

Potrzeby i możliwości powołania w Toruniu społecznej agencji najmu

Informacje



16 grudnia 2021 r. zapraszamy na konsultacje społeczne dotyczące potrzeby i możliwości powołania w Toruniu tzw. społecznej agencji najmu (SAN).

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

Czym jest SAN?

Ustawa z 28.05.2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 23.07.2021 r., umożliwia gminom nawiązanie współpracy ze społecznymi agencjami najmu (SAN). Według ustawy społeczna agencja najmu będzie mogła 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 może 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 długoterminowe dzierżawę mieszkania z gwarancją czynszu.

Dodatkowo zachęta dla właścicieli do wydzierżawiania lokali społecznym agencjom najmu mają być zaproponowane w przepisach czystoowe zwolnienia podatkowe dochodów uzyskiwanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (głównie w części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów) oraz przychodu z dzierżawy lokali SAN. Natomiast najemcy, którzy wynajmą lokal od SAN, będą mogli skorzystać z dopłat do czynszu w ramach rządowego programu "Mieszkanie na Start", 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).

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

Dzięki funkcjonowaniu SAN gmina 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 umożliwia 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. To forma najmu popularna w wielu krajach Europy Zachodniej, gdzie poszczególne rozwiązania uwzględniają pożyczenie wynajmu mieszkania ze zintegrowanymi usługami wsparcia społecznego.

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, pozwól jednostkom urzędu odpowiedzialnym za realizację polityki mieszkaniowej w naszym mieście dokonać analizy zebranych danych i przygotować rekomendacje dotyczące powołania społecznej agencji najmu w Toruniu.
Zachęcamy do wypełnienia poniższej ankiety:

[ANKIETA DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH](#)

Weź udział w dyżurze konsultacyjnym:

16 grudnia 2021 r. (czwartek), godz. 10.00-17.00, Wydział Gospodarki Nieruchomościami, ul. Grudzińska 126 b.

Jeżeli chcesz wziąć udział w dyżurze i przekazać swoje uwagi, zgłoś chęć udziału pocztą elektroniczną, na adres: konsultacje@um.torun.pl lub telefonicznie pod nr. tel. 56 611 86 73. Zgłoszenia przyjmujemy do 15 grudnia 2021 r., do godz. 15.00.

Napisz do nas:

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

Do pobrania:

[Ustawa o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw](#)

Fot. Sławomir Kowalski

- [PDF](#)
- [Drukuj](#)
- [Share](#)

[Wszystkie aktualności](#)