Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
ul. Waryńskiego 9, 33-100 Tarnów

tel. 14 621 93 81 do 82, 14 655 72 12 do 14
fax. 14 621 93 81
www.mzb.tarnow.pl, mzb@mzb.tarnow.pl

Tarnów dnia 14.10.2026r.
SAN/22/2026

Urząd Miasta Tarnowa
Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia
ul. Nowa 4
33-100 Tarnów

W nawiązaniu do pisma Pana Dominika Gondek Radnego Rady Miejskiej w Tarnowie w sprawie udzielania odpowiedzi na pytania w zakresie funkcjonowania SAN w Tarnowie, informuję że:
Społeczna Agencja Najmu w Tarnowie powstała na podstawie umowy o współpracy z Gminą Miasta Tarnowa zawartej dnia 28 marca 2024 roku w ramach działalności spółki komunalnej Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie. Koncepcja utworzenia Społecznej Agencji Najmu pojawiła się w Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r. tak aby Miasto posiadało większą ofertę mieszkań dla różnych grup odbiorców. Program od strony podaży kierowany jest do prywatnych właścicieli lokali, którzy nie wynajmują mieszkań ze względu na obawy związane z lokatorami np. brak płatności, dewastacja, problemy z eksmisją itp. i ma na celu wprowadzenie tych mieszkań, obecnie nie zamieszkałych, na rynek najmu. Z drugiej strony chodzi o zwiększenie oferty mieszkaniowej dla osób o średnich i niższych dochodach, które nie kwalifikują się do zawarcia umowy najmu mieszkania z zasobu komunalnego,
a jednocześnie nie stać ich na zakup czy najem mieszkania na rynku prywatnym. Oferta ta obejmuje również legalnie przebywających w Tarnowie uchodźców, głównie obywateli Ukrainy.

W 2024 roku MZB Sp. z o. o nawiązał współpracę z Fundacją Habitat for Humanity Poland z siedzibą w Warszawie wdrażającą projekty finansowane przez Biuro Wysokiego Komisarza Narodów Zjednoczonych do spraw uchodźców (UNHCR Agencja ONZ ds. uchodźców), która wspiera przedsięwzięcia mieszkaniowe w kraju uwzględniające potrzeby uchodźców. W 2024 roku MZB Sp. z o.o. otrzymał jednorazowe dofinasowanie w wysokości 320.000 zł na rozpoczęcie działalności. Dofinansowanie zostało wykorzystane na uruchomienie działalności SAN i prawidłowo rozliczone.
Poza tym Fundacja wyremontowała 7 lokali należących do Gminy Miasta Tarnowa, które to lokale gmina wydzierżawiła do SAN.

Odp. na pytania nr 1,2,3:
Obecnie Społeczna Agencja Najmu (SAN 1) dzierżawi od Gminy Miasta Tarnowa 8 lokali. Ponadto SAN zawarł 9 nowych umów dzierżawy z prywatnymi właścicielami. Na dzień 1.10.2026r roku w sumie Społeczna Agencja Najmu (SAN 1) dzierżawi 17 lokali.

Projekt „Społeczna Agencja Najmu w Tarnowie" realizowany jest w ramach programu Fundusze Europejskie dla Rozwoju Społecznego 2021–2027, Działanie 5.1 – Innowacje społeczne, którego operatorem jest Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej. Nowy program SAN 2 opiera się na dotychczasowej działalności Społecznej Agencji Najmu. Dodatkowo jednak pomoc mieszkaniowa poszerzona jest o usługi aktywnej integracji społecznej. Nowe zadanie ma na celu poprawę dostępu do mieszkań określonej grupie osób tj.: **pracowników sektora edukacji, służby zdrowia, pracowników socjalnych a także osób**

bezrobotnych oraz osób pracujących ale osiągających niski dochód. Projekt przewiduje pozyskanie 25 mieszkań dla 25 uczestników.
Na dzień 1.10.2026 SAN 2 dzierżawi 5 lokali od Gminy Miasta Tarnowa, które zostały objęte generalnym remontem, wykończeniem i doposażeniem, pokrytym w całości ze środków z projektu. Planowany termin oddania lokali do zasiedlenia do połowy grudnia 2026r. Ponadto, SAN 2 dzierżawi już 11 lokali od prywatnych właścicieli, lokale te są zasiedlone. Prowadzone są kolejne negocjacje z właścicielami.

Tabela aktualnego efektu działań SAN:

SAN 1 stan na 1.10.2026r	dzierżawione	wynajęte
od Gminy Miasta Tarnowa	8	7
od prywatnych właścicieli	9	8

SAN 2 (projekt) stan na 1.10.2026r	dzierżawione	wynajęte
od Gminy Miasta Tarnowa	5 (w trakcie remontu)	0
od prywatnych właścicieli	11	11

Odp. na pytanie nr 4
Aby zostać najemcą w Społecznej Agencji Najmu, podstawowym warunkiem jest złożenie odpowiedniego wniosku wraz z załącznikami w wyznaczonym terminie naboru. Proces ten opiera się na ściśle określonych zasadach prawnych. Po zakończeniu naboru wnioski są weryfikowane pod kątem formalnym i punktowane na podstawie kryteriów określonych w Uchwale nr XCVII/920/2024 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 18.01.2024r w sprawie zasad i kryteriów wynajmowania lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przez osoby fizyczne z zasobów społecznej agencji najmu.
Do tej pory przeprowadzono 4 nabory w tym jedno do SAN 2 tzn. objętego projektem z aktywizacją zawodową. Na dzień 01.10.2026r w SAN 1 oczekuje na najem 13 gospodarstw domowych. W SAN 2 oczekuje 22 gospodarstwa domowe.

Tabela: nabory wniosków, realizacja, ilość oczekujących.

SAN 1					
nabór lub z paragrafu 5	wpłynęło	zawarte umowy najmu	rezygnacja	skreślenia	oczekujących
1	11	3	6	0	2
2	10	2	0	4	4
3	14	3	3	1	7
§5	10	7	3	0	0
suma	**45**	**15**	**12**	**5**	**13**

SAN 2 z aktywizacja zawodową					
nabór	wpłynęło	zawarte umowy najmu	rezygnacja	skreślenia	oczekujących
1	43	11	5	5	22

Wraz z umową najmu zawierana jest umowa uczestnictwa w projekcie. Uczestnictwo w usługach aktywnej integracji pomaga nabyć, odbudować lub podtrzymać umiejętności zawodowe, zyskać pewność siebie oraz umiejętności potrzebne do bardziej aktywnego uczestnictwa w życiu społeczności lokalnej. Każdy uczestnik będzie objęty indywidualnym programem wsparcia, skierowany zostanie na kursy, szkolenia zawodowe, poradnictwo zawodowe, trening kompetencji i umiejętności społecznych, dostępne będzie również poradnictwo psychologiczne. Ponadto, osoby wynajmujące lokale, objęte wsparciem SAN 2 mogą liczyć na dofinansowania do czynszu przez pierwszy rok najmu. W pierwszych 6 miesiącach do 80% dofinansowania do stawki czynszu, kolejne 3 miesiące do 50% stawki czynszu i ostatnie 3 miesiące do 30% stawki czynszu. Nie wyklucza to możliwości uzyskania dofinansowań z tytułu dodatku mieszkaniowego czy z programu „Mieszkanie na start”.

Odp. na pytanie nr 5

Tabela: Zestawienie wydatków w ramach projektu stan na 31.08.2026r:

nazwa wydatku	wydatek
pozyskanie i przygotowanie mieszkań, remonty i doposażenie lokali	17 000,00
dopłaty do czynszów i inne bezpośrednie wsparcie najemców	23 044,34
wynagrodzenia ze składkami, koszty administracyjne i organizacyjne	182 000,00
promocja i rekrutacja właścicieli	0,00
doradztwo, szkolenia i usługi zewnętrzne	0,00
pozostałe wydatki	1 000,00

Odp. na pytanie nr 6

Założenia projektu i ich realizacja zostały opracowane z podziałem na 6 zadań. Każde zadanie ma określony termin realizacji oraz przewidziane maksymalne wydatki. W ramach zadania nr 1 i 2 realizuje się działania przygotowawcze takie jak aktualizacja uchwały Rady Miasta, opracowanie „Regulaminu rekrutacji", wzoru wniosków, umów, aktywna rekrutacja, pozyskiwanie mieszkań, remont i doposażenie lokali. Zadanie nr 3 obejmuje działania dotyczące realizacji dzierżawy i najmu lokali pozyskanych tj.: dopłaty do czynszu, fundusz drobnych napraw, mitygacji ryzyk. W ramach zadania nr 4 każdy uczestnik projektu objęty jest kompleksowym wsparciem zgodnie z indywidualnymi i szczegółowymi potrzebami są to m.in. kursy, szkolenia czy usługi opiekuńcze nad osobami zależnymi. Zadanie 5 i 6 to upowszechnianie innowacji, włączenie do praktyki w SAN, reklama, oraz koszty pośrednie.

Tabela: Zadania projektu: maksymalne koszty wg założeń konkursowych możliwe do wydatkowania.

zadanie nr	kategorie wydatków	kwota w zł
1 i 2	wynagrodzenia	96 999,00
	remonty i doposażenie mieszkań	1 018 693,26
	łącznie	1 115 692,26
3	wynagrodzenia	198 508,50
	dopłaty do czynszów	305 727,90
	mitygacja ryzyk	87 151,68
	fundusz drobnych napraw	87 000,00
	łącznie	678 388,08
4	wynagrodzenia	22 785,00
	opracowanie indywidualnych programów wsparcia	16 125,00
	poradnictwo zawodowe, trening kompetencji i umiejętności społecznych, coaching zawodowe, poradnictwo psychologiczne	155 625,00
	kursy, szkolenia	59 490,00
	usługi opiekuńcze nad osobami zależnymi	97 875,00
	łącznie	351 900,00
5 i 6	upowszechnianie innowacji i włączenie innowacji do praktyki SAN	4 300,00
	koszty pośrednie	322 542,05
	łącznie	326 842,05

Odp. na pytanie nr 7:

Łączne koszty funkcjonowania SAN w projekcie w okresie styczeń- sierpień 2026r. wynoszą 252 860,00 zł, stan mieszkań w tym okresie wynosił 15 mieszkań w tym 10 wynajętych.

Tabela przeliczenia kosztów funkcjonowania SAN:

koszt funkcjonowania SAN 2 za okres styczeń - sierpień 2026r. w przeliczeniu na :	**252 860,00**
jedno pozyskane mieszkanie miesięcznie (15 lokali)	2 107,17
jedno faktycznie wynajęte mieszkanie miesięcznie (10 lokali)	3 160,75
jednego najemcę korzystającego z programu (10 uczestników)	3 160,75

Odp. na pytanie nr 8:
Jeszcze przed podpisaniem umowy o dofinansowanie (z konkursu) GMT powołała od 28 marca 2024r. do funkcjonowania SAN przeznaczając do działalności 7 lokali mieszkalnych, które były pustostanami i wymagały kompleksowego remontu. Lokale te zostały wyremontowane ze środków Fundacji Habitat i przekazane GMT a następnie do SAN powołanego przy MZB Sp. z o.o. Całkowity koszt remontu opiewał na kwotę blisko 1 mln. zł. Ani Gminy Miasta Tarnowa, ani MZB Sp. z o.o. nie byłoby stać, we własnym zakresie, doprowadzić tych lokali do stanu umożliwiającego przeznaczenie ich do wynajmu jako lokal komunalny. Lokale te były od dawna pustostanami. Podobnie kolejne 5 lokali mieszkalnych (pustostanów) zostało wydzierżawione do SAN (tzw. SAN 2) i tu także kompletny remont i przebudowa tych lokali pozwoli nam na najem zgodnie z wytycznymi konkursu.

Odp. na pytanie nr 9:
Zgodnie z Regulaminem projektu nie było możliwości wnioskowania o środki na zakup bądź budowę nowych mieszkań. Przewidziana była jedynie możliwość ponoszenia wydatków na prace remontowe oraz adaptację lokali przeznaczonych na mieszkania w ramach SAN.

Odp. na pytanie nr 10:
MZB Sp. z o.o. działa na podstawie podpisanej umowy o współpracy, która nakłada na nas obowiązki pozyskania określonej liczby mieszkań i udostępnienia ich osobom potrzebującym takiego wsparcia, kwalifikując ich do takiego wsparcia zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Tarnowa.

Odp. na pytanie nr 11:
Planowanym źródłem finansowania działalności SAN są czynsze najmu. SAN wydzierżawia mieszkania od prywatnych właścicieli licząc na długoterminową współpracę. W zamian za gwarancję stabilnego czynszu, brak ryzyka pustostanów i zwolnienia podatkowe, właściciele zgadzają się na stawkę niższą niż rynkowa. Wyższa stawka czynszu dla lokatora pokrywa częściowo koszty działalności SAN, perspektywa samofinansowania się Społecznych Agencji Najmu (SAN) jest w obecnych realiach rynkowych i prawnych rzeczywiście bardzo niska lub wręcz niemożliwa do osiągnięcia bez stałego wsparcia zewnętrznego.

Odp. na pytanie nr 12:
Trwałym efektem uczestnictwa SAN w projekcie polegającym na połączeniu najmu z aktywizacją zawodową jest polepszenie sytuacji na rynku pracy czy doprowadzenie uczestnika do stabilizacji finansowej, która – po zakończeniu programu – pozwala mu na opuszczenie zasobów SAN i samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na rynku. Zaoszczędzone dzięki obniżonemu czynszowi środki oraz wyższe zarobki z aktywizacji zawodowej umożliwiają:

- Spełnienie kryteriów i uzyskanie lokalu z zasobów gminy na czas nieokreślony,
- Przejście do systemów partycypacyjnych, np. najmu w Towarzystwach Budownictwa Społecznego (TBS / SIM),
- Zgromadzenie wkładu własnego i zakup własnego lokum na kredyt .

Powiększony zasób lokali pozwoli na kontynuowanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o średnich zarobkach i w trudniejszej sytuacji życiowej. Po zakończeniu projektu zakłada się utrzymanie zasobu SAN, szczególnie lokali wyremontowanych ze środków unijnych. SAN jest zobowiązany do zachowania tzw. okresu trwałości projektu oraz związany z Gminą Miasta Tarnowa Umową Współpracy. Lokale wyremontowane będą dalej wykorzystywane na cele najmu społecznego. W dalszych latach SAN planuje kontynuację działań pozyskiwania lokali i powiększania zasobu oraz realizację list oczekujących na

najem. Nabyte doświadczenie, wdrożenie gotowych, sprawdzonych procedur. Praktyczna wiedza zebrana podczas realizacji projektu przekłada się na konkretne korzyści organizacyjne, finansowe i prawne.

Odp. na pytanie nr 13:
Od początku działalności SAN tj. od 2024r. przeprowadzono około 50 wizji pustostanów należących do prywatnych właścicieli. Kolejnym etapem pozyskiwania lokali do zasobu SAN są spotkania negocjacyjne, jeśli takie spotkanie dojdzie do skutku zdarza się, iż strony nie dochodzą do porozumienia. Finansowe oczekiwania właścicieli dotyczące wysokości czynszu najmu przewyższają maksymalne stawki, jakie Społeczna Agencja Najmu (SAN) może zaoferować. Zdarza się też że , właściciele nie są gotowi na ustępstwa nawet w zamian za gwarancje, które daje im współpraca z SAN. Możliwości finansowe SAN są z definicji ograniczone, ponieważ głównym celem jest oferowanie czynszów niższych niż rynkowe dla osób dotkniętych tzw. luką czynszową.

Odp. na pytanie nr 14:
Proces pozyskiwania mieszkań wymaga dotarcia z informacją o wprowadzonej innowacji na rynek mieszkaniowy do osób prywatnych. W bieżącym roku uczestniczyliśmy w pikniku rodzinnym organizowanym przez Miasto Tarnów we współpracy z miejskimi spółkami aby zareklamować działania SAN. Załączamy również ulotki informacyjne do bieżącej korespondencji z właścicielami mieszkań. Umieszczane są artykuły na portalach informacyjnych miasta Tarnowa.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Bożena Ciurej
Data: 2026.10.14 14:11:50 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Bernard Henryk Karasiewicz
Data: 2026.10.14 14:21:08 CEST

Otrzymują:
1x Adresat
1x1 a/a

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Agnieszka Kawa
Data: 2026.10.15 12:50:03 CEST