyni się do zwiększenia liczby mieszkań dostępnych dla osób w trudniejszej sytuacji materialnej czy życiowej, oraz dla osób z tzw. luki czynszowej.

GŁÓWNE KOMPONENTY PROJEKTU:

- ETAP 1:** Poszerzanie wiedzy o SAN, komunikacja z węzłami policentryczności, szkolenia informacyjne, budowa platformy wiedzy
- Etap 2:** Kompleksowe wsparcie 30 gmin (wyłonionych w naborze) przy przygotowaniu strategii wdrożenia SAN, w tym analiza potencjału rozwojowego, optymalnego modelu działania z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań instytucjonalnych i rynkowych.
- ETAP 3:** Wsparcie powstających SAN, pomoc w pozyskaniu finansowania, pomoc dla już istniejących SAN, pomoc w komunikacji dla gmin, promowanie SAN.