

Pytanie 1

Na jakich zasadach powołuje się Społeczne Agencje Najmu? Z kim gmina ma podpisać taką umowę?

Odpowiedź:

Zasady powoływania i funkcjonowania Społecznych Agencji Najmu są uregulowane w rozdziale 3a Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. **Art. 22a ust. 2 tej ustawy wskazuje, jakie podmioty mogą pełnić funkcję SAN.**

Pytanie 2

Czy w ramach naboru jest możliwość budowy mieszkań?

Odpowiedź:

Nie. W konkursie nie przewidziano środków na budowę nowych mieszkań. Przewidziano możliwość ponoszenia wydatków na prace remontowe oraz adaptację lokali przeznaczonych na mieszkania w ramach SAN (np. w związku z dostosowaniem mieszkań do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami). Wydatki takie są ponoszone w ramach tzw. cross-financingu i nie mogą przekroczyć 30 % wartości budżetu projektu.

Pytanie 3

Zgodnie z kryterium dostępu nr 5 należy zapewnić koordynację przez SAN świadczenia usług aktywnej integracji społecznej i zawodowej na rzecz najemców. Czy wynagrodzenie osoby, która w ramach wydatków bezpośrednich zajmowałaby się ww. koordynacją wliczać się będzie do puli 80% wydatków, o których mowa w kryterium dostępu nr 12 - działanie "świadczenie usług aktywnej integracji oraz niezbędnych usług społecznych wspomagających aktywną integrację"?

Odpowiedź:

Wynagrodzenie osoby zajmującej się koordynacją usług aktywnej integracji społecznej i zawodowej, o której mowa w kryterium dostępu nr 5, powinno być ujęte w ramach 20% kosztów bezpośrednich projektu - nie wlicza się do 80%, o których mowa w kryterium dostępu nr 12 (w tym kryterium jest mowa o świadczeniu usług, a nie koordynacji takich usług).

Pytanie 4

Czy jeśli gmina powierzy prowadzenie Społecznej Agencji Najmu spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, w której gmina dysponuje 100% głosów na zgromadzeniu wspólników, to czy ten SAN może pozyskać mieszkania do prowadzenia społecznej agencji najmu od innej spółki tej samej gminy, w której gmina dysponuje ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników?

Odpowiedź:

Tak, o ile zapewniona zostanie zgodność projektu z kryterium dostępu nr 8 - **działalność SAN nie może uszczuplić zasobu lokali przeznaczonych dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego do gminy.** Ograniczenie wskazane w art. 22 a ust. 1 b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dotyczy wyłącznie spółek komunalnych, które pełnią funkcję SAN – nie mogą one przeznaczać na najem w SAN lokali, których są właścicielem.

Pytanie 5

Czy SAN może wydzierżawić od innej spółki gminnej (100 % udziału gminy) lokale będące pustostanami od minimum roku i adaptować je na lokale mieszkalne? Lokale te w chwili obecnej nie są lokalami mieszkalnymi, ale zostałyby one zaadaptowane w ramach projektu dzięki pozyskanym środkom.

Odpowiedź:

Tak, takie rozwiązanie jest zgodne z regulaminem, w tym z kryterium dostępu nr 8 (działalność SAN nie może uszczuplić zasobu lokali przeznaczonych dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego do gminy).

Pytanie 6

Czy w przypadku wyboru modelu SAN w postaci spółki komunalnej musi to być spółka nowo utworzona, czy też może być to spółka już istniejąca? Czy przedmiotem działalności spółki komunalnej, która ma pełnić funkcję SAN ma być wyłącznie wydzierżawianie domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w celu ich najmu osobom wskazanym przez gminę, czy też spółka ta może prowadzić bez żadnych ograniczeń także inną działalność, np. zarządzanie zasobem lokali mieszkalnych gminy?

Odpowiedź:

Regulamin nie odnosi się do tych kwestii. Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie wprowadza przesłanek, które wskazują, że Społeczną Agencją Najmu może być jedynie nowo utworzona spółka. Art. 22a ust. 2 pkt 1) tej ustawy wskazuje jedynie, że jako SAN może działać spółka z o.o. lub s.a., w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu. Ustawa nie odnosi się również do tego, że działalność SAN ma być jedynym przedmiotem działalności spółki.

Proponujemy zapoznanie się z publikacją: [Społeczne Agencje Najmu Praktyczny przewodnik dla Gmin](#), w której poruszone zagadnienie zostało opisane. Publikacja stanowi źródło zewnętrzne, nie jest częścią dokumentacji konkursowej.

Pytanie 7

W kryterium dostępu nr 12 wskazano, że 80% kosztów bezpośrednich poniesionych musi zostać na wskazane pięć działań. Pytanie brzmi, czy może być jedno wybrane działanie oraz czy jest określona minimalna liczba działań oraz procentowy udział kosztów dla danego działania?

Odpowiedź:

Tak, może to być jedno działanie, z zastrzeżeniem, że będzie to świadczenie usług aktywnej integracji oraz niezbędnych usług społecznych wspomagających aktywną integrację, które są niezbędne dla spełnienia kryterium dostępu nr 6. Zgodnie z kryterium nr 12 do wnioskodawcy należy wybór, czy i które z pozostałych wymienionych w kryterium działań będzie finansował w projekcie. Nie ma obowiązku wyboru wszystkich typów działań (np. można nie ponosić kosztów remontów). Regulamin nie wskazuje także, w jakiej proporcji można ponosić wydatki w danym działaniu, z wyjątkiem wydatków przeznaczonych na adaptacje oraz prace remontowe, w przypadku których obowiązuje limit do 30% wartości budżetu projektu związany z cross-finansowaniem.

Zwracamy uwagę, że **kryterium ma na celu zapewnienie, że przeważająca wartość kosztów bezpośrednich projektu zostanie poniesiona na kategorii wydatków najistotniejsze z punktu widzenia uczestników projektu**. Tym samym, koszty bezpośrednio inne niż wymienione w kryterium, powinny być zaplanowane w ramach pozostałych maks. 20% kosztów bezpośrednich.

Pytanie 8

Zgodnie z kryterium dostępu nr 12, 80% kosztów ma być przeznaczona na określone działania projektu. Na co można przeznaczyć pozostałe 20% kosztów?

Odpowiedź:

Regulamin nie wprowadza ograniczeń w tym zakresie, natomiast wszystkie wydatki muszą spełniać warunki określone w Wytycznych w zakresie kwalifikowalności wydatków, w szczególności dotyczące ich racjonalności i niezbędności. Biorąc pod uwagę doświadczenia z pierwszej edycji konkursu, takie wydatki można przeznaczyć np. na personel/usługi dot. pozyskiwania mieszkań, aktywną rekrutację uczestników, opiekę nad mieszkaniami/najemcami.

Pytanie 9

W regulaminie konkursu wskazano, że „w odniesieniu do wydierżawionych dla SAN mieszkań komunalnych nie powinno się uszczuplać zasobu lokali przeznaczonych dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego od gminy”. Gmina planuje złożenie wniosku i uruchomienie SAN w ramach projektu – funkcja SAN zostanie powierzona spółce, w której zasobach znajdują się lokale będące własnością spółki oraz gminy. Czy w zasoby SAN w projekcie mogą wejść pustostany będące własnością tej spółki? Są to pustostany, które nie uszczuplą zasobu lokali przeznaczonych dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego od gminy, są długotrwale wyłączone z użytkowania.

Odpowiedź:

Zgodnie z art. 22 a ust 1 b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Społeczna Agencja Najmu będąca spółką komunalną nie może wynajmować lokali lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których jest właścicielem.

Pytanie 10

Zgodnie z zapisami regulaminu konkursu w przypadku ponoszenia wydatków w ramach cross-finansingu, projekt podlega zasadzie 5-letniej trwałości projektu (5 lat liczone od daty zatwierdzenia wniosku o płatność końcową). Jednocześnie zgodnie z ustawą, umowa o współpracy między gminą a SAN jest zawierana na okres minimum 5 lat, z możliwością wydłużenia o kolejne 5 lat na wniosek SAN. Mając na uwadze powyższe, proszę o dodatkowe informacje:

- 1) czy realizując projekt 3-letni i wchodząc po jego realizacji w 5-letni okres trwałości, musimy - chcąc zachować okres trwałości - de facto związać się umową z SAN na okres łącznie 10 lat?
- 2) na czym polega utrzymanie trwałości w kontekście realizowanego projektu - czy wyłącznie na wynajmowaniu przez 5 kolejnych lat lokali na zasadach ujętych w projekcie, czy również na świadczeniu w tym okresie usług aktywnej integracji dla najemców (obecnych lub przyszłych)?

Odpowiedź:

Kryterium dostępu nr 9 (dotyczące trwałości rezultatów projektu - wprowadzenia SAN do lokalnej praktyki) zostanie spełnione, jeśli umowa o współpracy zostanie zrealizowana przez okres 5 lat wynikających z ustawy, wliczając okres realizacji projektu.

Zachowanie trwałości projektu, o której mowa podrozdz. 2.6 Wytycznych kwalifikowalności w związku z wydatkami poniesionymi w projekcie w ramach cross-financingu, oznacza co do zasady kontynuowanie działalności Społecznej Agencji Najmu w zakresie usługi mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej inną usługą społeczną. Inne propozycje Wnioskodawcy dotyczące formy zachowania trwałości będą indywidualnie konsultowane na etapie realizacji projektu.

Pytanie 11

Jakie koszty wynajmu ponosi mieszkaniowiec? Z czego utrzymuje się SAN w trakcie i po zakończeniu projektu? Czy część kosztów wynajmu będzie pokrywała koszty funkcjonowania SAN?

Odpowiedź:

Zgodnie z art. 22 g ust. 2 ustawy, z tytułu umowy najmu SAN, oprócz czynszu najmu, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych).

Ustawa mówi także w art. 22 g ust. 1, że SAN może ustalić czynsz najmu dzierżawionego lokalu lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie wyższym niż czynsz dzierżawy. Różnicę tę SAN może wykorzystać na finansowanie swojej działalności.

Pytanie 12

W przypadku, gdy wnioskodawcą jest gmina, a funkcję SAN pełni spółka komunalna: czy w takim przypadku spółka musi być partnerem w projekcie i w konsekwencji musi zostać zawarta umowa partnerska?

Odpowiedź:

Nie, spółka realizuje swoje działania jako SAN na podstawie umowy o współpracy zawartej z gminą zgodnie z ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Wydatki SAN - spółki mogą być rozliczane przez gminę jako beneficjenta projektu niepartnerskiego.

Pytanie 13

Czy możliwe jest pozyskanie lokali do SAN-u w poprzez umowę dzierżawy pomiędzy dwoma spółkami miejskimi. Jedna jest właścicielem lokali, a druga realizuje politykę społecznego budownictwa w mieście.

Odpowiedź:

Tak, przy założeniu, że funkcję SAN będzie pełnił ta druga spółka. Zgodnie z art. 22 a ust 1 b ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Społeczna Agencja Najmu będąca spółką komunalną nie może wynajmować lokali lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których jest właścicielem.

Pytanie 14

Czy w ramach 20% kosztów bezpośrednich projektu, tj. innych niż wskazane w kryterium dostępu nr 12, można ująć koszty usług technicznych bieżącego utrzymania lokali, świadczonych przez SAN?

Odpowiedź:

Tak, jest to możliwe. Zastrzegamy jednak, że wydatek ten, podobnie jak wszystkie inne wydatki projektu, musi spełniać ogólne warunki kwalifikowalności zgodnie z Wytycznymi kwalifikowalności wydatków, w szczególności dotyczące niezbędności i racjonalności.

Pytanie 15

Czy SAN będący NGO mógłby wydzierżawić lokale od spółki gminnej?

Odpowiedź:

Tak, jest to zgodne z regulaminem, z zastrzeżeniem spełnienia kryterium dostępu nr 8, zgodnie z którym działalność SAN nie może uszczuplić zasobu lokali przeznaczonych dla osób ubiegających się o najem lokalu mieszkalnego od gminy.

Pytanie 16

Zgodnie z zapisami regulaminu „w konkursie aplikować mogą gminy, w których planowane jest powołanie SAN(...)”. W związku z powyższym mam pytanie, jaki dokument powinna posiadać gmina, aby udokumentować, fakt zaplanowania powołania SAN.

Odpowiedź:

Zgodnie z regulaminem konkursu, gminy, w których dopiero planowane jest powołanie SAN, są zobowiązane do przedstawienia we wniosku o dofinansowanie informacji na temat podjętej **uchwały Rady Gminy wyrażającej intencję zawarcia umowy o współpracy z SAN zgodnie z Ustawą o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa**. Informację tę należy umieścić w sekcji „Informacje dodatkowe”, pole „Zasady tworzenia zasobu mieszkaniowego SAN” wniosku o dofinansowanie.

Pytanie 17

Czy spółdzielnia socjalna, która będzie pełniła funkcję Społecznej Agencji Najmu, może zaangażować do projektu swoich pracowników, którzy przeprowadzą prace remontowe związane z adaptacją lokali na cele mieszkalne czy do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Odpowiedź:

Tak, jest to możliwe. Zaangażowanie takich osób do projektu musi być zgodne z Wytycznymi kwalifikowalności, a niezbędność i racjonalność wydatku będzie przedmiotem oceny podczas III etapu oceny merytorycznej projektu (ocena punktowa). Zwracamy uwagę, że wynagrodzenie pracowników zaangażowanych do prac remontowych należy wliczyć do limitu cross-financingu (który nie może przekroczyć 30% wartości budżetu projektu, łącznie w kosztach pośrednich oraz bezpośrednich).