Społeczna agencja najmu

Społeczne agencje najmu. Co to jest? Jak może funkcjonować? Czy na rynku usług najmu lokali jest miejsce na inicjatywy społeczne? Chcemy wspólnie z mieszkańcami porozmawiać o możliwościach powołania SAN w Toruniu.

Czym jest SAN?

Ustawa z dnia 28.05.2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 poz.1243) weszła w życie dnia 23.07.2021 r. (zwana dalej: ustawą). Od tego dnia gminy mogą nawiązywać współpracę ze społecznymi agencjami najmu (dalej: SAN).

Według wskazanej ustawy społeczną agencją najmu będzie mógł zostać podmiot, który prowadzi dzierżawę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli. Ustawa zakłada, że SAN będzie pośredniczyć między właścicielami lokali na wynajem oraz mieszkańcami o średnich lub niższych dochodach, zainteresowanymi najmem. Proponowane rozwiązanie pozwoli na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób, których zarobki nie pozwalają na wynajem mieszkania na rynku komercyjnym.

Kto będzie mógł utworzyć SAN?

SAN będzie mógł być utworzony przez spółkę, w której gmina dysponuje udziałem większościowym lub przez organizację pozarządową (stowarzyszenie, fundację lub spółdzielnię socjalną). Agencja będzie mogła zaoferować właścicielowi lokalu długoletnią dzierżawę mieszkania z gwarancją czynszu. Dodatkową zachętą dla właścicieli do wydzierżawiania lokali społecznym agencjom najmu mają być zaproponowane w przepisach częściowe zwolnienia podatkowe dochodów uzyskiwanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (głównie w części przeznaczanej na cele związane z utrzymywaniem tych zasobów) oraz przychodu z dzierżawy lokali SAN. Natomiast najemcy, którzy wynajmą lokal od SAN będą mogli, pod warunkiem spełnienia kryteriów przewidzianych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U. 2020, poz. 551) skorzystać z dopłat do czynszu w ramach rządowego programu „Mieszkanie na Start”.

Przepisy ustawy określają zasady zawierania i wypowiadania umów między podmiotami zaangażowanymi w formułę najmu społecznego. Ustawa określa także zakres uchwały rady gminy, wskazującej m.in. kryteria uprawniające najemców do zawierania umów z SAN, zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu, czy sposób weryfikacji spełnienia kryteriów.

Gmina, dzięki funkcjonowaniu SAN będzie mogła zwiększyć ofertę mieszkaniową na swoim terenie, nie ponosząc przy tym wydatków na budowę nowych mieszkań. To dlatego, że nawiązanie przez samorząd współpracy z SAN umożliwi wykorzystanie istniejących już lokali, pozyskanych np. z komercyjnego rynku najmu. Lokale te, na podstawie umowy o współpracy zawartej między gminą a SAN, będą wynajmowane osobom wskazanym przez gminę (spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy). SAN może być alternatywą dla budownictwa komunalnego – warto dodać, że może przyczynić się do zmniejszenia kolejki osób oczekujących na najem mieszkania gminnego.

SAN będą mogły rozszerzyć swoją działalność o usługi socjalne, kierowane do najemców, którzy potrzebują dodatkowego wsparcia w trudnej sytuacji życiowej. Różne modele SAN, we współpracy z samorządami gminnymi, realizowano m.in. w Poznaniu i w Warszawie.

SAN w innych krajach europejskich

Model SAN popularny jest w krajach Europy Zachodniej, gdzie poszczególne rozwiązania uwzględniają połączenie wynajmu mieszkania ze zintegrowanymi usługami wsparcia społecznego.

W Belgii organizacje działające jako społeczne agencje najmu (Agence Immobilière Sociale) muszą dysponować wsparciem sieci instytucji związanych ze społecznymi aspektami mieszkalnictwa, posiadać status organizacji non profit, współpracować z lokalnymi instytucjami mieszkalnictwa społecznego. Lokalne władze pokrywają koszty zarządzania i personelu, zaległości w czynszu i koszty zniszczeń w mieszkaniach oraz niewielkich remontów lokali najmowanych przez agencje, które mogą przejmować w zarząd również pustostany. W celu stabilizacji sytuacji mieszkaniowej podnajemcy, umowa podnajmu lokalu zawierana jest docelowo na dziewięć lat, po półrocznym lub rocznym okresie próbnym.

We Francji organizacje pozarządowe działające w obszarze mieszkalnictwa i integracji społecznej (Agences Immobilières à Vocation Sociale) mogą wynajmować mieszkania z zasobu prywatnego i publicznego, a następnie podnajmować je gospodarstwom domowym będącym w trudnej sytuacji mieszkaniowej. Działalność ta, finansowana z funduszy departamentalnych i rządowych, jest podejmowana nie tylko przez organizacje pozarządowe nienastawione na zysk, ale także np. przez Gminne Centra Pomocy Społecznej. Działalność organizacji III sektora w tym zakresie określana jest jako pomoc na rzecz rozwoju zasobu mieszkań „przejściowych" - zadaniem agencji jest dążenie do stopniowego przejścia lokatora od statusu podnajmującego do statusu najemcy. Formalnie podstawą władania mieszkaniem przez lokatora jest umowa podnajmu zawierana na czas określony. Z czasem, umowa ta ewoluuje albo w klasyczną umowę najmu, albo wygasa i wówczas wynajmujący jest kierowany do innej formy zakwaterowania lub innego mieszkania.

Co w ramach konsultacji?

Wspólnie z mieszkańcami chcemy zastanowić się, w jaki sposób SAN mógłby funkcjonować w Toruniu. W jakim zakresie infrastruktura, znajdująca się w zasobach prywatnych właścicieli lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mogłaby być wykorzystana w działalności społecznej agencji najmu w naszym mieście (w tym standard lokali, koszty utrzymania oraz oczekiwany czynsz). Chcielibyśmy zbadać potencjalne zainteresowanie możliwością współpracy z SAN wśród właścicieli nieruchomości na rynku komercyjnym, ich oczekiwania, również te związane z ryzykiem udostępniania lokalu.

Chcielibyśmy także zidentyfikować organizacje pozarządowe potencjalnie zainteresowane utworzeniem lub partycypacją w SAN, poznać formy ich działalności, cele statutowe.

Wnioski z przeprowadzonego procesu konsultacyjnego oraz uwagi i sugestie - zarówno podmiotów wynajmujących lokale na rynku komercyjnym, jak i przedstawicieli III sektora, potencjalnie zainteresowanych współpracą z gminą w zakresie prowadzenia SAN, pozwolą jednostkom urzędu, odpowiedzialnym za realizację polityki mieszkaniowej w naszym mieście, dokonać analizy zebranych danych i przygotować rekomendacje dotyczące powołania społecznej agencji najmu w Toruniu.

Poniżej można zapoznać się z treścią ustawy wprowadzającej społeczne agencje najmu.

Zapraszamy do wypełnienia ankiety. Wnioski z przeprowadzonego badania pozwolą nam przygotować rekomendacje dotyczące powołania społecznej agencji najmu w Toruniu i lokalnych zasad jej działania na rynku mieszkań na wynajem.

ANKIETA DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH [1]

ANKIETA DLA WŁAŚCICIELI/ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI [2]

Weź udział w dyżurze konsultacyjnym:

Zapraszamy do udziału w dyżurze konsultacyjnym

16 grudnia 2021 r. (czwartek), godz. 10.00-17.00, Wydział Gospodarki Nieruchomościami,

ul. Grudziądzka 126 b

Jeżeli chcesz wziąć udział w dyżurze i przekazać swoje uwagi:

1) zgłoś chęć udziału pocztą elektroniczną, na adres: konsultacje@um.torun.pl [3] lub telefonicznie pod nr. tel. 56 611 86 73

Zgłoszenia przyjmujemy do 15 grudnia 2021 r., do godz. 15.00

3) Napisz do nas:

Jeżeli nie możesz wziąć udziału w dyżurze, prześlij swoją opinię na adres: konsultacje@um.torun.pl [3]. Na uwagi czekamy **do 30 grudnia 2021 r.**

Zapraszamy mieszkańców do udziału w dyżurze. Odpowiemy na pytania i wątpliwości mieszkańców dotyczące najmu społecznego. Zbierzemy spostrzeżenia i sugestie dotyczące oczekiwań właścicieli prywatnych nieruchomości w zakresie możliwości współpracy z SAN.

Napisz do nas

Jeżeli nie możesz uczestniczyć w spotkaniu, a chcesz się wypowiedzieć - napisz do nas!

- do 30 grudnia 2021 r. czekamy na uwagi i propozycje przesłane drogą mailową na adres: konsultacje@um.torun.pl [3]

Do pobrania:

- Ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw [4]
- raport wstępny [5]

Wątek dyskusyjny na forum [6]

- [7]
- 8860 odsłon
  - [8]

Odnośniki:
[1] https://docs.google.com/forms/d/1IBXvlq9LD2jjxk-KTmD-JfGlKkOXFLoqUyQWfjtNGhQ/edit
[2] https://docs.google.com/forms/d/1SKirxHdSkD-LQx8li9fjHKOXQjxkvm5cHi88L_qNhgY/edit
[3] mailto:konsultacje@um.torun.pl
[4] https://www.konsultacje.torun.pl/sites/default/files/pictures/2016/ks_san_2021_ustawa.pdf
[5] https://www.konsultacje.torun.pl/sites/default/files/pictures/2016/ks_san_raport_wstepny_2021.pdf
[6] http://www.konsultacje.torun.pl/forum/
[7] https://www.konsultacje.torun.pl/pl/print/235734?mini=2028-06
[8] https://www.konsultacje.torun.pl/pl/printpdf/235734?mini=2028-06