



# Spółeczne Agencje Najmu – innowacyjne rozwiązanie mieszkaniowe o elastycznym zastosowaniu

Katarzyna Przybylska – Fundacja Habitat for Humanity Poland

Sfinansowano przez Narodowy Instytut Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego ze środków Programu Rozwoju Organizacji Obywatelskich na lata 2018-2030



## Spis treści

Wprowadzenie.....	3
Spoleczna agencja najmu – podstawowe informacje o modelu .....	3
Klienci SAN.....	6
Oferta SAN dla właścicieli i dla lokatorów .....	9
Specjaliści ds. najmu społecznego.....	11
Zainteresowanie ofertą SAN .....	13
Relacja pomiędzy SAN a gminą.....	14
Finansowanie SAN .....	16
Rola i znaczenie SAN na rynku mieszkaniowym .....	20
Dobra praktyka – społeczna agencja najmu prowadzona przez Habitat Poland .....	25
Projekt badawczy.....	26
HomeLab – implementacja modelu i wyniki ewaluacji.....	27
Bieżąca działalność .....	32
Projektowane ustawowe uregulowanie społecznych agencji najmu.....	33
Zalety modelu SAN i potencjalne jego wykorzystanie .....	36
Podsumowanie.....	38
Bibliografia .....	40

## Wprowadzenie

Ekspertyza „Spoleczne Agencje Najmu – innowacyjne rozwiązanie mieszkaniowe o elastycznym zastosowaniu” została opracowana w ramach projektu SOS – Silne Organizacje Socjalne, który realizuje Wspólnota Robocza Związków Organizacji Socjalnych (WRZOS) w latach 2019 – 2021. Ten projekt jest finansowany przez Narodowy Instytut Wolności. Jego celem jest zapewnienie wsparcia w rozwoju i działalności WRZOS oraz organizacji członkowskich. W ramach projektu prowadzone są działania rzecznicze, specjalistyczne doradztwo oraz wymiana doświadczeń i informacji pomiędzy organizacjami członkowskimi WRZOS oraz Polskiego Komitetu EAPN.

Ta ekspertyza koncentruje się na modelu społecznych agencji najmu, który jest innowacyjnym rozwiązaniem na polskim rynku, a jednocześnie modelem ugruntowanym w niektórych państwach Zachodniej Europy. W ekspertyzie zostanie przedstawiony: model społecznych agencji najmu, polskie dobre praktyki w tym obszarze (oparte przede wszystkim na doświadczeniach Fundacji Habitat for Humanity Poland („**Habitat Poland**”), która prowadzi społeczną agencję najmu w Warszawie), planowane rozwiązania legislacyjne oraz rekomendacje i postulaty, których wdrożenie mogłoby skutkować popularyzacją modelu i zaoferowaniem wsparcia szerokiemu kręgowi odbiorców.

## Spoleczna agencja najmu – podstawowe informacje o modelu

Spoleczna agencja najmu („**SAN**”) to instytucja / podmiot, działający z misją dobra społecznego, **pośredniczący w wynajmie mieszkań między właścicielami zasobów mieszkaniowych a potencjalnymi najemcami mieszkań**, którzy nie są w stanie udźwignąć kosztów wynajmu na zasadach rynkowych. SAN jest stroną umów z właścicielem oraz z lokatorem.

Schemat. SAN jako trzecia strona w stosunkach najmu



**Schemat 1.** SAN jako trzecia strona w stosunkach najmu.

Źródło: R. Szarfenberg, Docelowy model Społecznej Agencji Najmu, str. 2.

Oferta SAN skierowana jest zarówno do osób w trudnej sytuacji finansowej i życiowej, jak i do osób o umiarkowanych dochodach<sup>1</sup>. Mogą to być zarówno: (i) osoby z tzw. „luki czynszowej” (osoby, które nie mogą sobie pozwolić na najem lub zakup mieszkań na zasadach komercyjnych, a jednocześnie nie kwalifikują się do najmu mieszkań komunalnych) czy (ii) osoby oczekujące na najem z zasobów gminy (socjalny lub komunalny), jak też grupy wymagające szczególnego wsparcia, np. (iii) osoby wychodzące z kryzysu bezdomności, (iv) usamodzielniająca się młodzież, (v) osoby z niepełnosprawnościami, (vi) samotni rodzice czy (vii) seniorzy. Do kogo będzie adresowana oferta danej społecznej agencji najmu zależy od samej agencji (lub podmiotu ją powołującego, np. gminy). Model jest na tyle elastyczny, że może być dostosowany do różnych grup odbiorców.

**„SAN TO NIEKOMERCYJNY POŚREDNIK MIĘDZY WŁAŚCIELAMI MIESZKAŃ – PRYWATNYCH, SAMORZĄDOWYCH CZY PAŃSTWOWYCH – A LUDŹMI, KTÓRZY SĄ PRZEZ NICH POSTRZEGANI JAKO „NIEATRAKCYJNI” KLIENCI. WŁAŚCICIELOM DAJE POCZUCIE STABILNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA NAJMU, A LOKATORÓW ODCIĄŻA OD KONSEKWENCJI STEREOTYPÓW, DAJE SZANSĘ NA PRYZWOITE I DOSTĘPNE FINANSOWO MIESZKANIE ORAZ SKROJONE NA MIARĘ WSPARCIE SPECJALISTÓW.”**

J. Wygnańska, *Komu i jak pomaga społeczna agencja najmu?*, str. 4.

Oprócz usługi mieszkaniowej, **SAN świadczy podnajemcom usługi wspierające**. Mogą to być m.in. pomoc i wsparcie w obszarze socjalnym oraz zawodowym, które pozwalają na stopniowe ustabilizowanie i usamodzielnienie się lokatorów i trwałą poprawę ich sytuacji życiowej. To właśnie odpowiedni dobór wachlarza usług wspierających pozwala adekwatnie dostosować SAN do potrzeb jego klientów.


SAN nie działa w celu osiągnięcia zysku, a ewentualne zyski przeznacza na swoją działalność.

SAN pozyskuje istniejące lokale, zarówno w stanie do użytku, jak i wymagające remontu (ponownie wprowadzane na rynek najmu) – w zależności od możliwości danego SAN. Źródła pozyskiwania lokali mogą być dowolne – mieszkania mogą należeć zarówno do właścicieli prywatnych, jak i publicznych (choć modelowo raczej wskazuje się na zalety wykorzystywania zasobów prywatnych). Właścicielom lokali

<sup>1</sup> Por. A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 56, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020]. Por. też 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*, str. 6 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa\\_mid-term\\_raportJWygnańska\\_07-05-2019.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportJWygnańska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

SAN gwarantuje płatności czynszu najmu (nawet jeśli podnajemca okresowo nie płaci czynszu) oraz brak okresów bez zapłaty czynszu, gdy zmieniają się podnajemcy lokalu. W zamian SAN negocjuje z właścicielami obniżenie ceny najmu.

Działania SAN polegające na specjalnym, prospołecznym pośrednictwie są korzystne zarówno dla właścicieli mieszkań, dla najemców, jak i dla władz publicznych i społeczeństwa. Mogą realnie pomóc wielu osobom zamieszkać w warunkach dostępnego i stabilnego najmu, w dobrym standardzie, a także uruchomić niewykorzystane wcześniej zasoby lokalowe. Są to również działania, które mogą zostać wpisane w politykę mieszkaniową i społeczną gminy i stanowić uzupełnienie gminnej oferty dla mieszkańców.



**„SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU PEŁNI FUNKCJĘ POŚREDNIKA W POZYSKIWANIU PARTNERÓW I POMOCNIKA W ZARZĄDZANIU NAJMEM, CZYLI MENEDŻERA NAJMU. AGENCJA GWARANTUJE SPRAWNY PROCES WYNAJMU I NAJMU MIESZKAŃ, BIORĄC NA SIEBIE RYZYKO STRAT FINANSOWYCH W SYTUACJI, GDY W DANYM MIESZKANIU NIE UDA JEJ SIĘ UMIEŚCIĆ NAJEMCY LUB GDY NAJEMCA OKAŻE SIĘ NIESOLIDNY I BĘDZIE ZALEGAŁ Z OPŁATĄ CZYNSZU.”**

A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 16.

W ramach tego rozdziału zostaną omówione poszczególne elementy składające się na model SAN – usługi świadczone przez SAN (rola w zaspokajaniu potrzeb lokatorów), krąg odbiorców oferty SAN, kwestie związane z finansowaniem działalności SAN oraz znaczenie tego rozwiązania dla rynku mieszkaniowego. Opisane poniżej założenia, co do modelu zostały oparte na wynikach projektu badawczego „Spoleczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”<sup>2</sup> (opisane w rozdziale **Projekt badawczy**) uzupełnionych doświadczeniami z prowadzenia społecznej agencji najmu przez Habitat Poland<sup>3</sup> (opisane w rozdziałach **HomeLab – implementacja modelu i wyniki ewaluacji** oraz **Bieżąca działalność**).

<sup>2</sup> Podsumowanie projektu zostało opisane przez A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny* [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>3</sup> M.in. na podstawie publikacji 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](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportJWygnańska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020] oraz obserwacji i doświadczeń własnych.

## Klienci SAN

Wśród podstawowych kryteriów, które charakteryzują krąg odbiorców oferty SAN wskazuje się:

- pozycję mieszkaniową,
- status materialny i społeczny,
- preferencje podmiotów, które są zaangażowane w prowadzenie SAN<sup>4</sup>.

Po pierwsze (i najważniejsze), oferta SAN jest skierowana do osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej. **Trudna sytuacja mieszkaniowa** może być rozmaicie definiowana i mieć różnorodny wymiar. Przykładowo trudną sytuację mieszkaniową mogą mieć gospodarstwa domowe:

- niemające w ogóle dostępu do mieszkania (np. osoby w kryzysie bezdomności, osoby przebywające w placówkach i instytucjach),
- osoby zamieszkujące niesamodzielnie w mieszkaniach (np. dorosłe dzieci mieszkające z rodzicami, najemcy pokoi),
- zamieszkujące samodzielnie, ale w mieszkaniu nieodpowiadającym potrzebom (np. zbyt małe mieszkanie, mieszkanie niedostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością),
- zamieszkujące samodzielnie i w odpowiednich warunkach, ale ponoszące zbyt wysokie koszty mieszkania w porównaniu do dochodu<sup>5</sup>.

Analizując kryterium mieszkaniowe z perspektywy uprawnienia danego gospodarstwa domowego do uzyskania pomocy mieszkaniowej od gminy można wskazać, że:

1. część potencjalnych odbiorców stanowić będą **osoby, którym gmina powinna zapewnić lokale** (np. osoby uprawnione do najmu socjalnego lub komunalnego oczekujące „w kolejce” / osoby oczekujące na miejsce w mieszkaniu chronionym lub wspomagany / osoby, które są objęte gminnymi programami pomocy mieszkaniowej, w tym np. osoby uprawnione do najmu mieszkania w zasobach TBS (towarzystw budownictwa społecznego) czy też seniorzy bądź osoby z niepełnosprawnościami), a

---

<sup>4</sup> Por. A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 55, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>5</sup> R. Szaferberg, *Docelowy model Spolecznej Agencji Najmu*, str. 3 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Docelowy\\_model\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Docelowy_model_SAN.pdf) [dostęp 28.12.2020].

2. część **osoby z tzw. „luki czynszowej”**, tj. mające zbyt wysokie dochody w stosunku do limitów dla najmu mieszkania komunalnego, których jednocześnie nie stać na najem rynkowy ani na kupno mieszkania. Ta grupa, co do zasady, znajduje się poza systemem polityki mieszkaniowej państwa<sup>6</sup>.

Szczegółową analizę ekonomiczną sytuacji osób z luki czynszowej oraz weryfikację potencjału SAN jako rozwiązania dla tej grupy osób przeprowadził R. Cyran. Na potrzeby analizy przyjęto, że w miejscowościach, w których istnieje oferta TBS, SAN będzie mógł być rozwiązaniem dla osób niekwalifikujących się do najmu od TBS. Natomiast w gminach gdzie nie ma takiej oferty, granicę luki czynszowej będą wyznaczać stawki czynszu w zasobie komunalnym. Analiza wykazała, że SAN będzie atrakcyjną ofertą dla gospodarstw mieszcących się w luce czynszowej<sup>7</sup>.

SAN zatem może wpisywać się w gminny system wsparcia (obsługiwać osoby uprawnione do najmu lokali z zasobów gminy) lub w system ekonomiczny (stanowiąc rozwiązanie dla osób z luki czynszowej). W drugim wariantcie oferta SAN zbliża to rozwiązanie do innych dostępnych cenowo rozwiązań, takich jak np. najem z zasobów TBS czy rządowy program budowy mieszkań dostępnych cenowo „Mieszkanie +”<sup>8</sup>.

Po drugie, w odniesieniu do **sytuacji materialnej**, SAN powinien być skierowany do osób ubogich, niezamożnych lub umiarkowanie zamożnych. Z perspektywy prawa do wsparcia mieszkaniowego można zastosować następującą kwalifikację:

- osoby **ubogie** – uprawnione do najmu mieszkań socjalnych,
- osoby **niezamożne** – uprawnione do najmu mieszkań komunalnych,
- osoby **umiarkowanie zamożne** – uprawnione do najmu mieszkań od TBS, a jednocześnie nieposiadające zdolności kredytowej<sup>9</sup>.

Jak wynika z ekspertyzy R. Cyrana jedynie osoby osiągające dochód na poziomie V kwintyla (20% osób o najwyższych dochodach) mogą sobie pozwolić na najem mieszkania po czynszu rynkowym (dla dwuosobowego gospodarstwa domowego

---

<sup>6</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 61, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>7</sup> 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*, str. 83 - 102 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Expertyza\\_nr1\\_-\\_finansowanie\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Expertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>8</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 60, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>9</sup> Ibidem, str. 56.

o powierzchni 50m<sup>2</sup>). Dla osób o dochodach plasujących ich w pozostałych czterech kwintylach odpowiednim rozwiązaniem jest najem po obniżonym czynszu<sup>10</sup>.

Po trzecie, w kontekście **statusu społecznego** należy stwierdzić, że model SAN pozwala świadczyć usługi na rzecz różnych grup odbiorców. Nie ma wskazań do kierowania oferty SAN do określonej grupy wyodrębnionej ze względu na status społeczny. Przykładowo, SAN może świadczyć usługi na rzecz (i) cudzoziemców, (ii) samotnych rodziców, (iii) osób z niepełnosprawnościami, (iv) seniorów, (v) osób młodych, usamodzielniających się, (vi) rodzin<sup>11</sup>.

W przypadku zdiagnozowania potrzeby wsparcia określonej grupy osób, SAN może być dla niej dedykowany (wraz z odpowiednią ofertą usług wspierających). Dla przykładu, SAN prowadzony przez fundację, której misją jest wsparcie samotnych rodziców, może być dedykowany tylko dla takiej grupy osób. Z kolei SAN prowadzony przez organizację, której celem jest wsparcie osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej, może być kierowany do wszystkich osób bez względu na ich status społeczny. SAN powiązany z gminą może odpowiadać na potrzeby określonej grupy zdiagnozowanej przez gminę.

Po czwarte, **preferencje czy wybór podmiotu zaangażowanego w prowadzenie SAN** (organizacji, gminy czy darczyńcy) mogą wpływać na grupę odbiorców oferty danej agencji. Wskazują na to choćby przykłady przytoczone w akapicie powyżej, gdzie cele statutowe organizacji zostały wskazane jako potencjalne kryterium doboru klientów ze względu na ich status społeczny.

Podobnie, jeśli w prowadzenie SAN będzie zaangażowana gmina (tworząca SAN lub współpracująca z SAN w ramach prowadzonej polityki) może mieć ona wpływ na dobór klientów SAN. Dla przykładu, gmina o znaczącym deficycie mieszkań w zasobie, może współpracować z SAN, aby zapewnić lokale dla osób uprawnionych do najmu lokali socjalnych lub komunalnych (na podobnych zasadach działa Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu, szerzej opisane poniżej). Natomiast gmina zaangażowana w program rewitalizacji, w ramach którego modernizowany jest zasób mieszkaniowy może wykorzystać SAN jako źródło mieszkań dla gospodarstw domowych, które przejściowo, na czas modernizacji, opuszczają zajmowane lokale<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> 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*, str. 96 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Expertyza\\_nr1\\_-\\_finansowanie\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Expertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>11</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 59-60, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>12</sup> Ibidem, str. 62 – 63.



Z kolei korzystanie przez SAN ze wsparcia prywatnych darczyńców może wiązać się z ich oczekiwaniem skierowania oferty do określonej grupy odbiorców, jak np. samotnych rodziców czy młodzieży usamodzielniającej się po pieczy zastępczej<sup>13</sup>.

## Oferta SAN dla właścicieli i dla lokatorów

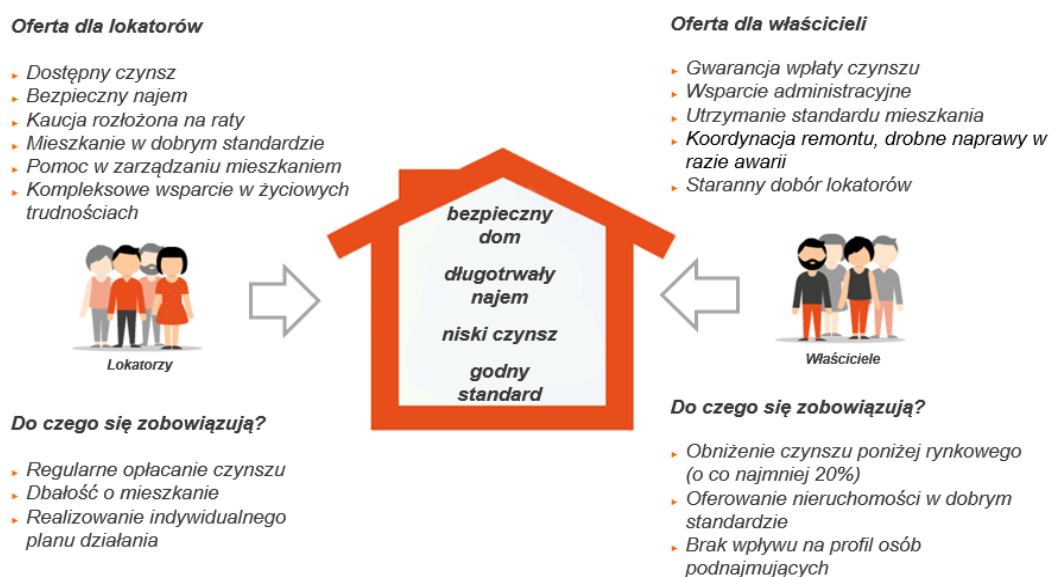
Oferta SAN polega na prospołecznym pośrednictwie w najmie lokali mieszkalnych<sup>14</sup>. **SAN zawiera z właścicielem umowę najmu lokalu. Następnie podnajmuje ten lokal osobie będącej klientem SAN.** SAN jest więc stroną dwóch umów, podczas gdy właściciela z najemcą nie łączy stosunek umowny<sup>15</sup>.

Usługi świadczone przez SAN są dwojakie:

1. po pierwsze – wynajem mieszkania,
2. po drugie – usługi wspierające, takie jak wsparcie socjalne, zawodowe czy reintegracyjne<sup>16</sup>.

Ta kombinacja czyni z SAN nie tylko narzędzie polityki mieszkaniowej, ale również polityki społecznej.

Obrazowo ofertę SAN dla właścicieli i dla najemców można przedstawić następująco:



**Grafika 1.** Model społecznej agencji najmu. **Źródło:** Materiał Fundacji Habitat for Humanity Poland.

<sup>13</sup> Ibidem, str. 62 – 63.

<sup>14</sup> Sposób działania i oferta SAN został przedstawiony w formie filmu promocyjnego: Społeczne Agencje Najmu (wersja dłuższa), [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=-KgTheDtcis8&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=5&t=31s> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>15</sup> W ujęciu modelowym możliwe jest również, aby SAN działał jako pośrednik, a umowę zawierał bezpośrednio właściciel mieszkania z najemcą, rozwiązanie to jest jednak trudniejsze w praktyce oraz wydaje się mniej korzystne. Por. A. Muzioł – Węclawowicz, *Społeczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 16, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>16</sup> Ibidem, str. 41-42.

## Wynajem mieszkania

W ramach usługi mieszkaniowej SAN działa zarówno na rzecz właściciela mieszkania (wynajmującego), jak i lokatora (będącego (pod)najemcą mieszkania od SAN).

W relacji z właścicielem SAN oferuje przede wszystkim (i) gwarancję trwałego najmu – nawet jeśli podnajemcy będą się zmieniać, umowa między SAN a właścicielem pozostaje w mocy; (ii) gwarancję regularnych płatności czynszu – nawet jeśli podnajemca zalega z opłatami oraz (iii) zarządzanie najmem – rozliczanie opłat czynszowych, drobne naprawy (zgodnie z rozkładem obowiązku napraw i remontów wynikającym z umowy), ewentualnie również odpłatne usługi remontowe. W zamian, SAN oczekuje od właściciela czynszu najmu na niższym poziomie niż czynsz rynkowy. Dodatkowo SAN zastrzega sobie prawo doboru lokatora<sup>17</sup>.

W relacji z podnajemcą SAN odpowiada za zarządzanie najmem – w tym naprawy i remonty (zgodnie z treścią umowy), pobieranie i rozliczanie opłat. Na ogół istnieje także możliwość wejścia pracowników do lokalu w celu skontrolowania wypełniania przez podnajemcę warunków wynikających z umowy najmu. W zamian SAN oferuje możliwość podnajmu lokalu z czynszem niższym niż rynkowy oraz dodatkowe usługi<sup>18</sup>.

W ramach tej usługi SAN powinien oferować:

- mieszkanie o godnym standardzie oraz
- naukę utrzymania mieszkania oraz zarządzania budżetem domowym<sup>19</sup>.

## Usługi wspierające

Świadczenie przez SAN dodatkowych usług (wspierających) na rzecz klientów jest **istotnym elementem tego modelu**<sup>20</sup>. W dokumencie strategicznym opisującym model i założenia SAN wskazano, że: „*świadczenie usługi wspomagającej jest zasadniczym elementem współpracy SAN z najemcami*”<sup>21</sup>.

---

<sup>17</sup> Krótki film promujący ofertę SAN dla właścicieli lokali – Wynajmij mieszkanie Spolecznej Agencji Najmu, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=CETkIVWaHC4> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>18</sup> Materiał promujący ofertę SAN dla najemców – SAN dla lokatorów, [online:] [https://www.youtube.com/watch?v=\\_LwrQGPWqmY&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=9](https://www.youtube.com/watch?v=_LwrQGPWqmY&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=9) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>19</sup> 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*, str. 8 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa\\_mid-term\\_raportJWygnańska\\_07-05-2019.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportJWygnańska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>20</sup> O ofercie SAN dyskutowano w czasie Forum Mieszkaniowego 2020 w dniu 6 października 2020 roku. FM2020 | Panel: Efektywny SAN – kto, co, jak, komu?, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=3hf5FnqnmrM&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=8> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>21</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 41 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Wskazuje się następujące obszary dodatkowych usług:

- wsparcie zawodowe – może obejmować m.in. pomoc w przygotowaniu CV oraz przygotowaniu się do rozmów kwalifikacyjnych, wsparcie w poszukiwaniu odpowiednich, adekwatnych ofert pracy czy pomoc przy negocjowaniu umowy o pracę;
- wsparcie w obszarze społecznym – może dotyczyć spraw socjalnych, w tym wsparcia w postępowaniach przed urzędami np. przy ustalaniu praw do zasiłków, poszukiwaniu miejsca w przedszkolu lub szkole dla dzieci czy uzyskaniu usług asystenckich;
- specjalistyczne wsparcie w obszarach niezbędnych dla danego klienta – może to być np. wsparcie językowe (tłumaczenie lub nauka języka), wsparcie terapeutyczne czy pomoc prawna<sup>22</sup>.

Zakres dodatkowych usług może być zróżnicowany i zależeć od potrzeb klienta oraz możliwości SAN. Zakłada się, że osoby z tzw. „luki czynszowej”, korzystające ze wsparcia SAN przede wszystkim wobec braku oferty dostępnych cenowo mieszkań będą mniej zainteresowane korzystaniem z dodatkowego wsparcia. Podobnie np. osoby zamieszkujące w lokalach komunalnych i niezalegające z opłatami, które mogą być przekwaterowane do SAN na czas modernizacji zasobu komunalnego.

Z kolei większe wsparcie i szerszy wachlarz dodatkowych usług może być niezbędne dla osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem czy też osób o niestabilnej sytuacji zawodowej. W takim wypadku oferta SAN powinna obejmować np. regularne spotkania z pracownikami socjalnymi, udział w kursach lub szkoleniach czy spotkania z pracownikami SAN<sup>23</sup>.

Możliwe jest takie skonstruowanie SAN, aby klienci zawierający umowę z SAN zobowiązywali się do podjęcia określonych działań (np. osobna umowa o dołączeniu do programu SAN, a osobno umowa podnajmu lokalu).

## Specjaliści ds. najmu społecznego

Dla efektywnego świadczenia wskazanych powyżej usług oraz zapewnienia dostosowanego do potrzeb i indywidualnego wsparcia, odpowiadającego możliwościom i oczekiwaniom klienta warto, aby w SAN pracowali specjaliści ds. najmu społecznego. Jest to **nowy zestaw kompetencji o interdyscyplinarnym**

---

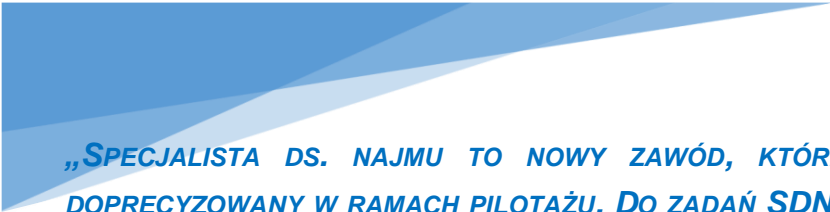
<sup>22</sup> J. Wygnańska, *Komu i jak pomaga społeczna agencja najmu? Charakterystyka grupy docelowej i oferty na podstawie pierwszych doświadczeń Agencji w ramach HomeLab Warsaw Habitat for Humanity Poland*, str. 8 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa\\_mid-term\\_reportJWygnańska\\_07-05-2019.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_reportJWygnańska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>23</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 41 - 42 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

**charakterze**, który łączy zakres umiejętności i obowiązków pracownika socjalnego oraz zarządcy najmu.

Wśród zadań i obowiązków takiego specjalisty można wskazać m.in.:

- monitoring rynku mieszkań, wyszukiwanie ofert wynajmu, przygotowywanie umów najmu oraz podnajmu, negocjowanie umów, w tym czynszu najmu,
- naliczanie opłat za wynajem lokalu, rozliczanie i monitorowanie terminowości i wysokości wpłat, a także zaległości. Także oferowanie wiedzy dotyczącej oszczędzania ciepła, energii czy wody oraz wyjaśnienie elementów składowych opłat za mieszkanie,
- pomoc w drobnych naprawach (bezpośrednia lub wyszukanie specjalisty). W przypadku remontu mieszkania – koordynowanie prac w tym zakresie obejmujące znalezienie wykonawcy i przygotowanie kosztorysu,
- monitorowanie stanu lokalu mieszkalnego w czasie wizyt,
- wsparcie w uzyskaniu lub informowanie o możliwości uzyskania dodatkowych świadczeń socjalnych (jak np. dodatek mieszkaniowy lub dodatek energetyczny czy zasiłki celowe),
- wsparcie w legalizacji zatrudnienia lub zapisaniu dzieci do szkół, przedszkoli lub żłobków (dotyczy w szczególności rodzin cudzoziemskich),
- wsparcie emocjonalne w kryzysach życiowych (nawrót choroby uzależnieniowej, rozstania, choroby, utrata pracy, przemoc domowa).



**„SPECJALISTA DS. NAJMU TO NOWY ZAWÓD, KTÓREGO ZAKRES MIAŁ BYĆ DOPRECYZOWANY W RAMACH PILOTAŻU. DO ZADAŃ SDN MIAŁ NALEŻEĆ ZARÓWNO NADZÓR NAD KORZYSTANIEM Z MIESZKANIA SPRAWOWANY NA RZECZ I W IMIENIU WŁAŚCICIELA, JAK I WSPARCIE MIĘKKIE ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ ŻYCIOWĄ UCZESTNIKÓW ORAZ CZŁONKÓW ICH GOSPODARSTW DOMOWYCH. WSPARCIE MIAŁO BYĆ SKROJONE NA MIARĘ INDYWIDUALNYCH POTRZEB ORAZ ZINTEGROWANE, CZYLI ŚWIADCZONE JEDNOCZEŚNIE I KOMPLEKSOWO W TRZECH OBSZARACH: MIESZKANIOWYM, ZAWODOWYM I SPOŁECZNYM.”**

J. Wygnańska, *Komu i jak pomaga społeczna agencja najmu?*, str. 8 .

Taka kwalifikacja została wypracowana w czasie działania społecznej agencji najmu prowadzonej przez Habitat Poland. Opis kwalifikacji i kompetencji został zgłoszony

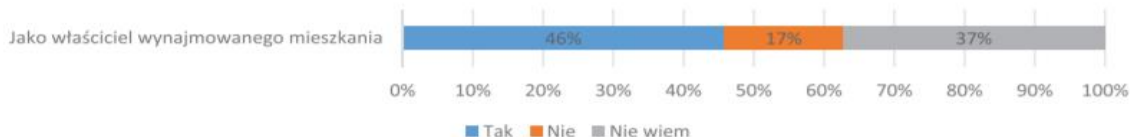
do konkursu „Kwalifikacje jutra”, w którym zajął II miejsce<sup>24</sup>. Wydaje się, że podobne interdyscyplinarne kwalifikacje są przydatne w działaniach związanych ze świadczeniem usług w społeczności lokalnej, np. w przypadku prowadzenia mieszkań wspomaganych.

## Zainteresowanie ofertą SAN

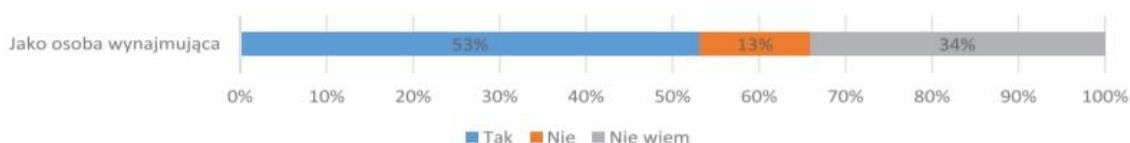
Zainteresowanie korzystaniem z oferty SAN wyrazili zarówno właściciele mieszkań, jak i potencjalni najemcy w badaniu opinii publicznej, które zostało przeprowadzone w kwietniu 2020 roku na zlecenie Habitat Poland (odpowiednio 46% i 53% respondentów).

Ze względu na niską rozpoznawalność modelu i pojęcia społeczne agencje najmu, na potrzeby badania, SAN został opisany jako: „*podmiot lub organizacja pozarządowa oferująca osobom o średnich lub niskich dochodach wsparcie w zakresie mieszkalnictwa, polegające na pośrednictwie pomiędzy wynajmującym a najemcą (dając wynajmującym gwarancję stałego najmu i zwrotu nieruchomości w dobrym stanie, a najemcom pomagając m.in. wynegocjować niższy czynsz czy w zakresie regulowania opłat)*”<sup>25</sup>.

*Czy posiadając mieszkanie z przeznaczeniem do wynajęcia, byłby Pan zainteresowany/byłaby Pani zainteresowana współpracą z taką organizacją/podmiotem?*



*Czy chcąc wynająć mieszkanie, chciałby Pan/chciałaby Pani skorzystać z pomocy takiej organizacji/podmiotu?*



**Wykres 1.** Zainteresowanie ofertą społecznych agencji najmu.

Źródło: Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków...*, op. cit., str. 14.

Niską rozpoznawalność modelu zdaje się potwierdzać okoliczność, że spośród osób niewyrażających zainteresowania, większość stanowiły osoby o niesprecyzowanych poglądach.

<sup>24</sup> Konkurs dla NGO-sów „Kwalifikacja jutra” rozstrzygnięty! [online:] <https://kwalifikacje.edu.pl/konkurs-dla-ngo-sow-kwalifikacja-jutra-rozstrzygniety/> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>25</sup> Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań. Wyniki badań opinii publicznej*, str. 14 [online:] [https://habitat.pl/files/fm2020/problemy\\_mieszkaniowe\\_Polek\\_i\\_Polakow.pdf](https://habitat.pl/files/fm2020/problemy_mieszkaniowe_Polek_i_Polakow.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

## Relacja pomiędzy SAN a gminą

Relacja pomiędzy SAN a gminą może być różnorodnie ukształtowana w zależności od decyzji władz danej gminy, możliwości i zdiagnozowanych potrzeb<sup>26</sup>. Według analiz optymalnymi formułami prawnymi dla działalności SAN są spółki z ograniczoną odpowiedzialnością<sup>27</sup> oraz fundacje<sup>28</sup>.

Po pierwsze, **SAN może działać samodzielnie i nie współpracować z gminą**. Wówczas zasób lokalowy, którym będzie operował SAN oraz finansowanie działalności będą pochodziły ze źródeł innych niż gminne. W takiej sytuacji SAN będzie dysponował pełną dowolnością doboru klientów oraz zapewnianej oferty, ale też pełną odpowiedzialnością za pozyskanie środków na sfinansowanie działalności. Takiemu podmiotowi może brakować rozpoznawalności (zwłaszcza przy niskiej rozpoznawalności samego modelu), a właściciele mieszkań mogą być mniej skłonni do wynajmowania SAN swoich lokali (obawiając się choćby zaległości czynszowych w wypadku utraty finansowania przez SAN).

Po drugie, możliwe jest **współdziałanie SAN (podmiot odrębny od gminy) z gminą**. Taka współpraca może być sformalizowana i oparta na umowie o współpracy, a jej poziom różny – od wsparcia gminy w promocji SAN, poprzez wynajmowanie SAN pewnej puli lokali na potrzeby ich podnajmu, aż do wsparcia w wykonywaniu zadania publicznego czy powierzenia realizacji zadania publicznego. W tych ostatnich przypadkach SAN stanowiłby działalność gminy choć prowadzoną za pośrednictwem podmiotu zewnętrznego.

Szczegółowe zasady **powierzenia realizacji zadania publicznego lub wsparcia** w wykonaniu takiego zadania mogą być różnie uzgodnione między SAN a gminą. Współpraca gminy i organizacji pozarządowej na takich zasadach (przy odpowiednim podziale zadań i obowiązków, adekwatnym finansowaniu oraz uznaniu równorzędności obu stron) może być korzystna. Teoretycznie pozwoli bowiem połączyć elastyczne formy działania i sprawność organizacyjną organizacji pozarządowej z zasobami (w tym mieszkaniowymi czy finansowymi) jednostki samorządu terytorialnego. Daje większą swobodę działania, pozwala na zindywidualizowane podejście do klienta oparte na relacji zbudowanej na zaufaniu,

---

<sup>26</sup> O roli SAN w gminnej polityce mieszkaniowej dyskutowano w czasie Forum Mieszkaniowego 2020 w dniu 6 października 2020 roku. FM2020 | Panel: SAN w polityce mieszkaniowej gminy, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=kUP9IH2b22I&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=7&t=512s> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>27</sup> P. Piniór, *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](https://habitat.pl/files/san/Analiza_prawna_-_SAN_jako_spolka_z_o.o..pdf) [dostęp 28.12.2020].

<sup>28</sup> 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](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020]

a jednocześnie daje pewność i trwałość działania oraz finansowania gwarantowaną udziałem jednostki samorządu terytorialnego.

Z kolei współpraca polegająca na **wynajmowaniu SAN pewnej puli lokali mieszkalnych** przez gminę może korzystnie wpływać na ofertę SAN. Uwzględnienie w ofercie takich lokali (o czynszu znacznie niższym niż rynkowy) pozwala kierować ofertę do osób w trudniejszej sytuacji finansowej. Jednakże należy podkreślić wniosek jednej z ekspertyz badawczych: „[...] wynajmującym lokale dla SAN może być także gmina będąca właścicielem lokalu. Od razu trzeba jednak zauważyć, że jak wskazują badania studyjne, gminy z reguły nie dysponują nadwyżkami mieszkań w celu ich wynajmowania SAN. Mają bowiem niewykonane obowiązki związane z dostarczaniem lokali socjalnych oraz długie kolejki do zawarcia umów najmu lokali komunalnych”<sup>29</sup>. Warto również zbadać możliwości wynajmowania przez gminę na rzecz SAN lokali nieprzeznaczonych do najmu komunalnego czy socjalnego.

Najmniej angażującą dla gminy formą współpracy może być wsparcie i promocja SAN polegające np. na podejmowaniu działań informujących o ofercie SAN<sup>30</sup>. Takie wsparcie może służyć zwiększeniu zainteresowania ofertą SAN zarówno ze strony właścicieli mieszkań, jak i potencjalnych najemców.

Po trzecie, **SAN może powstać jako podmiot gminny** – gmina może utworzyć własną jednostkę organizacyjną (np. spółkę kapitałową lub samorządowy zakład budżetowy<sup>31</sup>) lub przystąpić do spółki / utworzyć spółkę mieszaną z innym podmiotem. W odniesieniu do tworzenia sp. z o.o. – SAN mógłby być jednoosobową spółką gminną albo spółką wieloosobową, ale z większościowym udziałem gminy. W tej ostatniej sytuacji gmina zachowywałaby wpływ na spółkę (uchwały na zgromadzeniu wspólników, powoływanie rady nadzorczej)<sup>32</sup>.

### **Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu**

W kontekście gminnych społecznych agencji najmu warto zwrócić uwagę na działalność **Miejskiego Biura Najmu w Poznaniu („MBN”)**. Biuro działa na zasadzie zbliżonej do SAN wynajmując mieszkania na rynku prywatnym i podnajmując je osobom uprawnionym (zgodnie z kryteriami określonymi na poziomie gminy). MBN jest prowadzone przez spółkę gminną Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. („ZKZL”).

---

<sup>29</sup> M. Habdas, J. Jagoda, G. Matusik, *Końcowa analiza prawna wykonana w ramach programu: Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce*, str. 8 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Koncowa\\_analiza\\_prawna.pdf](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020]

<sup>30</sup> Ibidem, str. 17.

<sup>31</sup> Zakład budżetowy jedynie przy założeniu, że prowadzenie SAN mieści się w sferze użyteczności publicznej.

<sup>32</sup> M. Habdas, J. Jagoda, G. Matusik, *Końcowa analiza prawna wykonana w ramach programu: Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce*, str. 31 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Koncowa\\_analiza\\_prawna.pdf](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020]

**„PROJEKT MIEJSKIEGO BIURA NAJMU, INSPIROWANY PODOBNYMI PROJEKTAMI FUNKCJONUJĄCYMI W ZACHODNIEJ EUROPIE (SPOŁECZNE AGENCJE NAJMU) JEST ODPOWIEDZIĄ NA PROBLEM MAŁEJ DOSTĘPNOŚCI NAJMU MIESZKAŃ DLA OSÓB O NIŻSZYCH DOCHODACH. Z UWAGI NA BARDZO DUŻE POTRZEBY MIESZKANIOWE POZNANIAKÓW I OGRANICZONY ZASÓB LOKALI KOMUNALNYCH POZYSKANIE LOKALI OD PRYWATNYCH WŁAŚCICIELI Z PRZEZNACZENIEM ICH NA DALSZY PODNAJEM OSOBOM UPRAWNIONYM DO OTRZYMANIA POMOCY SKRACA KOLEJKI OCZEKUJĄCYCH NA MIESZKANIE.”**

Źródło: <https://zkzl.poznan.pl/miejskie-biuro-najmu-w-praktyce/>

Oferta MBN jest skierowana do osób, które nie zakwalifikowały się do najmu komunalnego ze względu na niewystarczającą ilość punktów. Jednocześnie za udział w programie MBN najemca otrzymuje dodatkowe 4 punkty przy ubieganiu się o mieszkanie komunalne w kolejnych latach. MBN zawiera umowy najmu instytucjonalnego na czas określony.

MBN początkowo wynajmowało mieszkania na rynku prywatnym o czynszu nieprzekraczającym kwoty 1.200 zł miesięcznie, które następnie podnajmowało za maksymalnie 40% tej kwoty (tj. 480 zł). Różnica finansowana była przez miasto. W szczytowym momencie funkcjonowania MBN z oferty korzystało 224 gospodarstw domowych. Jednakże zmiana przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (konieczność zawierania umów na czas nieoznaczony i stosowanie stawek czynszu analogicznych, jak w zasobie komunalnym) skutkowałą koniecznością ograniczenia skali działań<sup>33</sup>.

## Finansowanie SAN

Kwestie finansowania działalności SAN<sup>34</sup> obejmują kilka aspektów:

1. finansowanie utworzenia SAN<sup>35</sup>,
2. finansowanie bieżącej działalności<sup>36</sup> – wynagrodzenia pracowników SAN, koszt obsługi administracyjnej i księgowej, etc.,

<sup>33</sup> Strona internetowa ZKZL Poznań, [online:] <https://zkzl.poznan.pl/miejskie-biuro-najmu-w-praktyce/> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>34</sup> O źródłach finansowania SAN **dyskutowano w czasie Forum Mieszkaniowego** 2020 w dniu 6 października 2020 roku. FM2020 | Panel: Źródła finansowania SAN, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=L-3OyKXlv7Q&list=PL5Wx4a10EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=6&t=578s> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>35</sup> Por. A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 102 – 103, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>36</sup> Ibidem, str. 113 – 116.



3. koszty zadłużenia najemców – istotą oferty SAN wobec właścicieli jest terminowe opłacanie czynszu nawet jeśli najemcy zalegają z opłatami. SAN musi dysponować środkami finansowymi na pokrywanie zadłużenia,
4. finansowanie usług świadczonych przez SAN – specjalistycznego wsparcia realizowanego przez podmioty zewnętrzne (np. psychologicznego, prawnego), o ile jest udzielane w SAN,
5. finansowanie różnic w czynszu – przy przyjęciu modelu zbliżonego do MBN, koszty SAN obejmują również środki na wyrównanie różnicy pomiędzy czynszem płaconym właścicielowi lokalu a czynszem otrzymywanym od podnajemcy,
6. środki finansowe na prowadzenie remontów – oferta SAN może obejmować przeprowadzenie remontu wynajmowanego lokalu i rozliczenie kosztu remontu z czynszem najmu. W takiej sytuacji SAN musi dysponować środkami na pokrycie kosztu remontu.

Z przyjętego modelu działania SAN będzie wynikało, które z powyższych kategorii wydatków SAN musi zabezpieczyć. W każdym wypadku będą to koszty bieżącej działalności oraz koszty zadłużenia najemców.

Jak wynika z ekspertyz i analiz, co do zasady działalność SAN jest deficytowa, co łączy się z koniecznością pozyskiwania wsparcia finansowego<sup>37</sup>. Może to być prywatne wsparcie (sytuacja mniej stabilna) lub stałe wsparcie publiczne (niezbędne dla rozwoju modelu i zwiększania liczby SAN). Przykładem mogą być doświadczenia belgijskie, gdzie SAN powstawały od roku 1986 (we Flandrii). Przez pierwsze niemal 20 lat działalności w tym regionie, ich koszty nie były publicznie dotowane. Dopiero po upływie takiego czasu, dostrzegłszy zalety modelu i jego pozytywny wpływ na sytuację mieszkaniową oraz po przeprowadzeniu testowania modelu, władze tego regionu zdecydowały się kompleksowo uregulować i zapewnić subwencje na działalność SAN. Według stanu na 2009 rok we Flandrii podmioty prowadzące działalność w formie społecznej agencji najmu (SVK) były obecne w ok. 77% gmin (tj. w 237 z 308 gmin)<sup>38</sup>.

### **Potencjalne źródła finansowania**

Można wskazać kilka potencjalnych źródeł finansowania lub współfinansowania SAN ze środków publicznych.

<sup>37</sup> Por. R. Szarfenberg, *Docelowy model Społecznej Agencji Najmu*, str. 25 [online:]

[https://habitat.pl/files/san/Docelowy\\_model\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Docelowy_model_SAN.pdf) [dostęp 28.12.2020] i opracowania tam przytoczone.

<sup>38</sup> A. Zubrzycka-Czarnecka, *Spoleczne Agencje Najmu (AIS/SVK) w Belgii - innowacja służąca przeciwdziałaniu „prekaryzacji mieszkaniowej”*. Ekspertyza, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_w\\_Belgii.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_w_Belgii.pdf) [dostęp 28.12.2020]. W Belgii regiony autonomicznie decydują o polityce mieszkaniowej, dlatego powyżej odwołano się do regionu Flandrii. Przy czym we wszystkich regionach Belgii wprowadzono społeczne agencje najmu.

1. Środki samorządowe – dofinansowanie działalności SAN przez gminę, na obszarze której SAN działa. Może mieć formę np. grantu bądź powierzenia lub wsparcia w realizacji zadania publicznego. W takim wypadku finansowanie mogłoby pokrywać dowolne z wymienionych powyżej kategorii kosztów SAN, w tym zarówno koszty działalności, jak i zadłużenie podnajemców.

Pośrednią formą wsparcia samorządowego są również dodatki mieszkaniowe, o które mogą się ubiegać podnajemcy SAN. Jest to jednak wsparcie bezpośrednio klienta a nie samej SAN. Nie będzie zatem pokrywać np. kosztów działalności.

2. Środki rządowe – działalność SAN mogłaby być dofinansowana z budżetu centralnego, co wymagałoby odpowiedniej alokacji środków przeznaczanych w budżecie państwa na wsparcie mieszkalnictwa.

Ekspertyzy wykazują, że celową byłaby realokacja środków budżetowych z wygaszanych programów rządowych, które miały wspierać nabywanie mieszkań na własność (takich jak „Rodzina na swoim”, który kosztował około 5 mld zł) na wieloobszarowe wsparcie rynku najmu mieszkań. Zwłaszcza wsparcie powinno być skoncentrowanie się na instrumentach mających obniżać koszty najmu<sup>39</sup>.

3. *Granty, subwencje, dotacje z rządowych programów społecznych i polityki społecznej, przeciwdziałania wykluczeniu, deinstytucjonalizacji opieki społecznej itp., programów zagranicznych*<sup>40</sup> – w tym kontekście warto odnieść się do możliwości wsparcia ze środków będących w dyspozycji ministra właściwego do spraw rodziny (z działu zabezpieczenia społecznego) – ze względu na świadczenie przez SAN wsparcia osobom w trudnej sytuacji społecznej i materialnej oraz osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym takie środki mogą stanowić źródło finansowania SAN<sup>41</sup>.
4. Fundusze unijne – mogą stanowić źródło finansowania wybranych aspektów działalności SAN. Działalność SAN stanowi formę mieszkalnictwa wspomaganego oraz wpisuje się w ideę deinstytucjonalizacji (udomowienia) usług społecznych. Usługi świadczone w SAN są bowiem z założenia

---

<sup>39</sup> 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*, str. 102 - 113 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza\\_nr1\\_-\\_finansowanie\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>40</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 109 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>41</sup> Ibidem, str. 99 - 116.

świadczony w środowisku lokalnym i poza systemem instytucji, a ponadto przyczyniają się do rozwoju *mixu* lokatorskiego<sup>42</sup>.

5. Wsparcie pośrednie od gminy – gmina może udostępniać SAN lokale mieszkalne, za które SAN będzie płacić gminie czynsz w stawkach komunalnych. Mogą to być również mieszkania wymagające remontu (wówczas gmina uzyskuje wyremontowane lokale w zasobie). SAN może wynajmować te lokale za czynsz wyższy niż komunalny, a z pozyskanej różnicy może tworzyć „fundusz gwarancyjny” (na pokrywanie należności czynszowych dla właścicieli) czy też finansować bieżącą działalność<sup>43</sup>.

Inną jeszcze możliwością (nieco powiązaną ze wskazaną w punkcie 5) jest finansowanie SAN z różnicy czynszowej pomiędzy czynszem płaconym właścicielowi a czynszem pobieranym od podnajemcy. Przy założeniu wynegocjowania czynszu z właścicielem na poziomie o 20% niższym niż rynkowy, a następnie podnajęcia z czynszem o 10% niższym niż rynkowy, pozostałe 10% różnicy może zasilać fundusze SAN<sup>44</sup>. Przy czym zakłada się, że w takiej sytuacji również celowe będzie dodatkowe wsparcie finansowe SAN, realizowane np. poprzez bezpośrednie dopłaty do czynszu dla najemców lokali mieszkalnych od SAN<sup>45</sup> (np. przez dodatki mieszkaniowe<sup>46</sup>).

**„W WYMIARZE FINANSOWYM SKALA DZIAŁALNOŚCI SAN BĘDZIE UZALEŻNIONA OD POLITYKI WŁADZ RZĄDOWYCH, OD ICH SKŁONNOŚCI DO FINANSOWANIA RÓŻNICY CZYNSZOWEJ, KTÓRA POWAŻNIE OBCIĄŻA DZIAŁANIA AGENCJI. WYDATKI BUDŻETOWE NA ROZWÓJ SAN W PRZELICZENIU NA JEDNOSTKĘ MIESZKANIOWĄ BĘDĄ I TAK NIŻSZE NIŻ W WIELU INNYCH PROGRAMACH.”**

A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 124-125

<sup>42</sup> Ibidem.

<sup>43</sup> Ibidem.

<sup>44</sup> Por. R. Szarfenberg, *Docelowy model Spolecznej Agencji Najmu*, str. 24 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Docelowy\\_model\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Docelowy_model_SAN.pdf) [dostęp 28.12.2020].

<sup>45</sup> 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*, str. 103 - 104 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza\\_nr1\\_-\\_finansowanie\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>46</sup> M. Habdas, J. Jagoda, G. Matusik, *Końcowa analiza prawna wykonana w ramach programu: Spoleczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce*, str. 10 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Koncowa\\_analiza\\_prawna.pdf](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020]

## Rola i znaczenie SAN na rynku mieszkaniowym

Jednym z wyzwań przed jakimi stoi polski rynek mieszkaniowy jest deficyt mieszkań dostępnych cenowo – mieszkań, na które obywatele mogliby sobie pozwolić bez nadmiernego obciążania domowych budżetów. Wyzwanie to łączy się również z innymi problemami – przeludnieniem mieszkań czy substandardowymi warunkami mieszkania<sup>47</sup>.

Po pierwsze, w Polsce 6,2% osób przeznacza na mieszkanie więcej niż 40% dochodów (Eurostat przyjmuje granicę dostępności cenowej mieszkań na poziomie 40% dochodów). Należy jednak zwrócić uwagę, że w grupie osób zagrożonych ubóstwem wskaźnik ten jest znacznie wyższy i wynosi aż 28,1%. Są to wyniki plasujące Polskę poniżej unijnej średniej (odpowiednio 9,6% dla ogółu populacji i 36,1% dla osób zagrożonych ubóstwem).

Housing cost overburden rate, analysed by risk of poverty, 2013-2018 (%)

	Total population						Population at risk of poverty					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>EU-27</b>	<b>11.6</b>	<b>11.5</b>	<b>11.2</b>	<b>10.9</b>	<b>10.1</b>	<b>9.6</b>	<b>39.2</b>	<b>39.9</b>	<b>39.1</b>	<b>38.7</b>	<b>37.5</b>	<b>36.1</b>
Belgium	9.6	10.4	9.4	9.8	9.4	8.9	39.0	42.6	37.6	38.7	35.5	36.5
Bulgaria (*)	14.3	12.9	14.8	20.7	18.9	17.9	38.5	40.4	44.6	55.3	50.1	50.6
Czechia	11.7	10.5	10.4	9.5	8.7	7.8	51.6	44.1	48.0	45.4	44.2	41.9
Denmark	17.9	15.6	15.1	15.1	15.7	14.7	75.2	68.1	66.8	74.2	75.4	69.7
Germany	16.4	15.9	15.6	15.8	14.5	14.2	49.2	54.4	51.9	50.3	48.5	49.5
Estonia (*)	7.2	8.3	6.8	4.9	4.8	4.0	29.3	30.8	25.8	19.3	18.4	16.1
Ireland	4.6	6.2	4.7	4.6	4.5	3.4	21.0	27.1	18.3	18.6	19.9	14.6
Greece	36.9	44.9	45.5	40.5	39.6	39.5	93.1	93.3	94.0	91.9	89.7	90.7
Spain	10.3	10.9	10.3	10.2	9.8	8.9	38.3	39.6	38.1	36.4	36.5	32.9
France	5.2	5.1	5.7	5.2	5.0	4.7	23.1	20.9	21.5	22.3	20.2	20.3
Croatia	8.4	7.5	7.2	6.4	5.8	5.1	34.8	30.0	31.1	29.4	26.2	24.4
Italy	8.9	8.5	8.6	9.6	8.2	8.2	32.2	31.9	32.9	35.8	32.9	32.9
Cyprus	3.3	4.0	3.9	3.1	2.8	2.0	11.5	14.4	13.1	12.6	10.3	6.6
Latvia	11.4	9.6	8.1	7.0	6.9	6.7	38.2	32.5	25.9	25.2	25.6	23.0
Lithuania	8.2	7.1	9.1	7.8	7.2	5.6	28.8	27.4	32.2	29.6	26.8	22.3
Luxembourg (*)	5.6	6.8	6.0	9.5	10.0	9.6	25.9	30.9	27.9	37.2	37.4	40.6
Hungary	14.3	12.8	8.5	8.8	10.7	9.6	40.7	38.4	31.5	32.9	49.4	46.4
Malta	2.5	1.6	1.1	1.4	1.4	1.7	11.2	5.8	4.8	5.7	5.6	5.6
Netherlands (*)	15.7	15.4	14.9	10.7	9.4	9.4	48.3	51.1	51.4	42.9	40.9	40.6
Austria	7.2	6.6	6.4	7.2	7.1	6.8	39.1	36.7	34.8	38.8	40.3	36.5
Poland	10.3	9.6	8.7	7.7	6.7	6.2	33.5	32.0	30.7	29.6	30.4	28.1
Portugal	8.3	9.2	9.1	7.5	6.7	5.7	30.9	33.7	33.5	29.1	26.0	22.3
Romania	16.9	16.2	15.9	14.4	12.3	10.3	41.5	40.1	42.6	38.8	36.3	33.3
Slovenia	6.0	6.4	6.1	5.7	5.2	4.9	26.3	29.4	27.7	28.3	26.7	24.0
Slovakia	8.3	9.0	9.1	7.7	8.4	4.1	36.2	36.4	34.5	35.6	38.9	24.4
Finland	4.9	5.1	4.9	4.4	4.3	4.3	20.4	21.2	20.4	19.5	18.2	18.1
Sweden	9.0	8.6	8.7	8.5	8.4	8.3	41.0	42.3	39.9	38.7	38.8	37.0
United Kingdom (*)	7.9	12.5	12.4	12.3	12.4	15.1	27.0	41.7	40.0	42.4	40.8	50.3
Iceland	8.8	8.1	8.2	6.3	.	.	44.3	41.0	45.2	32.4	.	.
Norway	9.6	8.2	9.4	9.7	9.3	10.6	42.5	41.5	43.2	43.6	41.9	49.5
Switzerland (*)	10.6	11.7	11.7	12.0	12.7	12.8	43.9	47.2	43.9	44.7	51.2	48.4
Montenegro	19.8	16.9	16.8	16.5	15.1	.	43.4	42.1	44.1	44.9	40.5	.
North Macedonia	17.6	15.6	12.3	12.5	11.7	10.2	57.4	55.4	46.3	50.2	46.1	42.5
Serbia	28.0	31.7	33.7	31.0	33.6	31.3	68.6	78.2	80.8	75.1	82.7	80.9
Turkey	11.7	10.3	10.5	10.1	9.5	.	20.4	19.8	20.5	20.4	19.3	.

(\*) 2016: break in series.

(\*) 2014: break in series.

(\*) 2017: break in series.

Source: Eurostat (online data code: ilc\_lvho07a)

**Tabela 1.** Nadmierne obciążenie wydatkami na mieszkanie z perspektywy zagrożenia ubóstwem (2013–2018)

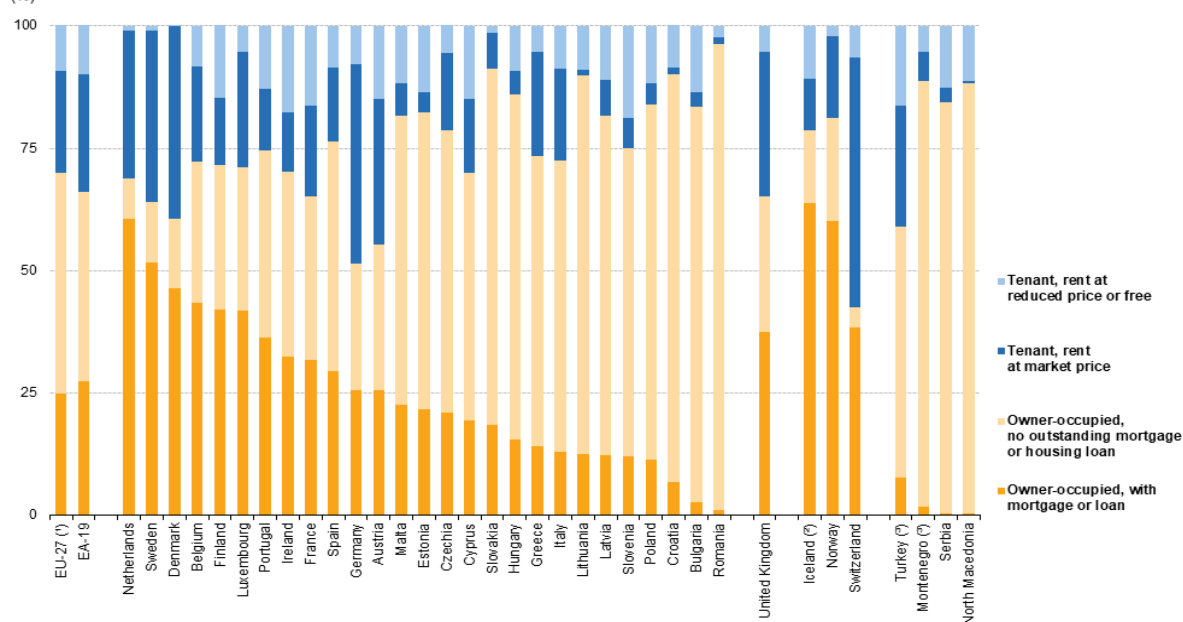
Źródło: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/4/45/Housing\\_cost\\_overburden\\_rate%2C\\_analysed\\_by\\_risk\\_of\\_poverty%2C\\_2013-2018\\_%28%25%29\\_LCIE20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/4/45/Housing_cost_overburden_rate%2C_analysed_by_risk_of_poverty%2C_2013-2018_%28%25%29_LCIE20.png) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>47</sup> Szerzej o wyzwaniach polskiego rynku mieszkaniowego Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Informator rzeczniczy*, str. 27 – 43, [online:] [https://habitat.pl/files/Informator\\_Rzeczniczy.pdf](https://habitat.pl/files/Informator_Rzeczniczy.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Warto jednak zestawić te dane ze statystykami dotyczącymi tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. W Polsce przeważa własność – **84% gospodarstw domowych zamieszkuje mieszkania własnościowe, a jedynie 16% wynajmuje lokale** (11,7% mieszkania komunalne i mieszkania TBS, a 4,3% mieszkania na rynku prywatnym).

Poniżej przedstawiony jest wykres Eurostat obrazujący podział populacji ze względu na tytuł prawny do lokalu. Potwierdza, że w Polsce dominuje własność i to przede wszystkim nieobciążona kredytem lub pożyczką (co przekłada się na znacznie niższe miesięczne obciążenie budżetu domowego kosztami mieszkania) – oznaczone kolorem jasnopomarańczowym na wykresie. Rzadziej występują własność obciążona kredytem lub pożyczką (oznaczona kolorem ciemnopomarańczowym) i najem bezczynszowy lub po obniżonym czynszu (oznaczony kolorem błękitnym). Najbardziej występującym tytułem prawnym jest najem po cenach rynkowych (oznaczony kolorem granatowym). Potencjalnie najwyższe koszty związane z mieszkaniem ponoszą właśnie najemcy na rynku (niekorzystający z obniżonego czynszu) oraz właściciele mieszkań obciążonych kredytem. Można domniemywać, że w tych grupach wyższy odsetek osób ponosi nadmierne koszty związane z mieszkaniem.

Distribution of population by tenure status, 2018 (%)



Note: ranked on owner, with mortgage or loan.

(\*) Estimates.

(\*) 2016.

(\*) 2017.

Source: Eurostat (online data code: ilc\_lwho02)

**Wykres 2.** Podział populacji ze względu na tytuł prawny do domu/mieszkania (2018).

Źródło: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/c/c6/Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status%2C\\_2018\\_%28%25%29\\_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/c/c6/Distribution_of_population_by_tenure_status%2C_2018_%28%25%29_SILC20.png) [dostęp: 28.12.2020].

Po drugie, należy podkreślić znaczącą skalę przeludnienia<sup>48</sup> polskich mieszkań. Według stanu na 2018 rok aż **39,2% populacji żyje w przeludnieniu**<sup>49</sup>. Problem ten dotyczy w większym stopniu:

- najemców niż właścicieli mieszkań,
- osób zagrożonych ubóstwem (niemal 50%<sup>50</sup>),
- osób młodych (ponad 50% osób w wieku 15-29 lat<sup>51</sup>) oraz
- cudzoziemców niemal 60% cudzoziemców niepochodzących z krajów Unii Europejskiej<sup>52</sup>).

Po trzecie, niemal 15% społeczeństwa zamieszkuje w mieszkaniach substandardowych<sup>53</sup>. Są to mieszkania bez wodociągu, bez kanalizacji, nieposiadające ustępu czy też skrajnie przeludnione<sup>54</sup>.

Te statystyki i dane korespondują z wynikami przytoczonego powyżej badania opinii publicznej. Było to kolejne badanie dotyczące sytuacji mieszkaniowej w Polsce, w którym respondenci byli pytani m.in. o ich problemy mieszkaniowe.<sup>55</sup> Uzyskane wyniki obrazują subiektywną ocenę sytuacji i problemów mieszkaniowych.

Pierwsze pytanie dotyczyło problemów, które według respondentów są najbardziej uciążliwe. **Trzecią najczęściej wybieraną odpowiedzią było „brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe”** (32% badanych, podczas gdy w 2018 roku było to 40%). Za ważniejsze problemy uznano niskie zarobki (70%) i brak sprawnie funkcjonującej służby zdrowia (63%)<sup>56</sup>.

---

<sup>48</sup> W poniższych akapitach wykorzystano dane Eurostat. Definicja przeludnienia według Eurostat dostępna jest w artykule *Glossary: Overcrowding rate*, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate) [dostęp: 28.12.2020]. Z kolei Główny Urząd Statystyczny w Polsce stosuje nieco odmienną definicję przeludnienia – por. Główny Urząd Statystyczny, *Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, [online:] [https://stat.gov.pl/download/cps/rde/xbcr/gus/PBS\\_nsp2011\\_mieszkania.pdf](https://stat.gov.pl/download/cps/rde/xbcr/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>49</sup> Eurostat, [online:] <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200422-1> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>50</sup> Eurostat, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/66/Overcrowding\\_rate%2C\\_2018\\_%28%25%29\\_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/66/Overcrowding_rate%2C_2018_%28%25%29_SILC20.png) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>51</sup> Eurostat, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/67/Overcrowding\\_rate%2C\\_2018\\_%28%25%29-fig04.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/67/Overcrowding_rate%2C_2018_%28%25%29-fig04.png) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>52</sup> Eurostat, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/documents/4187653/10321587/Migrant\\_integration\\_overcrowding\\_2018.jpg](https://ec.europa.eu/eurostat/documents/4187653/10321587/Migrant_integration_overcrowding_2018.jpg) [dostęp: 28.12.2020].

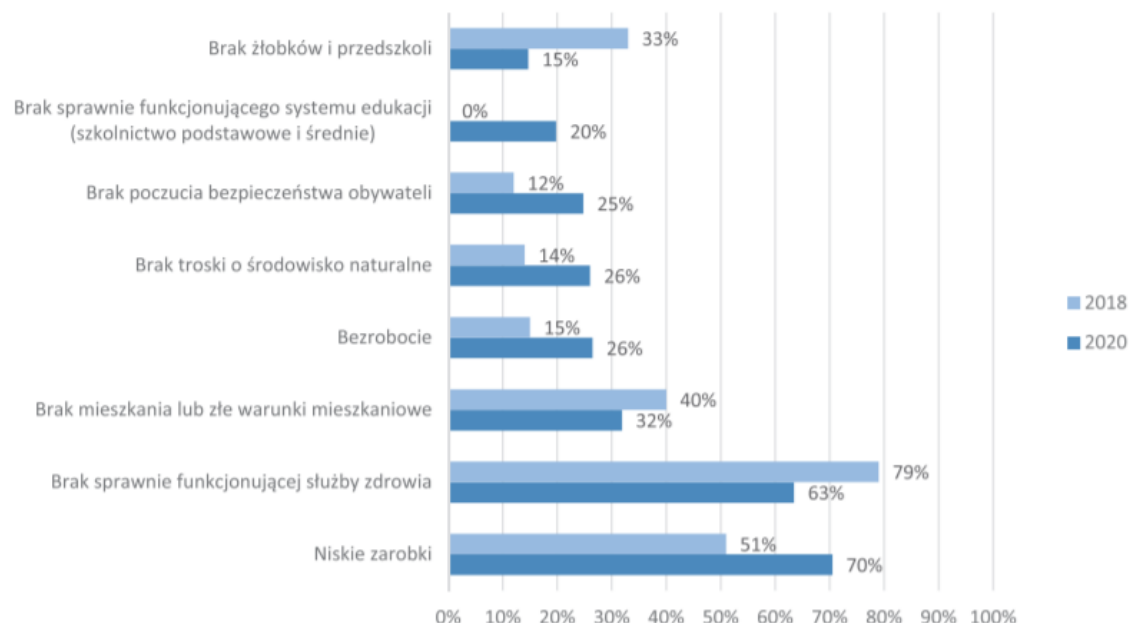
<sup>53</sup> Dane z Narodowego Spisu Powszechnego z 2011 roku, wykorzystane w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy, [online:] <https://www.gov.pl/attachment/7793dbba-5063-491c-9b98-196b5fe469f0> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>54</sup> Definicja mieszkań substandardowych stosowana przez Główny Urząd Statystyczny i przyjęta w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Por. Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy, [online:] <https://www.gov.pl/attachment/7793dbba-5063-491c-9b98-196b5fe469f0> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>55</sup> Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań. Wyniki badań opinii publicznej*, [online:] [https://habitat.pl/files/fm2020/problemy\\_mieszkaniowe\\_Polek\\_i\\_Polakow.pdf](https://habitat.pl/files/fm2020/problemy_mieszkaniowe_Polek_i_Polakow.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>56</sup> Ibidem.

Z podanej listy proszę wybrać maksymalnie trzy problemy, które – Pana/Pani zdaniem – są najważniejsze dla polskich rodzin.



**Wykres 3.** Najważniejsze problemy polskich rodzin.

Źródło: Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań. Wyniki badań opinii publicznej*, str. 3.

Wśród problemów mieszkaniowych, które respondenci wskazywali w badaniu (por. Wykres 4 poniżej), najczęściej pojawiały się:

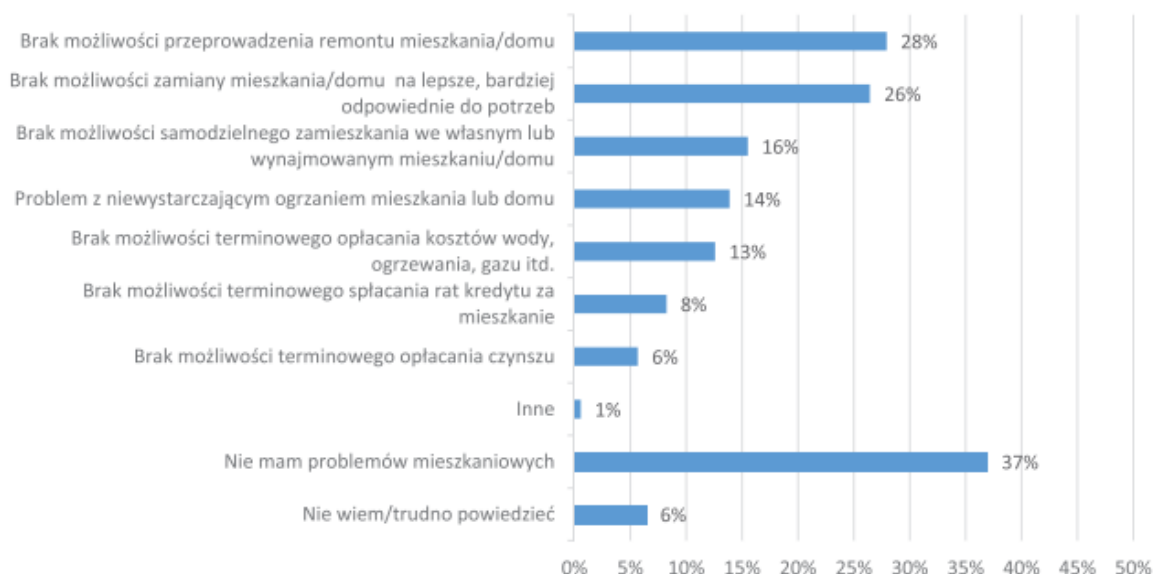
- brak możliwości przeprowadzenia remontu mieszkania/domu (28%),
- brak możliwości zamiany domu/mieszkania na lepsze, bardziej odpowiednie do potrzeb (26%),
- brak możliwości samodzielnego zamieszkania we własnym lub wynajmowanym mieszkaniu/domu (16%) oraz
- problem z niewystarczającym ogrzaniem mieszkania lub domu (14%).

Ostatni punkt koresponduje ze zjawiskiem ubóstwa energetycznego czyli trudności w zaspokojeniu potrzeb energetycznych w mieszkaniu lub domu za rozsądną cenę<sup>57</sup>.

Zwraca uwagę, że jedynie nieco ponad 1/3 respondentów wybrała odpowiedź wskazującą na brak problemów mieszkaniowych. Jeszcze mniej, bo tylko 6% odpowiadających nie zna odpowiedzi na to pytanie.

<sup>57</sup> R. Boguszewski, T. Herudziński, *Ubóstwo energetyczne w Polsce*, str. 4 [online:] [https://www.cire.pl/pliki/2/2018/ubostwo\\_energetyczne\\_w\\_polsce\\_raport\\_03\\_09\\_2018.pdf](https://www.cire.pl/pliki/2/2018/ubostwo_energetyczne_w_polsce_raport_03_09_2018.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

*Które z wymienionych problemów mieszkaniowych dotyczą Pana/Pani gospodarstwa domowego?  
Proszę wybrać maksymalnie trzy najważniejsze.*



**Wykres 4.** Problemy mieszkaniowe dotyczące gospodarstw domowych.

Źródło: Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków...*, op. cit., str. 5.

Spoleczne agencje najmu mają **potencjał, aby stać się odpowiedzią na problemy występujące na polskim rynku mieszkaniowym**. Jest to rozwiązanie mieszczące się w segmencie mieszkań dostępnych cenowo więc będzie stanowiło atrakcyjną ofertę dla osób ponoszących zbyt wysokie koszty mieszkaniowe, dla osób mieszkających w przeludnieniu oraz dla osób chcących się usamodzielić. Ponadto SAN może prowadzić remonty mieszkań co odpowiada na problem złych warunków czy mieszkań substandardowych, a także może być wykorzystany do działań zmniejszających skalę ubóstwa energetycznego.

Wyniki analizy dotyczącej uwarunkowań społecznych, gospodarczych, politycznych oraz zasobowych SAN jako instytucjonalnego pośrednika wynajmu mieszkań dowiodły, że rozwiązanie to wykazuje się większą liczbą sił i szans niż słabości i zagrożeń. Na podstawie analizy stwierdzono, iż rekomendowane będzie wdrożenie SAN jako nowego instrumentu polityki mieszkaniowej, który przyczyni się do rozwoju polskiego rynku mieszkań na wynajem<sup>58</sup>.

<sup>58</sup> 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*, str. 45 - 48 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza\\_nr2\\_-\\_potencjal\\_ryнку\\_prywatnego.pdf](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr2_-_potencjal_ryнку_prywatnego.pdf) [dostęp: 28.12.2020].



„[...] **w polskiej polityce mieszkaniowej brakuje programu mieszkaniowego, który wspierałby realizację potrzeb mieszkaniowych w formie najmu mieszkań gospodarstw domowych o niskich dochodach, dającego podobne efekty jak program realizowany przez Fundusz Mieszkań na Wynajem, ale wykorzystujący potencjał rozwojowy istniejących zasobów mieszkaniowych. Ponadto istnieje przestrzenna luka we wspieraniu potrzeb mieszkaniowych w miastach, gdzie nie wykazuje aktywności inwestycyjnej Fundusz Mieszkań na Wynajem oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a osoby mające niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe przekroczyły dopuszczalny poziom dochodów, który uprawniałby je do ubiegania się o lokal komunalny. Ponadto nie ma instrumentu zwiększającego efektywność wykorzystania istniejących zasobów mieszkaniowych, które mogłyby być wprowadzone na rynek najmu przez właścicieli, gdyby mieli oni większą gwarancję osiągnięcia stabilnych dochodów z najmu w średnim okresie, przy jednoczesnej minimalizacji ryzyka najemcy. W lukę tą wpisują się rozwiązania proponowane przez program Społecznych Agencji Najmu**<sup>59</sup>.

Należy podkreślić, że SAN nie będzie odpowiedzią wystarczającą dla rozwiązania wszystkich wskazanych w tej części problemów. Niemniej jednak ma potencjał, aby (przy odpowiedniej skali i właściwej polityce mieszkaniowej i socjalnej) stać się ważnym komponentem systemu oraz wypełnić zdiagnozowaną lukę w ofercie dostępnych cenowo mieszkań<sup>60</sup>.

## **Dobra praktyka – społeczna agencja najmu prowadzona przez Habitat Poland**

W tym rozdziale zostanie pokrótce omówiona historia SAN prowadzonego przez Habitat Poland w Warszawie – począwszy od projektu badawczego, którego celem była weryfikacja możliwości i uwarunkowań prowadzenia w Polsce społecznych agencji najmu (wraz z przytoczeniem bogatej literatury i szeregu publikacji powstałych w ramach tego projektu), poprzez projekt implementujący rozwiązanie w Warszawie (wraz z raportami i opracowaniami powstałymi w czasie projektu i na jego podsumowanie), aż po krótkie omówienie bieżącej działalności SAN.

---

<sup>59</sup> 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*, str. 69 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza\\_nr1\\_-\\_finansowanie\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>60</sup> Polecamy również lekturę szerszej analizy w tym zakresie: C. Żołędowski, M. Ołdak, R. Szarfenberg, *Spoleczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej. Przykłady europejskie i implementacja w Polsce*, [online:] [https://habitat.pl/files/san/Spo%C5%82eczne\\_Agencje\\_Najmu.pdf](https://habitat.pl/files/san/Spo%C5%82eczne_Agencje_Najmu.pdf) [dostęp 28.12.2020].

## Projekt badawczy

W latach 2015 – 2017 Habitat Poland, we współpracy z Uniwersytetem Warszawskim oraz Uniwersytetem Śląskim przeprowadził projekt badawczy „Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”<sup>61</sup>. Założeniem było poszukiwanie rozwiązań dla zaobserwowanego problemu w postaci deficytu mieszkań dla osób ubogich lub zagrożonych ubóstwem mieszkaniowym. Projekt obejmował przeprowadzenie licznych badań oraz opracowanie ekspertyz.

W ramach projektu zbadano i przeanalizowano elementy niezbędne dla określenia możliwości i celowości implementacji SAN w Polsce<sup>62</sup> oraz, na tej podstawie, wypracowano dokument strategiczny<sup>63</sup> (który następnie stał się podstawą dla praktycznego działania SAN prowadzonego przez Habitat Poland). Analizie poddano m.in.:

- **potencjał prywatnego rynku najmu** dla wdrożenia społecznych agencji najmu – w tej analizie wykazany został potencjał SAN dla kreowania oferty dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, wpisującej się w strategiczne cele w tym obszarze, adresowanej do osób niebędących właścicielami domów lub lokali mieszkalnych lub do osób będących właścicielami, które wynajmą swoje lokale SAN, a podnajmą od SAN inne lokale, bardziej adekwatne do ich potrzeb<sup>64</sup>,
- **finansowanie** społecznych agencji najmu<sup>65</sup>,
- możliwość wykorzystania SAN jako **instrumentu polityki mieszkaniowej** na podstawie przykładów europejskich i z uwzględnieniem możliwości implementacji w Polsce<sup>66</sup>,

---

<sup>61</sup> Projekt ten był dofinansowany w ramach programu „Innowacje Społeczne” przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju.

<sup>62</sup> Opracowania i ekspertyzy dostępne są pod adresem: Fundacja Habitat for Humanity Poland, [online:] <https://habitat.pl/spoleczna-agencja-najmu/o-spoecznych-agencjach-najmu/> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>63</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Społeczna Agencja Najmu dokument strategiczny* [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>64</sup> 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\\_rynku\\_prywatnego.pdf](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr2_-_potencjal_rynku_prywatnego.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>65</sup> 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](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>66</sup> C. Żołędowski, 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](https://habitat.pl/files/san/Spo%C5%82eczne_Agencje_Najmu.pdf) [dostęp 28.12.2020].

- **analizy prawne**<sup>67</sup>,
- analizy **rozwiązań z innych krajów** w obszarze społecznych agencji najmu – Belgii<sup>68</sup>, Francji<sup>69</sup> oraz Wielkiej Brytanii<sup>70</sup>, gdzie społeczne agencje najmu działają od lat oferując najem tańszych mieszkań,
- analiza sposobów zapobiegania oraz łagodzenia skutków **straty zdolności do regulowania należności** czynszowych przez najemców SAN<sup>71</sup> oraz
- opracowanie docelowego **modelu SAN** obejmujące (i) proponowany sposób zaprojektowania i implementacji na poziomie lokalnym oraz krajowym, (ii) kryteria definicyjne, (iii) rozróżnienie między SAN a podmiotami działającymi w obszarze najmu (publicznymi oraz prywatnymi), (iv) miejsce SAN w systemie mieszkaniowym, (v) wyszczególnienie usług udzielanych przez SAN<sup>72</sup>, a także finalny
- **dokument strategiczny** stanowiący kompleksowe podsumowanie wyników projektu badawczego i proponowany sposób implementacji SAN w Polsce<sup>73</sup>.

Wskazane opracowania i dokumenty stanowią doskonałą bazę wiedzy o teoretycznych założeniach modelu SAN, praktycznych aspektach związanych z jego implementacją oraz roli, jaką SAN może odegrać w polityce mieszkaniowej, o ile zostanie odpowiednio uregulowany i wykorzystany.

## HomeLab – implementacja modelu i wyniki ewaluacji

Wypracowany model teoretyczny oraz pogłębione badania pozwoliły przystąpić do fazy implementacji i pilotażu rozwiązania. Habitat Poland wziął udział w międzynarodowym badawczym projekcie pilotażowym „HomeLab – Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model”.

<sup>67</sup> 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](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020]; P. Piniór, *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](https://habitat.pl/files/san/Analiza_prawna_-_SAN_jako_spolka_z_o.o..pdf) [dostęp 28.12.2020].  
<sup>68</sup> A. Zubrzycka-Czarnecka, *Społeczne Agencje Najmu (AIS/SVK) w Belgii - innowacja służąca przeciwdziałaniu „prekaryzacji mieszkaniowej”*. Ekspertyza, [online:]

[https://habitat.pl/files/san/SAN\\_w\\_Belgii.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_w_Belgii.pdf) [dostęp 28.12.2020].  
<sup>69</sup> A. 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](https://habitat.pl/files/san/SAN_we_Francji.pdf) [dostęp 28.12.2020].  
<sup>70</sup> 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](https://habitat.pl/files/san/SAN_w_UK.pdf) [dostęp 28.12.2020].  
<sup>71</sup> 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](https://habitat.pl/files/san/Wsparcie_socjalne_najemc%C3%B3w.pdf) [dostęp 28.12.2020].  
<sup>72</sup> R. Szarfenberg, *Docelowy model Społecznej Agencji Najmu*, [online:]

[https://habitat.pl/files/san/Docelowy\\_model\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Docelowy_model_SAN.pdf) [dostęp 28.12.2020].  
<sup>73</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Społeczna Agencja Najmu dokument strategiczny* [online:]

[https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Projekt realizowano w latach 2017–2019, a został sfinansowany ze środków Europejskiego programu na rzecz zatrudnienia i innowacji społecznych (EaSI), którego celem jest propagowanie wysokiej jakości oraz trwałych miejsc pracy, zapewnianie adekwatnej i godziwej ochrony socjalnej oraz przyczynianie się do redukcji wykluczenia społecznego i ubóstwa (grant nr VS/2016/0247).

W ramach projektu gospodarstwom domowym zaoferowano **wsparcie w trzech obszarach: mieszkaniowym, społecznym oraz zatrudnieniowym**. Przebieg projektu i jego rezultaty były ściśle monitorowane, co pozwoliło sformułować wnioski dotyczące przydatności i skuteczności modelu SAN, a także wpływu SAN na gospodarstwa domowe korzystające ze wsparcia.

Poniżej najważniejsze informacje o SAN w okresie trwania projektu HomeLab:

- **Odbiorcy** – łącznie odbiorcami projektu było 179 osób dorosłych i 67 dzieci (uwzględniając osoby zakwalifikowane do grupy kontrolnej)<sup>74</sup>. Ze wsparcia mieszkaniowego w czasie trwania projektu skorzystało 30 gospodarstw domowych. Wśród uczestników projektu (korzystających ze wsparcia i stanowiących grupę kontrolną):
  - 62% stanowiły jednoosobowe gospodarstwa domowe,
  - w 53% gospodarstw domowych były osoby z chorobami przewlekłymi lub niepełnosprawnościami,
  - 69% uczestników stanowili Polacy (większość z nich nie była nigdy zameldowana w Warszawie). Z oferty skorzystali również cudzoziemcy głównie z Ukrainy oraz Czeczeni<sup>75</sup>,
  - **80% osób wskazało na doświadczenie bezdomności,**
  - **57% osiągało niskie bądź skrajnie niskie dochody**<sup>76</sup>.
- **Mieszkania** – w czasie trwania projektu pozyskano 30 mieszkań, w tym 16 z rynku prywatnego oraz 14 wynajętych od m. st. Warszawy (były to lokale

---

<sup>74</sup> Polecamy obejrzenie krótkiego materiału filmowego podsumowującego działalność SAN w Warszawie i prezentującego perspektywę klienta SAN. *Wszystko zaczyna się w domu*, [online:] [https://www.youtube.com/watch?v=2M\\_Hjl284Xg&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=6](https://www.youtube.com/watch?v=2M_Hjl284Xg&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=6) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>75</sup> O sytuacji cudzoziemców na rynku mieszkaniowym wypowiedział się A. Stefański, Główny Koordynator ds. Projektów Regionalnych w Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich. *O sytuacji cudzoziemców na rynku mieszkaniowym*, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=2qVKqNBnohg&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=8> [dostęp 28.12.2020].

<sup>76</sup> R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia modelu Społecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW)*, str. 9 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Habitat\\_Poland-wnioski\\_koncowe\\_pilotaz\\_SAN-Warszawa\\_02.2020.pdf](https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf) [dostęp: 28.12.2020]. Por. też 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*, str. 10 - 19 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa\\_mid-term\\_raportJWygnańska\\_07-05-2019.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportJWygnańska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

niewchodzące w zasób komunalny – stanowiące mienie Skarbu Państwa, znajdujące się w zarządzie m. st. Warszawy lub lokale spadkowe<sup>77</sup>). Habitat Poland przeprowadził remont 12 mieszkań spośród mieszkań wynajętych od m. st. Warszawy (przy wsparciu ponad 100 wolontariuszy).

Wynajmując mieszkania na rynku prywatnym odwoływano się do wrażliwości i empatii właścicieli oraz przedstawiano korzyści płynące z wynajmu mieszkania SAN (gwarancja płatności czynszu, brak potrzeby bieżącego zaangażowania w zarządzanie najmem<sup>78</sup>). Pod koniec projektu wśród właścicieli przeprowadzono ankietę, której wyniki wykazały, że wszyscy właściciele chcą kontynuować najem po zakończeniu pilotażu. Ankieta dała również obraz czynników, które właściciele uznają za korzystne (gwarancja płatności czynszu, monitorowanie stanu i użytkowania lokali mieszkalnych i wsparcie przy remoncie mieszkania) oraz negatywne (jakość strony internetowej oraz zdarzające się opóźnienia we wpłatach)<sup>79</sup>.

Na podstawie doświadczeń z projektu oceniono **średni koszt przystosowania lokalu do podnajmu** (uśrednione dla wszystkich lokali) na poziomie 22,575 zł (w tym koszt prac remontowo-budowlanych wynoszący 19,200 zł oraz koszt wyposażenia na poziomie 3,375 zł)<sup>80</sup>.

- **Usługi** – SAN w Warszawie świadczył **zintegrowane usługi**, nie tylko w obszarze mieszkaniowym, ale także zatrudnienia i pracy socjalnej. Wsparcie w obszarze zawodowym było najrzadziej udzielane, co prawdopodobnie łączy się z korzystną sytuacją na rynku pracy w czasie trwania projektu.

W obszarze wsparcia socjalnego / integracji społecznej specjaliści ds. najmu społecznego zatrudnieni w SAN m.in. (i) informowali o możliwości uzyskania lub bezpośrednio pomagali w uzyskaniu świadczeń (zasiłki celowe, dodatki mieszkaniowe czy energetyczne), (ii) informowali klientów o możliwościach uzyskania specjalistycznej pomocy, (iii) informowali o możliwościach

---

<sup>77</sup> O współpracy pomiędzy SAN w Warszawie i m. st. Warszawą można dowiedzieć się z materiału Gazety Wyborczej oraz materiału TVP3. *Spoleczna Agencja Najmu w Warszawie (działająca przy Fundacji Habitat for Humanity Poland)*, [online:]

<https://www.youtube.com/watch?v=TfduqcC1mUw&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=3> [dostęp: 28.12.2020]. O Spolecznej Agencji Najmu w TVP 3 Warszawa , [online:]

[https://www.youtube.com/watch?v=Gi5TjIPa\\_Mk&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=4](https://www.youtube.com/watch?v=Gi5TjIPa_Mk&list=PL5Wx4a10EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=4) [dostęp: 28.12.2020].

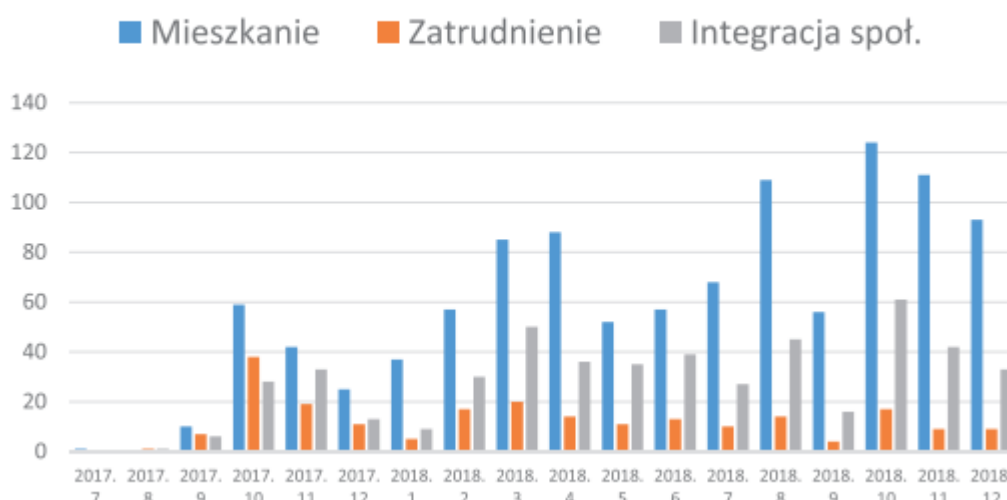
<sup>78</sup> Krótki film promujący ofertę SAN dla właścicieli lokali – *Wynajmij mieszkanie Spolecznej Agencji Najmu*, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=CETkiVWaHC4> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>79</sup> R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia modelu Spolecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW)*, str. 10 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Habitat\\_Poland-wnioski\\_koncowe\\_pilotaz\\_SAN-Warszawa\\_02.2020.pdf](https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>80</sup> A. Głusińska, M. Tulipan, *Doświadczenia z działalności społecznej agencji najmu w Warszawie*, str. 105 – 106, [online:] [https://habitat.pl/files/san/Do%C5%9Bwiadczenia\\_z\\_dzia%C5%82alno%C5%9Bci\\_SAN\\_w\\_Warszawie.pdf](https://habitat.pl/files/san/Do%C5%9Bwiadczenia_z_dzia%C5%82alno%C5%9Bci_SAN_w_Warszawie.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

oddłużenia (restrukturyzacja lub odpracowanie), (iv) oferowali wiedzę z obszaru oszczędzania wody, ciepła czy prądu, (v) prowadzili warsztaty z planowania domowego budżetu<sup>81</sup>.

Wykres 1. Liczba interwencji podejmowanych przez specjalistów do spraw najmu.



Wykres 5. Liczba interwencji podejmowanych przez specjalistów do spraw najmu.

Źródło: A. Głusińska, M. Tulipan, *Doświadczenia z działalności ...*, str. 103 za Metropolitan Research Institute.

## Wyniki badania i ewaluacji projektu

Jak zostało wspomniane, HomeLab był projektem badawczym w czasie którego weryfikowano czy i w jakim stopniu udział w programie SAN wpływa na sytuację klientów. Badanie wykonano w podejściu eksperymentalnym. Celem była odpowiedź na pytanie **jaka byłaby potencjalna sytuacja grupy objętej wsparciem, gdyby nie otrzymali wsparcia w ramach SAN.**

Założeniem takiej metody jest losowe dobranie grupy osób, które skorzystają ze wsparcia z ogólnej grupy odbiorców projektu. Grupę odbiorców stanowiły osoby w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej. W praktyce została wybrana grupa odbiorców, w której wszyscy spełniali kryteria udziału w projekcie, a następnie losowo podzielono ją na grupę kontrolną (nieotrzymującą wsparcia) i grupę objętą wsparciem<sup>82</sup>.

<sup>81</sup> A. Głusińska, M. Tulipan, *Doświadczenia z działalności społecznej agencji najmu w Warszawie*, str. 104, [online:]

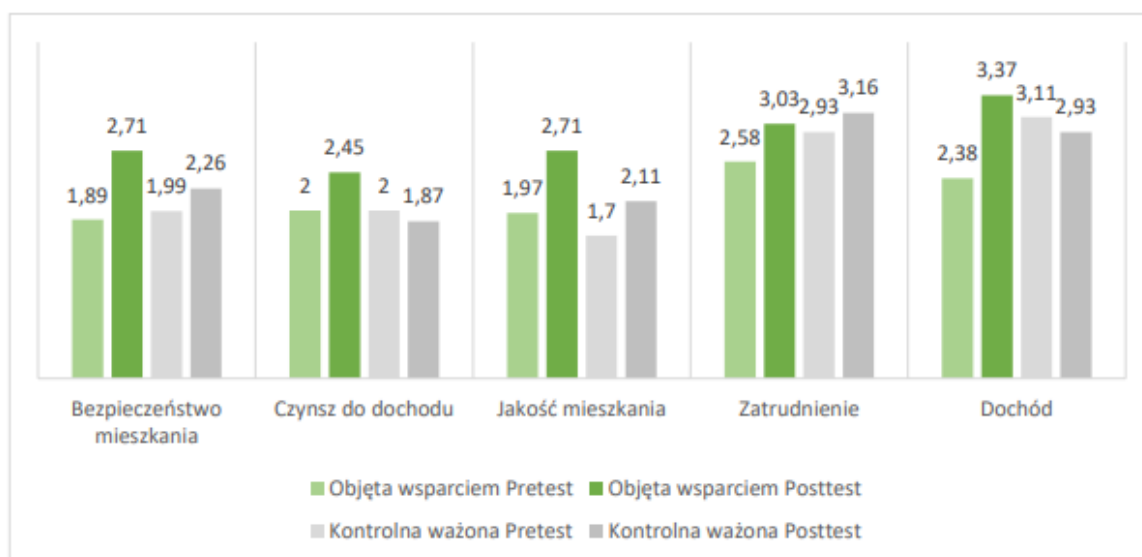
[https://habitat.pl/files/san/Do%C5%9Bwiadczenia\\_z\\_dzia%C5%82alno%C5%9Bci\\_SAN\\_w\\_Warszawie.pdf](https://habitat.pl/files/san/Do%C5%9Bwiadczenia_z_dzia%C5%82alno%C5%9Bci_SAN_w_Warszawie.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>82</sup> Więcej informacji o uczestnikach projektu HomeLab oraz grupie kontrolnej i otrzymującej wsparcie - J. Wygnańska, *Komu i jak pomaga społeczna agencja najmu? Charakterystyka grupy docelowej i oferty na*

Obie grupy poddano badaniom w pięciu wymiarach: trzy z nich dotyczyły sytuacji mieszkaniowej (bezpieczeństwo mieszkania, stosunek czynszu do dochodu oraz jakość mieszkania), a dwa – ekonomicznych (dochodów oraz zatrudnienia). Badania prowadzono w oparciu o wystandaryzowane narzędzia, a dla oceny skuteczności modelu porównano wyniki w obu grupach przed rozpoczęciem projektu (*pretest*) oraz po jego zakończeniu (*posttest*)<sup>83</sup>.

Badanie dowodzi, że **grupa objęta wsparciem poprawiła wyniki we wszystkich wymiarach w sposób wyraźnie większy niż grupa kontrolna**. Grupa kontrolna w niektórych wymiarach pogorszyła wyniki (w tym w wymiarze stosunku czynszu do dochodu).

Wykres 1. Porównanie wyników grup objętej wsparciem i kontrolnej w pięciu wymiarach przed i po projekcie



**Wykres 6.** Porównanie wyników grup objętej wsparciem i kontrolnej w pięciu wymiarach przed i po projekcie.

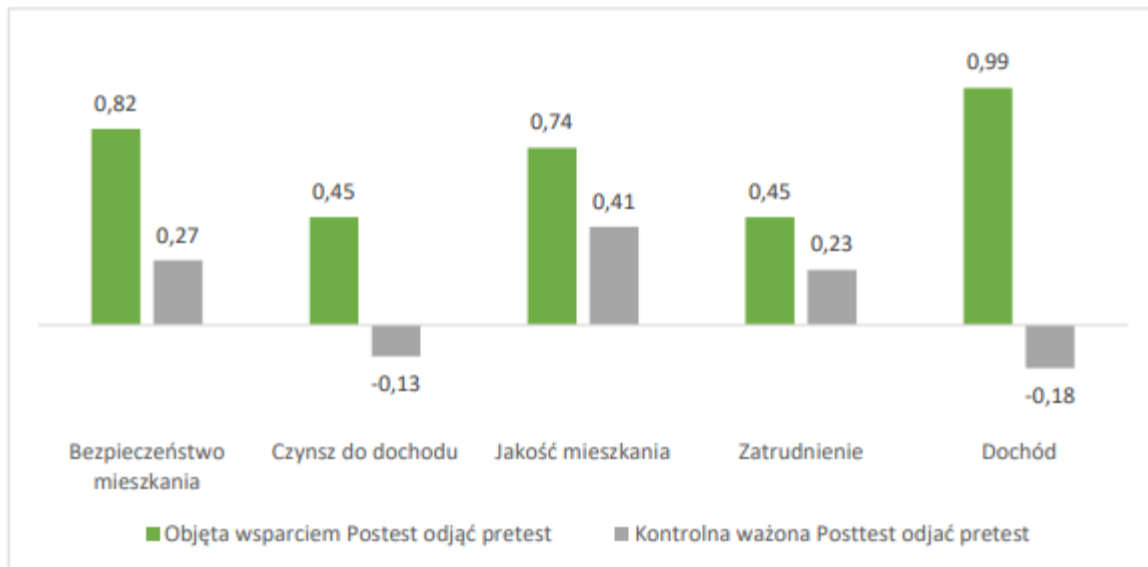
Źródło: R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia...*, str. 11.

Kolejny wykres (wykres 7 poniżej) wyraźnie obrazuje zmianę sytuacji każdej z grup w każdym z badanych wymiarów. Grupa objęta wsparciem poprawiła wynik w obszarze (i) bezpieczeństwa mieszkania – o 0,82, (ii) stosunku czynszu do dochodu – o 0,45, (iii) jakości mieszkania – o 0,74, (iv) zatrudnienia – o 0,45, a (v) dochodu – aż o 0,99. Obrazuje to, że poprawa warunków mieszkaniowych połączona z dodatkowym wsparciem (**zintegrowane usługi świadczone w społeczności lokalnej**) przyczyniają się do wielowymiarowej poprawy sytuacji danej osoby.

podstawie pierwszych doświadczeń Agencji w ramach HomeLab Warsaw Habitat for Humanity Poland [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa\\_mid-term\\_raportJWYgnanska\\_07-05-2019.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportJWYgnanska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>83</sup> R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia modelu Społecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW)*, str. 11 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Habitat\\_Poland-wnioski\\_koncowe\\_pilotaz\\_SAN-Warszawa\\_02.2020.pdf](https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Wykres 2 Porównanie różnic posttest-pretest dla grup objętej wsparciem i kontrolnej



Wykres 7. Porównanie różnic posttest-pretest dla grup objętej wsparciem i kontrolnej.

Źródło: R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia...*, str. 12.

## Bieżąca działalność

Dostrzegając zarówno zalety modelu, jak i praktyczny pozytywny wymiar jego implementacji, po zakończeniu projektu HomeLab w Habitat Poland postanowiono kontynuować działalność SAN w Warszawie.

W dalszym ciągu część gospodarstw domowych objętych wsparciem w ramach projektu HomeLab korzysta z usług SAN. Cały czas zwiększana jest pula mieszkań w zasobie SAN (według stanu na grudzień 2020 roku **SAN dysponuje 37 mieszkaniami**, w tym 14 lokalami wynajętymi od m. st. Warszawy oraz 23 lokalami wynajętymi na rynku prywatnym), a wsparcie otrzymują kolejne gospodarstwa domowe. Średnio **czynsz najmu mieszkań miejskich** (tj. wynajętych przez SAN od m.st. Warszawy) **wynosi 520 zł**, a mieszkań z **rynku prywatnego – 1370 zł**.





Ponadto Habitat Poland prowadzi aktywną działalność na rzecz promocji tego modelu oraz wprowadzenia uregulowania ustawowego i zapewnienia publicznego dofinansowania działalności SAN w Polsce.

## Projektowane ustawowe uregulowanie społecznych agencji najmu

W 2020 roku został opracowany w Ministerstwie Rozwoju (obecnie Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii) projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorze technicznym oraz niektórych innych ustaw<sup>84</sup>. W tym projekcie przedstawiono ustawowe uregulowanie społecznych agencji najmu<sup>85</sup>.

W uzasadnieniu projektu wskazano, że celem wprowadzenia SAN jest wykorzystanie prawdopodobnej nadpodaży mieszkań na wynajem (w związku z epidemią COVID-19) na cele społeczne. Ma się to przyczynić do realizacji polityki mieszkaniowej, w szczególności w skali lokalnej oraz celów społecznych<sup>86</sup>. W uzasadnieniu podkreślono również korzyści z implementacji tego modelu, takie jak wykorzystanie istniejącej infrastruktury i zwiększenie dostępności mieszkań bez konieczności budowy nowych zasobów oraz przeciwdziałanie zjawisku gettoizacji w wyniku rozproszenia najemców o różnym statusie i możliwościach<sup>87</sup>.

**Zakładana skala działania** to dwa SAN w pierwszym roku obowiązywania ustawy, trzy – w drugim roku, a w kolejnych latach po pięć SAN rocznie. **W sumie do końca 2030 roku miałyby powstać 45 SAN**. Każdy SAN w pierwszym roku działania ma wynajmować 20 mieszkań, w drugim roku 30 mieszkań, a od trzeciego roku po 50 mieszkań. W sumie ma to być **2.000 mieszkań na koniec 2030 roku**<sup>88</sup>.

---

<sup>84</sup> Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorze technicznym oraz niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem, oceną skutków regulacji i dokumentacją z przebiegu konsultacji publicznych, [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12334202> [dostęp: 28.12.2020]. Pod tym adresem, w punkcie „2. Uzgodnienia” są zamieszczone dwa projekty tej ustawy – wcześniejszy z maja 2020 roku i późniejszy z września 2020 roku.

<sup>85</sup> O założeniach projektu ustawy wprowadzającej SAN oraz o modelu SAN dyskutowano w czasie Forum Mieszkaniowego 2020 w dniu 6 października 2020 roku. FM2020 | Forum Mieszkaniowe debata ogólna 6 października, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=rQdc06B4aYM&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=5> [dostęp: 28.12.2020]. W debacie wzięli udział przedstawiciele ówczesnego Ministerstwa Rozwoju oraz Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej.

<sup>86</sup> Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorze technicznym oraz niektórych innych ustaw, str. 2-3 [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12334202/12689993/12689994/dokument467899.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>87</sup> Ibidem.

<sup>88</sup> Ocena skutków regulacji do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorze technicznym oraz niektórych innych ustaw, [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12334202/12689993/12689994/dokument467902.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

Główne założenia projektu są następujące:

- powadzenie SAN jest nowym sposobem realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- SAN może być prowadzony przez spółki kapitałowe (spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkę akcyjną) z większościowym udziałem gminy, (ii) fundacje, (iii) stowarzyszenia,
- SAN może być prowadzony na zasadach powierzenia realizacji lub wsparcia realizacji zadania publicznego,
- SAN dzierżawi od właścicieli lokale mieszkalne, a następnie wynajmuje je na rzecz klientów SAN,
- SAN może remontować dzierżawione lokale i rozliczać koszt remontu z czynszem dzierżawy.

W tym zakresie założenia ustawodawcy są dość zbieżne z modelem SAN. Niemniej jednak zwraca uwagę, że **w projekcie brakuje zapisu wskazującego wprost na możliwość świadczenia dodatkowych usług na rzecz klientów przez SAN.** Zapis taki był obecny w pierwszym projekcie (z maja 2020 roku<sup>89</sup>), natomiast został usunięty z kolejnej wersji projektu (z września 2020 roku<sup>90</sup>). Powstaje pytanie czy w takim wypadku SAN mogłyby świadczyć dodatkowe usługi klientom i czy gmina mogłaby je zlecać. Postuluje się dodanie przepisu wprost umożliwiającego prowadzenie takich działań – bez dodatkowych usług oferta SAN jest niekompletna.

W zakresie finansowania projekt przewiduje finansowanie lub współfinansowanie działalności SAN przez gminę oraz dodatkowo bezpośrednio dofinansowanie najmu poprzez umożliwienie klientom SAN korzystania z dopłat do czynszu. Dodatkowo wprowadzane ulgi podatkowe mogą zwiększyć atrakcyjność tego rozwiązania dla właścicieli mieszkań. Zgodnie z założeniami projektu<sup>91</sup>:

- SAN jest prowadzony na podstawie **umowy zawartej z gminą**, która określa m.in.:
  - zasady współfinansowania przez gminę działalności prowadzonej przez SAN,

<sup>89</sup> Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 maja 2020 r., [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs/2/12334202/12689993/12689994/dokument449466.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>90</sup> Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw z dnia 23 września 2020 r., [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs/2/12334202/12689993/12689994/dokument467897.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

<sup>91</sup> Ibidem.

- zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN (przy czym we wcześniejszym projekcie odpowiedzialność ta ustawowo była po stronie gminy).
- Najemcy korzystają z **dopłat do czynszu** (z programu Mieszkanie na Start) na przeciętnym poziomie 375 zł/miesięcznie.
- Czynsz najmu (płacony przez klienta SAN) może być wyższy niż czynsz dzierżawy (płacony przez SAN na rzecz właściciela).
- Właściciele są **zwolnieni z podatku od dochodów z dzierżawy** (w tym od podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od towarów i usług).
- **Fundusz rozwoju przy UDT**, z którego środki można przeznaczać na zadania związane z działaniami analitycznymi i popularyzującymi innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa.

Zwraca uwagę projektowana **relacja między gminą a SAN** – to gmina będzie (i) decydować o utworzeniu SAN, (ii) określać kryteria zawarcia umowy najmu z SAN (wybierając z katalogu z ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania lub wskazując własne), zasady ubiegania się o zawarcie umowy, sposób weryfikacji kryteriów, (iii) wskazywać najemców SAN, (iv) finansować lub współfinansować SAN.

Takie założenia co do relacji gminy z SAN (zwłaszcza gdyby SAN miał być prowadzony przez fundację lub stowarzyszenie<sup>92</sup>) powodują **ryzyko nieefektywnego wykorzystania potencjału współpracującej organizacji i gminy oraz obniżenia efektywności SAN**. Mogą prowadzić do:

- biurokratycznego i spowolnionego tempa procedowania wniosków, które może zniechęcać do korzystania z usług SAN oraz zbliżać SAN do zasobu komunalnego jeśli chodzi o kwalifikowanie beneficjentów oraz sztywność i formalistyczność procesu,
- pozbawienia SAN niezbędnej i właściwej elastyczności pozwalającej adekwatnie odpowiadać na potrzeby społeczne oraz wspierać zgłaszające się gospodarstwa domowe,
- zniechęcenia gmin do wdrażania SAN – wydaje się, że łatwiejszym rozwiązaniem jest zlecenie SAN realizacji usług związanych z rekrutacją uczestników.

---

<sup>92</sup> Przy czym analizy prowadzone w projekcie badawczym wskazywały, że stowarzyszenie nie jest rekomendowaną formą prowadzenia SAN. Por. A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 77 - 79 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Należy również podkreślić, że kwalifikowanie uczestników do SAN wiąże się z pewnym ryzykiem – są to często osoby w trudnej sytuacji lub posiadające specyficzne potrzeby wymagające specjalistycznej pomocy. SAN bierze na siebie odpowiedzialność za stan mieszkania oraz terminowość opłat wobec właściciela, a także swoistą odpowiedzialność wobec beneficjenta – za udzielenie mu potrzebnego wsparcia. Również ze względu na tę odpowiedzialność kwalifikowanie osób do SAN powinno być więc dokonywane przez podmiot świadczący usługę SAN, a nie przez gminę (narzucane SAN niejako z góry). Dodatkowo specjaliści ds. najmu społecznego, biorący udział w kwalifikacji uczestników mogą budować z nimi od początku relację, która ułatwi później pracę w obszarze socjalnym czy zawodowym oraz mitygować zadłużenie.

W tym zakresie należy wprowadzić **przepisy, które pozwolą wykorzystać potencjał SAN poprzez zapewnienie SAN większej elastyczności działania** w granicach określonych ustawą czy uchwałą rady gminy. Takim rozwiązaniem mogłoby być wprowadzenie przepisu, zgodnie z którym w uchwale rady gminy lub umowie z SAN dopuszczałoby się kwalifikowanie uczestników przez SAN spośród osób spełniających kryteria wyznaczone przez gminę.

Ustawa nie została jeszcze skierowana na ścieżkę parlamentarną, choć zgodnie z projektem jej zapisy miały wchodzić w życie od dnia 1 stycznia 2021 roku.

## Zalety modelu SAN i potencjalne jego wykorzystanie

SAN jest elastycznym modelem umożliwiającym świadczenie zintegrowanych usług, obejmujących wsparcie mieszkaniowe oraz wsparcie w innych obszarach. Oferta SAN może być skierowana zarówno do osób z tzw. „luki czynszowej” oraz do osób w trudniejszej sytuacji finansowej. Klientami SAN mogą być osoby o różnym statusie społecznym, a podmiot prowadzący czy finansujący SAN może dostosować ofertę do potrzeb klientów. SAN jest rozwiązaniem pozwalającym w krótkim czasie zwiększyć zasób mieszkań dostępnych cenowo.

**„SAN JEST ROZWIĄZANIEM UMOŻLIWIAJĄCYM OBJĘCIE WSPARCIEM ZRÓŻNICOWANYCH GRUP ODBIORCÓW ORAZ ŚWIADCZENIE SZEROKIEGO WACHLARZA USŁUG. SAN (OPTYMALNIE – PRZY UZYSKANIU SUBWENCJI PUBLICZNYCH) MOŻE PRZYCZYNIĆ SIĘ DO ROZWIĄZANIA PROBLEMÓW WYNIKAJĄCYCH Z BRAKU ZASOBÓW LOKALOWYCH.”**

R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia...*, str. 4

W związku z powyższym model SAN ma potencjał, aby:

- **wpływać na rozwój rynku najmu** – zwiększając ofertę dostępnych cenowo mieszkań na wynajem oraz dając właścicielom gwarancje terminowości opłat i dbałości o mieszkanie, a także promując najem jako bezpieczne rozwiązanie;
- umożliwiać **prowadzenie efektywnej polityki mieszkaniowej** – dzięki elastyczności modelu wsparcie może być udzielane zarówno osobom czekającym na najem z zasobów gminy, jak i osobom, które do takiego najmu się nie kwalifikują ze względu np. na niespełnianie niektórych kryteriów (np. zbyt krótki czas zamieszkiwania, samotny rodzic w trakcie rozwodu czy cudzoziemska rodzina w oczekiwaniu na ostateczną decyzję pobytową), a także osobom o dochodach przekraczających kryterium dochodowe oraz osobom potrzebującym większego wsparcia w innych obszarach niż mieszkaniowy;
- uzupełniać wachlarz **rozwiązań mieszkaniowych o obniżonym czynszu** – dopełniać ofertę wynajmu lokalu z zasobów gminnych czy TBS. Stanowi adekwatne rozwiązanie zarówno dla osób o niskich, jak i o umiarkowanych dochodach.

*„Badania te pokazują, że problemy związane z realizacją potrzeb mieszkaniowych mogą w szczególności dotyczyć mieszkańców miast poniżej 20 tys. ludności oraz od 20 do 99 tysięcy ludności, dla których należy stworzyć nową formułę realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie mieszkań na wynajem w ramach Społecznej Agencji Najmu. Dodatkowym argumentem dla lokowania aktywności SAN w tych dwóch klasach miejscowości jest niska aktywność Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz form rynkowych na wynajem”<sup>93</sup>;*

- wpływać na **poprawę warunków mieszkaniowych** – w wymiarze rynku mieszkaniowego, SAN może prowadzić remonty **pustostanów** i przywracać je do użytkowania, zwiększając w ten sposób zasób mieszkań bez konieczności czasochłonnego tworzenia nowych zasobów. Ten potencjał jest jednak widoczny również w wymiarze **sytuacji poszczególnych gospodarstw** domowych korzystających z oferty SAN. Jak dowiodły wyniki projektu HomeLab osoby uzyskujące wsparcie w SAN znacząco poprawiły wskaźnik jakości mieszkania;

---

<sup>93</sup> 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*, str. 82 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza\\_nr1 - finansowanie SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

- **ograniczać przeludnienie mieszkań** – oferując tańsze mieszkania dostosowane do potrzeb najemców i zwiększając dostępną ofertę, SAN może przyczyniać się do zmniejszenia problemu konieczności zamieszkiwania w zbyt małych mieszkaniach ze względu na ich niższą cenę. Ponadto szersza oferta dostępnych cenowo mieszkań ułatwi lub umożliwi samodzielne zamieszkiwanie, np. osobom młodym, które chcą się usamodzielnąć;
- **ułatwiać realizację celów polityki społecznej** – poprzez oferowanie w mieszkaniach dodatkowych usług, SAN może wpisywać się w system **udomowionych usług społecznych**, w którym wsparcie nie jest świadczone w placówkach, ale właśnie w społeczności lokalnej;
- **umożliwiać wsparcie różnych grup** – możliwość wsparcia osób o różnym statusie społecznym ze względu na świadczenie zintegrowanych usług, dostosowanych do klientów.

*„SAN bowiem zapobiega wykluczeniu społecznemu, a także pozwala trafić z ofertą najmu do osób z niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi, których nie stać na własne mieszkania; promuje najem zapewniając w ten sposób podaż mieszkań; wyklucza ryzyko związane z budową nowych lokali mieszkalnych (prawne i finansowe), a także jest efektywna i ekonomicznie celowa forma wsparcia”<sup>94</sup>;*

- **edukować** najemców i wynajmujących – najemcy mogą otrzymywać edukację i trening umiejętności utrzymania lokalu. Wpływa to korzystnie na ich postawę i może przyczyniać się do zapobiegania powstawaniu zadłużeń w zasobie gminy, jeśli uczestnik SAN następnie wynajmuje lokal komunalny. Z kolei wynajmujący poznają zalety stabilnego wynajmu oraz mogą skorzystać ze wsparcia remontowego, co może przyczyniać się do zwiększania ich zainteresowania wynajmowaniem mieszkań.

## Podsumowanie

SAN jest innowacyjnym rozwiązaniem na polskim rynku, którego potencjał oraz korzyści wskazują na celowość jego implementacji na szeroką skalę. Będzie to przydatne narzędzie realizowania polityki mieszkaniowej oraz społecznej, instrument służący udomowieniu usług społecznych, mechanizm przydatny i potrzebny dla tych gospodarstw domowych, dla których obecnie nie ma oferty wsparcia

<sup>94</sup> M. Habdas, J. Jagoda, G. Matusik, *Końcowa analiza prawna wykonana w ramach programu: Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce*, str. 7 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Koncowa\\_analiza\\_prawna.pdf](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020]

mieszkaniowego. Należy dostrzec i wykorzystać elastyczność tego rozwiązania, która pozwala każdorazowo dostosować je do potrzeb.

Niemniej jednak należy mieć świadomość wyzwań jakie będą stały przed SAN w Polsce, szczególnie w pierwszej fazie wdrażania rozwiązania na szeroką skalę. Przede wszystkim konieczne jest optymalne uregulowanie ustawowe, zagwarantowanie mechanizmów finansowania, promocja i edukowanie społeczeństwa w zakresie oferty i roli SAN oraz duża świadomość i skłonność do monitorowania i ewentualnego korygowania zasad działania podmiotów prowadzących pierwsze SAN<sup>95</sup>.

Ostatnie słowo oddaję dr Alinie Muzioł-Węclawowicz, która od lat wspiera Habitat Poland m.in. w zakresie opracowania modelu, wdrażania oraz promocji i edukowania o społecznych agencjach najmu:

*„SAN wykazuje wiele pozytywnych cech w kontekście społecznych wymiarów mieszkalnictwa. Nie tylko **przeciwdziała segregacji społecznej mieszkańców miast**, ale bezpośrednio przyczynia się do realizacji polityki wymieszania społecznego. Połączenie usługi mieszkaniowej z usługą wsparcia socjalnego jest wysoce korzystne z punktu widzenia **polityki włączenia społecznego i polityki deinstytucjonalizacji pomocy**. I wreszcie walorem SAN jest możliwość uruchomienia programu oraz uzyskania efektów **bez długiego okresu realizacji inwestycji mieszkaniowej**. W wymiarze finansowym **skala działalności SAN będzie uzależniona od polityki władz rządowych**, od ich skłonności do finansowania różnicy czynszowej, która poważnie obciąża działania agencji. Wydatki budżetowe na rozwój SAN w przeliczeniu na jednostkę mieszkaniową będą i tak niższe niż w wielu innych programach”<sup>96</sup>.*



<sup>95</sup> Szerzej o rekomendacjach: R. Szarfenberg, A. Szarfenberg, *Podsumowanie pilotażowego wdrożenia modelu Społecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW)*, str. 11 [online:] [https://habitat.pl/files/san/Habitat\\_Poland-wnioski\\_koncowe\\_pilotaz\\_SAN-Warszawa\\_02.2020.pdf](https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

<sup>96</sup> A. Muzioł – Węclawowicz, *Społeczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, str. 124-125 [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

## Bibliografia

### Literatura i publikacje elektroniczne:

- 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](https://habitat.pl/files/san/Do%C5%9Bwiadczenia_z_dzia%C5%82alno%C5%9Bci_SAN_w_Warszawie.pdf) [dostęp: 28.12.2020].
- A. Muzioł – Węclawowicz, *Spoleczna Agencja Najmu dokument strategiczny*, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_dokument\\_strategiczny.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_dokument_strategiczny.pdf) [dostęp: 28.12.2020].
- A. 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](https://habitat.pl/files/san/SAN_we_Francji.pdf) [dostęp 28.12.2020].
- A. Zubrzycka-Czarnecka, *Spoleczne Agencje Najmu (AIS/SVK) w Belgii - innowacja służąca przeciwdziałaniu „prekaryzacji mieszkaniowej”*. Ekspertyza, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_w\\_Belgii.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_w_Belgii.pdf) [dostęp 28.12.2020].
- C. Żołędowski, M. Ołdak, R. Szarfenberg, *Spoleczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej. Przykłady europejskie i implementacja w Polsce*, [online:] [https://habitat.pl/files/san/Spo%C5%82eczne\\_Agencje\\_Najmu.pdf](https://habitat.pl/files/san/Spo%C5%82eczne_Agencje_Najmu.pdf) [dostęp 28.12.2020].
- Eurostat, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/documents/4187653/10321587/Migrant\\_integration\\_overcrowding\\_2018.jpg](https://ec.europa.eu/eurostat/documents/4187653/10321587/Migrant_integration_overcrowding_2018.jpg) [dostęp: 28.12.2020].
- Eurostat, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/66/Overcrowding\\_rate%2C\\_2018\\_%28%25%29\\_SILC20.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/66/Overcrowding_rate%2C_2018_%28%25%29_SILC20.png) [dostęp: 28.12.2020].
- Eurostat, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/67/Overcrowding\\_rate%2C\\_2018\\_%28%25%29-fig04.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/images/6/67/Overcrowding_rate%2C_2018_%28%25%29-fig04.png) [dostęp: 28.12.2020].
- Eurostat, [online:] <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20200422-1> [dostęp: 28.12.2020].
- FM2020 | Forum Mieszkaniowe debata ogólna 6 października, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=rQdc06B4aYM&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=5> [dostęp: 28.12.2020].
- FM2020 | Panel: Efektywny SAN – kto, co, jak, komu?, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=3hf5FnqnmrM&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=8> [dostęp: 28.12.2020].
- FM2020 | Panel: SAN w polityce mieszkaniowej gminy, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=kUP9IH2b22I&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=7&t=512s> [dostęp: 28.12.2020].
- FM2020 | Panel: Źródła finansowania SAN, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=L-3OyKXlv7Q&list=PL5Wx4aI0EODS5OCV2BEMnwU01aD4XKdCA&index=6&t=578s> [dostęp: 28.12.2020].



Fundacja Habitat for Humanity Poland, [online:] <https://habitat.pl/spoleczna-agencja-najmu/o-spolecznych-agencjach-najmu/> [dostęp: 28.12.2020].

Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Informator rzeczniczy*, [online:] [https://habitat.pl/files/Informator\\_Rzeczniczy.pdf](https://habitat.pl/files/Informator_Rzeczniczy.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Fundacja Habitat for Humanity Poland, *Problemy mieszkaniowe Polek i Polaków oraz ocena istniejących rozwiązań. Wyniki badań opinii publicznej*, [online:] [https://habitat.pl/files/fm2020/problemy\\_mieszkaniowe\\_Polek\\_i\\_Polakow.pdf](https://habitat.pl/files/fm2020/problemy_mieszkaniowe_Polek_i_Polakow.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

Glossary: *Overcrowding rate*, [online:] [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate) [dostęp: 28.12.2020].

Główny Urząd Statystyczny, *Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, [online:] [https://stat.gov.pl/download/cps/rde/xbcr/gus/PBS\\_nsp2011\\_mieszkania.pdf](https://stat.gov.pl/download/cps/rde/xbcr/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

J. Godlewska-Szyrkowa, *Spoleczne Agencje Najmu (Social Lettings Agencies) w Wielkiej Brytanii - koncepcja i funkcjonowanie*, [online:] [https://habitat.pl/files/san/SAN\\_w\\_UK.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN_w_UK.pdf) [dostęp 28.12.2020].

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\\_raportJWyganska\\_07-05-2019.pdf](https://habitat.pl/files/san/SAN-Warszawa_mid-term_raportJWyganska_07-05-2019.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

*Konkurs dla NGO-sów „Kwalifikacja jutra” rozstrzygnięty!* [online:] <https://kwalifikacje.edu.pl/konkurs-dla-ngo-sow-kwalifikacja-jutra-rozstrzygniety/> [dostęp: 28.12.2020].

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](https://habitat.pl/files/san/Koncowa_analiza_prawna.pdf) [dostęp 28.12.2020].

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](https://habitat.pl/files/san/Wsparcie_socjalne_najemc%C3%B3w.pdf) [dostęp 28.12.2020].

O Społecznej Agencji Najmu w TVP 3 Warszawa, [online:] [https://www.youtube.com/watch?v=Gi5TjIPa\\_Mk&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=4](https://www.youtube.com/watch?v=Gi5TjIPa_Mk&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=4) [dostęp: 28.12.2020].

O sytuacji cudzoziemców na rynku mieszkaniowym, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=2qVKqNBnohg&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=8> [dostęp 28.12.2020].

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](https://habitat.pl/files/san/Analiza_prawna_-_SAN_jako_spolka_z_o.o..pdf) [dostęp 28.12.2020].

R. Boguszewski, T. Herudziński, *Ubóstwo energetyczne w Polsce*, [online:] [https://www.cire.pl/pliki/2/2018/ubostwo\\_energetyczne\\_w\\_polsce\\_raport\\_03\\_09\\_2018.pdf](https://www.cire.pl/pliki/2/2018/ubostwo_energetyczne_w_polsce_raport_03_09_2018.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

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](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr2_-_potencjal_ryнку_prywatnego.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

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](https://habitat.pl/files/san/Ekspertyza_nr1_-_finansowanie_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

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](https://habitat.pl/files/san/Habitat_Poland-wnioski_koncowe_pilotaz_SAN-Warszawa_02.2020.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

R. Szarfenberg, *Docelowy model Społecznej Agencji Najmu*, [online:] [https://habitat.pl/files/san/Docelowy\\_model\\_SAN.pdf](https://habitat.pl/files/san/Docelowy_model_SAN.pdf) [dostęp: 28.12.2020].

SAN dla lokatorów, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=LwrQGPWqmY&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=9> [dostęp: 28.12.2020].

Społeczna Agencja Najmu w Warszawie (działająca przy Fundacji Habitat for Humanity Poland), [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=TfduqcC1mUw&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=3> [dostęp: 28.12.2020].

Społeczne Agencje Najmu (wersja dłuższa), [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=-KgTneDtci8&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=5&t=31s> [dostęp: 28.12.2020].

Strona internetowa ZKZL Poznań, [online:] <https://zkzl.poznan.pl/miejskie-biu-ro-najmu-w-praktyce/> [dostęp: 28.12.2020].

*Wszystko zaczyna się w domu*, [online:] [https://www.youtube.com/watch?v=2M\\_HjI284Xg&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=6](https://www.youtube.com/watch?v=2M_HjI284Xg&list=PL5Wx4aI0EODS41iKFpilo35hJ3EMEAe6W&index=6) [dostęp: 28.12.2020].

*Wynajmij mieszkanie Społecznej Agencji Najmu*, [online:] <https://www.youtube.com/watch?v=CETkIVWaHC4> [dostęp: 28.12.2020].

Załącznik do uchwały nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy, [online:] <https://www.gov.pl/attachment/7793dbba-5063-491c-9b98-196b5fe469f0> [dostęp: 28.12.2020].

#### **Akty prawne:**

Ocena skutków regulacji do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw, [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12334202/12689993/12689994/dokument467902.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw wraz z uzasadnieniem, oceną skutków regulacji i dokumentacją z przebiegu konsultacji publicznych [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12334202> [dostęp: 28.12.2020].

Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw z dnia 20 maja 2020 r., [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12334202/12689993/12689994/dokument449466.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

Projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw z dnia 23 września 2020 r., [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12334202/12689993/12689994/dokument467897.pdf> [dostęp: 28.12.2020].

Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o dozorcze technicznym oraz niektórych innych ustaw, [online:] <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12334202/12689993/12689994/dokument467899.pdf> [dostęp: 28.12.2020].