

# INNOWACJE W KSZTAŁTOWANIU OFERTY MIESZKANIOWEJ GMINY

---

dr Barbara Audycka

# PLAN PREZENTACJI

1. **Ogólna charakterystyka najmu społecznego**
2. **Pilotaże społecznych agencji najmu – SAN w Warszawie i Miejskie biuro Najmu w Poznaniu**
3. **Najem społeczny w małych miastach: potencjał i zagrożenia**
4. **Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych**

# Ogólna charakterystyka najmu społecznego



## Co daje SAN lokatorom i lokatorkom?

dostępny czynsz  
bezpieczny najem  
mieszkanie w dobrym standardzie  
pomoc w zarządzaniu mieszkaniem



lokatorzy

## Do czego się zobowiązują?

regularne opłacanie czynszu  
dbałość o mieszkanie  
uczestnictwo w mediacjach



bezpieczny dom  
długotrwały najem  
niski czynsz  
godny standard

## Co daje SAN właścicielom i właścielkom?

gwarancja wpłaty czynszu  
wsparcie administracyjne  
utrzymanie standardu mieszkania  
monitorowanie stanu mieszkania i opłat czynszowych



właściciele

## Do czego się zobowiązują?

obniżenie czynszu poniżej poziomu rynkowego  
brak wpływu na profil osób podnajmujących  
oferowanie nieruchomości w dobrym standardzie

# Ogólna charakterystyka najmu społecznego

## Główne zadania SAN

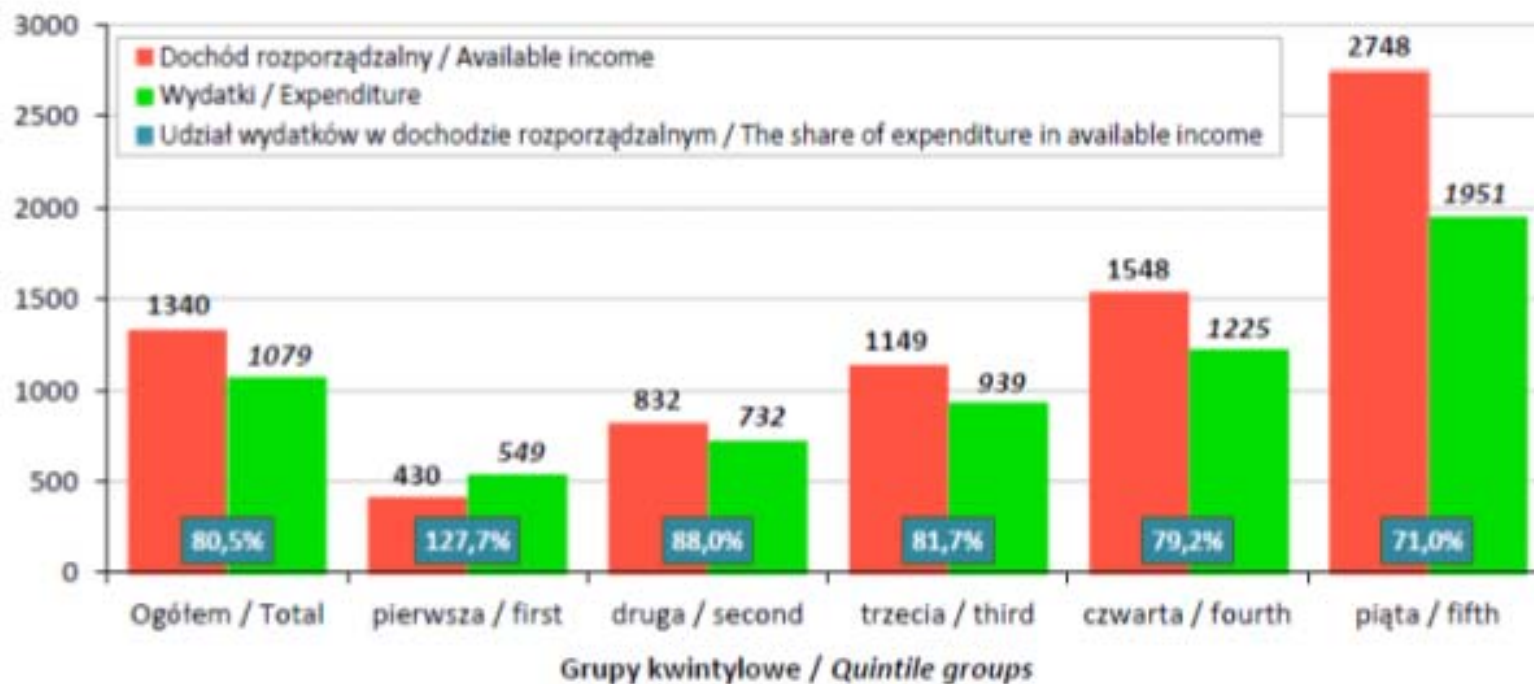
- **Pozyskanie mieszkań** o minimalnym standardzie i za czynsz niższy od rynkowego
- **Rekrutacja lokatorów** spośród osób i rodzin niezamożnych do pozyskanych mieszkań
- **Pośrednictwo czynszowe** (pobieranie czynszu od lokatorów i przekazywanie go właścicielom)
- **Bieżące monitorowanie** stanu mieszkań i wpłat czynszu od lokatorów
- **Utrzymywanie kontaktu z lokatorami i wspieranie ich** w razie problemów ze stanem mieszkania oraz problemów z terminowym uiszczaniem opłat czynszowych
- **Współpraca z innymi podmiotami** oferującymi pomoc prawną, psychologiczną i socjalną

# Ogólna charakterystyka najmu społecznego

## FILARY SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU

- MOBILIZACJA PRYWATNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
- ZARZĄDZANIE NAJMEM (ŁĄCZENIE KOMPETENCJI PRACOWNIKA SOCJALNEGO I ZARZĄDCY ZASOBEM)

# Ogólna charakterystyka społecznych agencji najmu



Źródło: BBDG 2014, za: R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, [www.najemspoleczny.pl](http://www.najemspoleczny.pl)

# Ogólna charakterystyka społecznych agencji najmu

Miasto	Wartość odtworz. *	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym =4% wartości odtworzeniowej zł/m <sup>2</sup>	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym =5% wartości odtworzeniowej zł/m <sup>2</sup> Nowe inwestycje od 2016r.	Luka dla SAN - zakres luki czynszowej	Przeciętna wysokość stawki czynszu rynkowego, **		Maksymalna wysokość czynszu 4% wartości odtworzeniowej w budownictwie społecznym w zł (mieszkanie – 50 m <sup>2</sup> )	Maksymalna wysokość czynszu 5% wartości odtworzeniowej w budownictwie społecznym w zł (mieszkanie – 50 m <sup>2</sup> )	Przeciętna wysokość czynszu rynkowego w zł (mieszkanie – 50 m <sup>2</sup> )
					zł/m <sup>2</sup>	% w.o			
Wrocław	4779	15,93	19,91	16-32	32,20	<b>8,1</b>	796,50	995,50	1610,00
Bydgoszcz	4362	14,54	18,17	15-23	23,40 ***	<b>6,4</b>	727,00	908,50	1170,00
Lublin	4227,02	14,09	17,61	14-27	27,00	<b>7,7</b>	704,50	880,50	1350,00
Zielona Góra	4051	13,50	16,88	14-22	22,60 ***	<b>6,7</b>	675,00	844,00	1130,00
Łódź	3887	12,95	16,19	13-25	25,90	<b>8,0</b>	647,50	809,50	1295,00
Kraków	4817	16,05	20,07	16-29	29,10	<b>7,2</b>	802,50	1003,50	1455,00
Warszawa	5776,94	19,25	24,07	19-41	41,90	<b>8,7</b>	962,50	1203,50	2095,00
Opole	3858	12,86	16,07	13-28	28,20	<b>8,8</b>	643,00	803,50	1410,00
Rzeszów	4319	14,39	17,99	14-26	26,00	<b>7,2</b>	719,50	895,00	1300,00
Gdańsk	4500	15,00	18,75	15-32	32,10	<b>8,6</b>	750,00	937,50	1605,00
Katowice	4333	14,44	18,05	14-24	24,80	<b>6,9</b>	722,00	902,50	1240,00
Kielce	4315,81	14,38	17,98	14-21	21,20	<b>5,9</b>	719,00	899,00	1060,00
Olsztyn	4699	15,66	19,57	16-24	24,10	<b>6,2</b>	783,00	978,50	1205,00
Poznań	5386	17,95	22,44	18-29	29,10	<b>6,5</b>	897,50	1122,00	1455,00
Szczecin	4106	13,68	17,10	14-24	24,60	<b>7,2</b>	684,00	855,00	1230,00

Źródło: GUS 2014, za: R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, [www.najemspoleczny.pl](http://www.najemspoleczny.pl)

# Pilotaże społecznych agencji najmu

## Społeczna Agencja Najmu w Warszawie

- Prowadzona w ramach międzynarodowego projektu **HomeLab: Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model** dofinansowanego w ramach środków EASI przez Fundację Habitat for Humanity Poland
- Dedykuje usługi osobom w procesie deinstytucjonalizacji (migrantom, wychodzącym z kryzysu bezdomności lub mieszkań interwencyjnych)
- Pozyskuje mieszkania z rynku prywatnego oraz zasobu zarządzanego przez Miasto Warszawa (docelowo 40 mieszkań)
- Zatrudnia 3 pracowników socjalnych, którzy dostarczają wsparcia mieszkaniowego, zatrudnieniowego i reintegracyjnego



# Pilotaże społecznych agencji najmu

## Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu

- Jednostka administracyjna Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu
- Dedykuje usługi lokatorom mieszkań komunalnych regularnie płacącym czynsz
- Pozyskuje mieszkania z rynku prywatnego , mieszkania spółdzielcze oraz wybudowane w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem
- Wynajmuje mieszkania do 60 m<sup>2</sup>, lokatorzy płacą stawkę czynszu komunalnego (13 zł/m<sup>2</sup>), a gmina dopłaca do stawki rynkowej
- Do programu zgłosiło się 250 gospodarstw domowych

# Najem społeczny w małych miastach: potencjał i zagrożenia

Miasta	Najniższe - najwyższe	Występujące najczęściej	Czynsz za 1m2 najniższe- najwyższe	Czynsz za 1m2 występujący najczęściej	<b>Luka SAN</b>	Średnie stawki czynsz najmu w zasobach TBS	Średnie stawki czynsz najmu w zasobach gminy	Oferta TBS
<b>Miasta 25-100 tys. mieszkańców</b>								
Chelm	500-1100	700	10-22	<b>14</b>		<b>8,95</b>	<b>4,39</b>	tak
Dzierżoniów	500-800	750	10-16	<b>15</b>				tak
Elk	600-1100	900	12-22	<b>18</b>				nie
Innowrocław	600-1500	1000	12-30	<b>20</b>				nie
Lębork	600-800	650	12-16	<b>13</b>				tak
Piła	700-1600	1100	14-32	<b>22</b>				tak
Sandomierz	300-600	500	6-12	<b>10</b>				nie
Stargard Szczeciński	700-1300	900	14-26	<b>18</b>				tak
<b>Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców</b>								
Brzeg Dolny	800-1500	1000	16-30	<b>20</b>		<b>7,97</b>	<b>3,44</b>	nie
Dębno	600-900	700	12-18	<b>14</b>				nie
Sierpc	350-650	500	7-13	<b>10</b>				tak

Źródło: GUS 2014, za: R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, [www.najemspoleczny.pl](http://www.najemspoleczny.pl)

# Najem społeczny w małych miastach: potencjał i zagrożenia

Potencjał	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"><li>• brak alternatywnej społecznej oferty mieszkaniowej</li><li>• Niewykształcony sektor najmu prywatnego : możliwość ukształtowania go i „uspołecznienia”</li><li>• Wysoki poziom kontroli społecznej (brak anonimowości)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Brak specjalistycznej wiedzy</li><li>• Brak możliwości negocjacji czynszu wynikający z mniejszej różnicy między stawką czynszu na rynku prywatnym i w mzg</li><li>• Podaż potencjalnie wyższa od popytu</li></ul>

# Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych

Dostępność mieszkaniowa ma charakter:

1. Finansowy (niskie koszty pozyskania i utrzymania mieszkania)
2. Przestrzenny (brak barier architektonicznych)
3. Organizacyjny (możliwość skutecznego zarządzania mieszkaniem – stanem fizycznym i opłatami mieszkaniowymi)

# Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych

## Mieszkania wspomagane

usługa społeczna świadczona w społeczności lokalnej w postaci mieszkania lub domu, przygotowującego osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniającego pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia. Mieszkanie lub dom mogą być prowadzone przez jednostki samorządu terytorialnego, spółki z większościami udziałem jednostek samorządu terytorialnego, товариства будownицтва спóлецznego lub podmioty ekonomii спóлецznej (...).

Źródło: Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014–2020

# Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych

## Mieszkania wspomagane

a) chronione(...), zdefiniowane w ustawie o pomocy społecznej (...)

b) treningowe, przygotowujące osoby w nim przebywające do prowadzenia samodzielnego życia. Usługa ma charakter okresowy i służy określonym kategoriom osób w osiągnięciu częściowej lub całkowitej samodzielności, m.in. poprzez trening samodzielności, poradnictwo, pracę socjalną lub inne usługi aktywnej integracji;

b) wspierane(...), stanowiące alternatywę dla pobytu w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Usługa ma charakter pobytu stałego lub okresowego (w przypadku potrzeby opieki w zastępstwie za opiekunów faktycznych). Służy osobom niesamodzielnym, w szczególności osobom starszym i osobom z niepełnosprawnościami, wymagającym wsparcia w formie usług opiekuńczych lub asystenckich

Źródło: Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014–2020

**DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ.**

---

[barbara.audycka@gmail.com](mailto:barbara.audycka@gmail.com)