Wpływ polityki mieszkaniowej na rozwój gminy - studia przypadków cz.2

Warszawa, wrzesień 2020 r.

Iceland Liechtenstein Norway grants
Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej
ZWIĄZEK MIAST POLSKICH
KS Norweski Związek Władz Lokalnych i Regionalnych
OECD
IRMiR INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

Wpływ polityki mieszkaniowej na rozwój gminy - studia przypadków

Publikacja powstała w związku z projektem „Budowanie potencjału instytucjonalnego średnich i małych miast w Polsce na rzecz wdrażania skutecznych lokalnych polityk rozwoju", realizowanym przez Związek Miast Polskich oraz Instytut Rozwoju Miast i Regionów w ramach Programu „Rozwój Lokalny", współfinansowanego ze środków Mechanizmu Finansowego EOG i Norweskiego Mechanizmu Finansowego na lata 2014-2021 w ramach umowy dotacji z Ministerstwem Funduszy i Polityki Regionalnej. Treść minipodręcznika stanowi rozwinięcie programu szkolenia pt. "Model mieszkalnictwa dostępnego w ramach gminnej polityki mieszkaniowej".

Autorzy:
dr Radosław Cyran

Redakcja:
Katarzyna Spadło, Instytut Rozwoju Miast i Regionów

Wydawca:
Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03–728 Warszawa
Adres korespondencyjny: ul. Cieszyńska 2, 30–015 Kraków
tel.: (00 48) 12 634 23 22 wew. 28
fax: (00 48) 12 633 94 05
www.irmir.pl

Wprowadzenie

Niniejszy minipodręcznik został przygotowany w celu wsparcia procesu szkoleniowego realizowanego przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów w projekcie „Budowanie potencjału instytucjonalnego średnich i małych miast w Polsce na rzecz wdrażania skutecznych lokalnych polityk rozwoju w ramach programu „Rozwój Lokalny". Stanowi kolejne uzupełnienie podręcznika pt. „Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin"[1], opracowanego w ramach projektu pn. „Monitoring rozwoju lokalnego na poziomie miejskim i wewnątrzmiejskim"[2].

Jednym z istotnych problemów polskiego mieszkalnictwa jest występowanie luki podażowej i czynszowej na rynku mieszkań na wynajem. Z jednej strony sytuacja ta ogranicza możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych przez część gospodarstw domowych, z drugiej negatywnie wpływa na rozwój gminy. Luka podażowa występuje w odniesieniu do gospodarstw domowych, które osiągają dochód zbyt wysoki, aby móc skorzystać z najmu lokalu komunalnego lub najmu socjalnego lokalu, ale za niski, aby zrealizować potrzeby na prywatnym rynku wynajmu mieszkań lub rynku sprzedaży[3]. Doświadczenia wielu krajów rozwiniętych (m.in. Niemiec, Austrii, Francji, Wielkiej Brytanii, Belgii) wskazują, iż pojemny i dostosowany do siły nabywczej różnych grup społeczno - ekonomicznych rynek wynajmu mieszkań znacząco zmniejsza lukę podażową i czynszową na rynku oraz działa stabilizująco na ceny wynajmu i sprzedaży mieszkań.

Dostępność mieszkaniową możemy w dużej mierze zwiększyć poprzez formułę budownictwa społecznego, określoną nw. kryteriami:

- „dostęp do lokali odbywa się na zasadach nierynkowych określonych przez władze publiczne,
- podmioty realizujące takie mieszkania korzystają ze wsparcia środkami publicznymi na etapie budowy lub eksploatacji zasobów,
- podmioty je realizujące nie mają na celu zysku jako głównego celu działania,
- lokale wynajmowane są za nierynkową stawkę czynszu."[4]

Do zasobów mieszkań społecznych można zaliczyć zasób mieszkaniowy gmin, towarzystw budownictwa społecznego lub innych spółek komunalnych, spółdzielni

[1]Szerzej: Krystek-Kucewicz B., Kułaczkowska A., Held J., 2020, „Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin", Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, http://irmir.pl/wp-content/uploads/2020/04/Podr%C4%99cznik-ZPM.pdf [dostęp: 10.08.2020].
[2] http://irmir.pl/monitoring-rozwoju-lokalnego/ [dostęp: 10.08.2020].
[3] Szerzej: Cyran R., 2017, „Luka podażowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa" [w:] Studia Ekonomiczna Zeszyty Naukowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Nr 316/2017, Katowice, s. 29-42.
[4] Wyzwania i rekomendacje dla krajowej polityki miejskiej, Raport tematyczny grup eksperckich Kongresu Polityki Miejskiej 2019, Obszar tematyczny Mieszkalnictwo, 2020, Instytut Rozwoju Miast Warszawa -Kraków, s. 54.

mieszkaniowych (w przypadku ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu) oraz mieszkania powstające w ramach programu Mieszkanie dla Rozwoju.

Program społecznego budownictwa czynszowego realizowany jest głównie przez towarzystwa budownictwa społecznego. Według danych GUS na koniec 2018 roku zasób towarzystw budownictwa społecznego stanowiły 102 272 mieszkania[5].
223 towarzystw budownictwa społecznego korzysta z programów wsparcia Banku Gospodarstwa Krajowego, jednakże jedynie 38 posiada obecnie ponad 500 mieszkań w zasobie[6]. Zasoby towarzystw budownictwa społecznego są dostępne w „25,6% polskich miast, w tym w 12,1% ogółu miast liczących do 20 tys. mieszkańców, 60,9% miast liczących od 20 tys. do 50 tys. mieszkańców, 72,3% miast pomiędzy 50 a 100 tys. mieszkańców, 82,6% miast liczących od 100 tys. do 200 tys. mieszkańców i we wszystkich miastach ponad 200 tys. mieszkańców"[7].

Celem minipodręcznika jest analiza znaczenia mieszkalnictwa w rozwoju wybranych gmin oraz możliwych obszarów współdziałania pomiędzy gminą a spółką towarzystwo budownictwa społecznego w rozwiązywaniu lokalnych problemów mieszkaniowych. W części 1. publikacji posłużono się dobrymi praktykami Stargardu, Szczecina i Warszawy, ilustrując podejście miast do realizacji społecznych programów mieszkaniowych. Część 2. publikacji diagnozuje natomiast możliwości realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego przez towarzystwa budownictwa społecznego w następujących modelach:

- na wynajem w formule TBS,
- na wynajem w formule mieszkań komunalnych (najem lokali przez gminę i podnajem osobom uprawnionym do najmu komunalnego),
- na wynajem z dojściem do własności,
- spółki celowej zawiązanej z PFR Nieruchomości dla realizacji inwestycji w ramach programu Mieszkanie dla Rozwoju.

W minipodręczniku zostaną wykorzystane dobre praktyki wypracowane przez dwie spółki: Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oraz Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

[5] Bank Danych Lokalnych, Główny Urząd Statystyczny [dostęp: 16.09.2020].
[6] Muzioł - Węcławowicz A., Nowak K. (red.), 2018, Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, s. 184-87.
[7] Tamże.

Studium przypadku – działalność inwestycyjna Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

W projekcie *Strategii Rozwoju Jaworzno 2030+* w bilansie strategicznym wskazano jako silną stronę:

> ***„wysoką aktywność inwestycyjną Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego i rozwiązania formalno-prawne wspierające indywidualne budownictwo mieszkaniowe – inwestycje mieszkaniowe na wynajem i sprzedaż TBS oraz oferowanie przez Miasto gruntów w przetargach pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe w połączeniu z ulgami w podatku od nieruchomości dla nowo wybudowanych budynków mieszkalnych[8].***

Wskazano, iż *przyszły rozwój Jaworzna powinien dokonywać się w oparciu* m.in. o ***atrakcyjność mieszkaniową, odnoszoną przede wszystkim do atrakcyjności osiedleńczej, tj. pożądanego postrzegania Jaworzna w otoczeniu jako dobrego miejsca do zamieszkania w Śląsko-Małopolskim Europolu o wyróżniającej jakości życia, wysokiej atrakcyjności mieszkaniowej***. Istotność mieszkalnictwa dla rozwoju lokalnego zaakcentowana została również w wizji rozwoju Jaworzno 2030+:

> *„Jaworzno to nowoczesny ośrodek miejski,* ***wzmacniający atrakcyjność mieszkaniową*** *oraz budujący stabilną gospodarkę i relacje partnerskie w Śląsko-Krakowskim Europolu. To miasto aktywne, w którym śmiałe przedsięwzięcia miejskie, biznesowe i obywatelskie w dziedzinie smart city i zielonej gospodarki są skuteczną odpowiedzią na współczesne społeczne, gospodarcze i środowiskowe wyzwania rozwoju."*

W Priorytecie 2 *Inteligentne rozwiązania dla mieszkańców* jednym z celów strategicznych jest ***Atrakcyjna oferta mieszkaniowa***. W planie wdrożeniowym *Mieszkaj*

---

[8] Projekt Strategii Rozwoju Jaworzno 2030+ przygotowany przez Zespół autorski w składzie: A. Drobniak, M. Baron, R. Cyran, P. Gibas, A. Ochojski.

w Jaworznie wskazano projekt strategiczny *Jaworznicki Smart Quarter*, zdefiniowany jako:

> *„nowoczesny kwartał zabudowy/osiedle dla aktywnych zawodowo mieszkańców Śląsko-Małopolskiego Europolu - osiedle z system gromadzenia i analizy danych w zakresie gospodarki komunalnej i energetycznej oraz rozwiniętą infrastrukturą cyfrową, zapewniającą możliwości wydajnej pracy zdalnej dla osób zatrudnionych w firmach Aglomeracji Krakowskiej i Śląskiej - oferta dla mieszkańców i dla przyjezdnych chętnych do osiedlenia się w Jaworznie."*

Realizacja projektu nastąpi poprzez m.in. następujące przedsięwzięcia:

- ***nowe inwestycje w formule TBS dla osób młodych - JTBS jako lider budownictwa energooszczędnego i rozwiązań w zakresie gospodarki cyrkularnej w Śląsko-Małopolskim Europolu***,
- *program rozwoju rynku nieruchomości z uwzględnieniem potrzeb seniorów, realizowany we współpracy z organizacjami zrzeszającymi seniorów,*
- *Program miejski „Zamiana Lokalu" na rzecz niwelacji barier architektonicznych i funkcjonalnych dla osób z niepełnosprawnościami,*
- *program mieszkań chronionych, w tym dla osób z niepełnosprawnościami,*
- *przedsięwzięcia zawarte w Lokalnym lub Gminnym Programie Rewitalizacji w zakresie gospodarki mieszkaniowej.*

W sektorowym dokumencie pn. *Strategia mieszkalnictwa Gminy Miasta Jaworzna na lata 2013 – 2022* wskazano, iż ***misją Miasta Jaworzna w zakresie mieszkalnictwa jest polepszenie warunków zamieszkania, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zwiększenie dbałości o stan techniczny zasobów mieszkaniowych i otoczenia***[9].

W Celu 2. - tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ***Kierunku działań – współpraca Jaworznickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z Miastem Jaworzno w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Jaworznie podkreślono, iż Miasto Jaworzno winno proponować najemcom zasobu mieszkaniowego gminy lokale z zasobu JTBS Sp. z o.o., którzy zainteresowani są podwyższeniem standardu zamieszkania lub zajmują lokale zbyt duże do teraźniejszych potrzeb lub dochodów.***

Z przeprowadzonych *Badań opinii mieszkańców Jaworzna o stanie miasta, warunkach życia i oczekiwaniach wobec władz miejskich* z 2018 r. wynika, jakie formy budownictwa mieszkaniowego powinny być realizowane w mieście w kolejnych latach:

[9] http://bip.jaworzno.pl/a,23267,przyjecie-strategii-mieszkalnictwa-gminy-miasta-jaworzna-na-lata-2013-2022.html [dostęp: 16.9.2020].

- mieszkania na wynajem – 36%,
- mieszkania na własność – 35%,
- oferta mieszkań komunalnych do remontu – 28%,
- domy na własność – 22%,
- mieszkania komunalne – 21%,
- domy na wynajem – 10%,
- inne – 10%.

W Strategii określono rolę i znaczenie JTBS Sp. z o. o. w realizacji celów strategicznych, co w kolejnych latach powinno zmaterializować się przedsięwzięciami:

- *budownictwem na wynajem o średnim poziomie czynszów,*
- *budownictwem mieszkaniowym na sprzedaż,*
- *możliwością wskazywania przez miasto Jaworzno najemców w zasobie JTBS Sp. z o. o., w przypadku udziału Miasta w inwestycjach JTBS Sp. z o. o.,*
- *prowadzeniem na rzecz miasta Jaworzna inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego,*
- *adaptacją niewykorzystanych budynków i lokali użytkowych na cele mieszkaniowe,*
- *rewitalizacją społeczną rejonu inwestycji.*

Polityka mieszkaniowa w Jaworznie oparta jest zatem w głównej mierze na aktywności JTBS Sp. z o.o.

Jaworznickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zostało założone w 1999 roku[10]. 100% udziałów objęła Gmina Miasta Jaworzna. Przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z Aktem założycielskim, jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również:

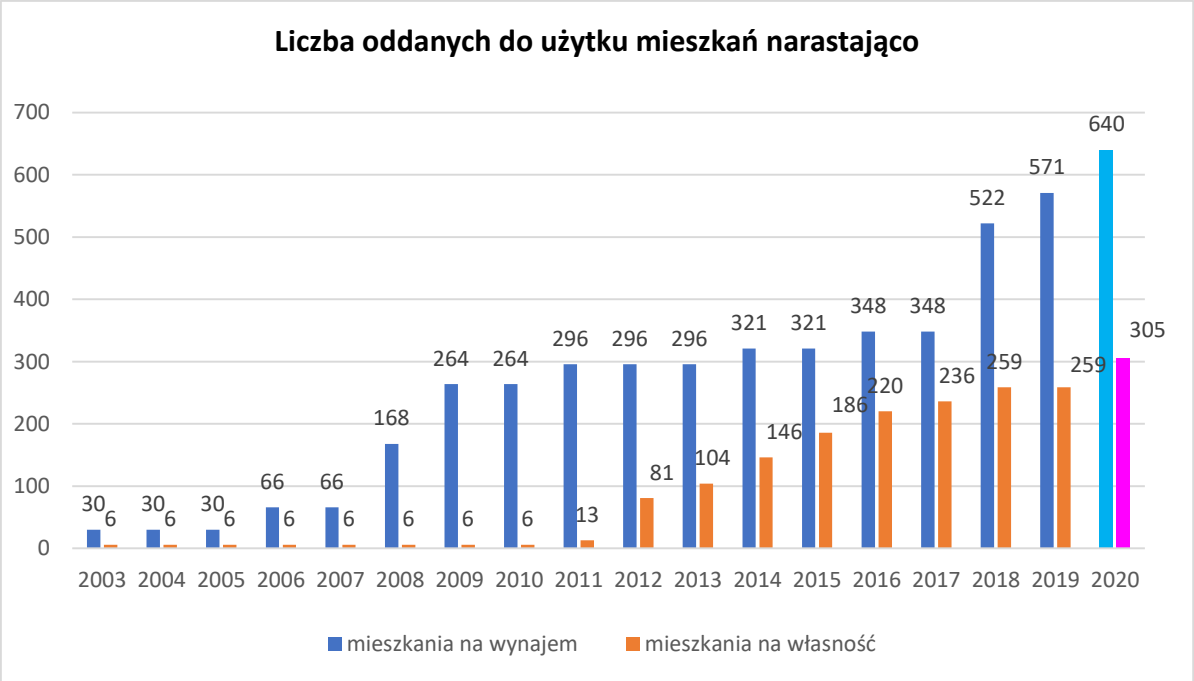
- nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa;
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności;
- sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność;
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

[10] http://bip.jtbs.iap.pl/files/fck/415/file/AZ201702.PDF [dostęp: 16.09.2020].

W ciągu 20 lat funkcjonowania JTBS Sp. z o.o. zrealizowała budowę 830 mieszkań, a z uwzględnieniem inwestycji planowanych do ukończenia w 2020 roku – 945 mieszkań, z czego 640 mieszkań na wynajem, a 305 mieszkań na sprzedaż[11]. Dodatkowo zasób tworzy 61 lokali użytkowych oraz 52 garaże. Obecnie Spółka realizuje budowę 178 mieszkań o łącznej wartości 35,5 mln zł, z czego 115 mieszkań oddano do użytkowania do końca 2020 roku (Sfera etap III), a 63 mieszkania w 2021 roku (Sfera etap IV). W latach 2017-2020 nastąpiła intensyfikacja działań inwestycyjnych Spółki, czego dowodem jest wybudowanie w tym okresie 361 mieszkań za kwotę 65,2 mln zł (292 mieszkania na wynajem i 69 mieszkań na sprzedaż).

W kolejnych latach kontynuowana będzie aktywność Spółki w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Na lata 2021-2026 planowana jest inwestycja budowy Osiedla Sfera Południe z 240 mieszkaniami na własność oraz budowa Osiedla JTBS na Skałce, w ramach której zrealizowanych zostanie 22 budynków z 440 mieszkaniami na wynajem (szacowany koszt inwestycji to 115 mln zł).

Wykres 1. Aktywność inwestycyjna JTBS Sp. z o.o. w latach 2003-2020



Źródło: dane JTBS Sp. z o.o.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat udział Spółki w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego ogółem zrealizowanego w Jaworznie wahał się od 10,3% do 54%, osiągając w latach 2011-2019 średnią 30,6% (zrealizowano ogółem 1828 mieszkań, z czego 560 przez JTBS Sp. z. o.o.).

[11] Dane uzyskane od Zarządu JTBS Sp. z o.o.

Tabela 1. Udział JTBS Sp. z o.o. w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego ogółem w Jaworznie w latach 2011-2020

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 Plan
Budownictwo mieszkaniowe ogółem	153	126	148	165	155	213	155	410	303	b.d.
Budownictwo JTBS Sp. z o.o.	39	68	23	67	40	61	16	197	49	115
Udział JTBS Sp. z o.o. w budownictwie ogółem	25,5%	54,0%	15,5%	40,6%	25,8%	28,6%	10,3%	48,0%	16,2%	b.d

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS oraz danych JTBS Sp. z o.o.

Mieszkania na wynajem realizowane są w ramach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego. Gmina Miasta Jaworzno pozyskuje na kolejne inwestycje mieszkaniowe na wynajem środki z grantu BGK, stanowiące 20% kosztów inwestycji, a JTBS Sp. z o.o. zapewnia finansowanie zwrotne z BGK (około 50% kosztów inwestycji). Pozostałe środki stanowi partycypacja najemców (około 20%) oraz wkład własny Spółki - na poziomie około 5% kosztów inwestycji (środki wypracowane z realizacji budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż). Działkę pod inwestycję przekazuje Gmina Miasta Jaworzno w drodze aportu do JTBS Sp. z o.o, co stanowi równowartość około 5% kosztów inwestycji. Taki montaż finansowy skutkuje tym, iż poziom czynszu w zasobie JTBS Sp. z o.o. jest bardzo atrakcyjny i kształtuje się obecnie w zależności od budynku od 10,20 zł/m^2 do 11,95 zł/m^2.

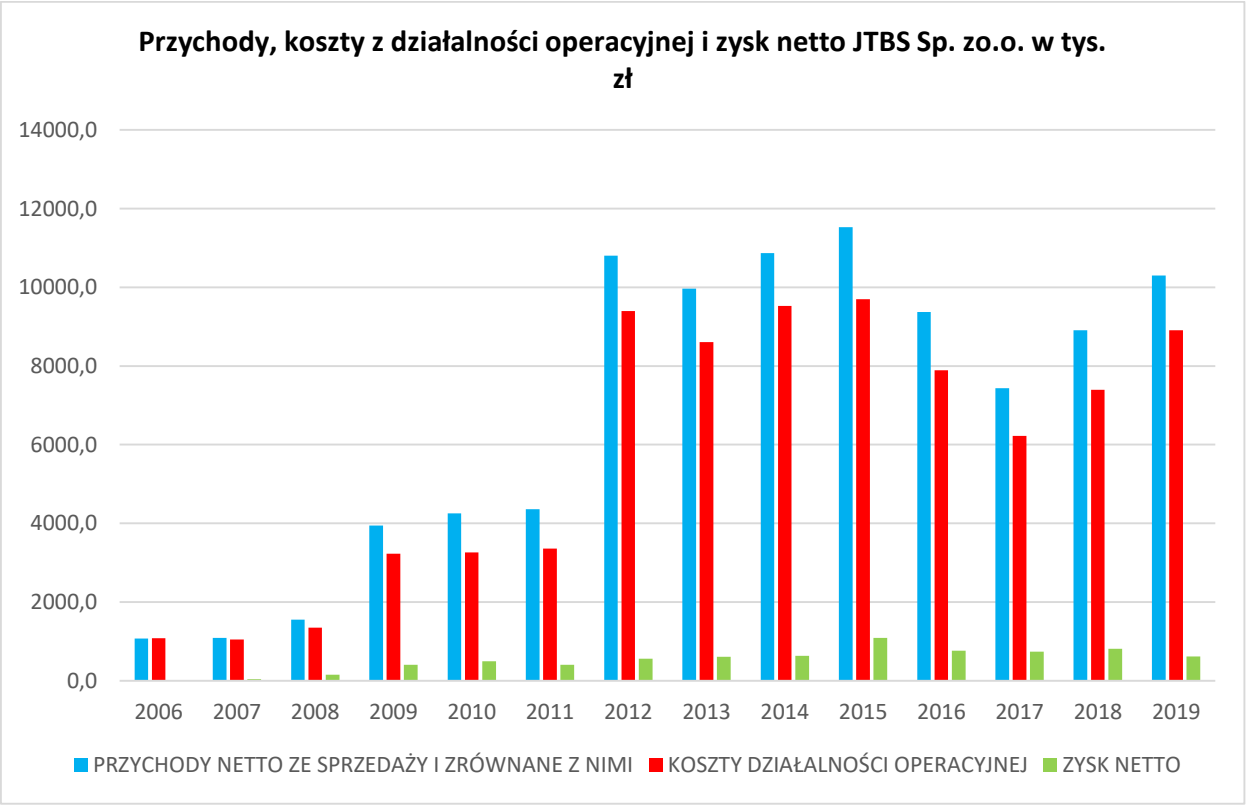
Budownictwo mieszkań na własność to uzupełnienie oferty JTBS Sp. z o.o., wychodzące naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców Jaworzna. Ceny mieszkań realizowanych w stanie deweloperskim wynoszą od 3950 zł/m^2 do 4250 zł/m^2 (obecna inwestycja SFERA etap III). Środki pozyskane ze sprzedaży mieszkań dają możliwość zapewnienia wkładu własnego Spółki w budowę mieszkań na wynajem oraz zapewniają środki na remonty.

Poza realizacją inwestycji mieszkaniowych Spółka wykonuje przebudowy i rozbudowy budynków niemieszkalnych. Spektakularną inwestycją Spółki była zakończona we wrześniu 2019 r. rewitalizacja obiektu handlowego Pawilon Słoneczna. Obok zarządzania własnym zasobem mieszkań na wynajem, lokali użytkowych i garaży Spółka świadczy ponadto usługi zarządcze dla wspólnot mieszkaniowych. Zarządza również Placem Targowym. Dzięki realizacji tak szerokiego zakresu działań, JTBS Sp. z o.o. osiąga od 2006 roku zysk netto z działalności operacyjnej.

Jaworznickie TBS Sp. z o.o. na podstawie porozumienia z Gminą Miasta Jaworzno podejmuje również działania związane z realizacją potrzeb mieszkaniowych Gminy Miasta Jaworzno. W przypadku zasiedlania lokali mieszkalnych w zasobach JTBS Sp. z o.o., powstałych przy udziale finansowym Gminy Miasta Jaworzna, Spółka wynajmuje lokale mieszkalne osobom wskazanym przez gminę (spośród osób spełniających

warunki, m.in. dochodowe, z uwzględnieniem zasady pierwszeństwa w dostępie do lokali mieszkalnych, utworzonych z jej udziałem). Są to osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, pod warunkiem zrzeczenia się tego prawa z chwilą podpisania umowy najmu z JTBS Sp. z o.o. Taka współpraca pozwala Gminie Miasta Jaworzno odzyskiwać lokale mieszkalne stanowiące zasób gminy i przeznaczać je na realizację bieżących potrzeb osób zakwalifikowanych na najem lokalu mieszkalnego, na najem socjalny bądź realizować eksmisje z prawem do najmu socjalnego lokalu. Korzyścią dla najemcy gminnego zasobu jest z kolei możliwość podwyższenia jakości zamieszkania poprzez najem lokalu o współczesnym standardzie przy czynszu na poziomie 10,20 -11,95 zł/m^2.

Wykres 2. Wyniki działalności operacyjnej JTBS Sp. z o.o. w latach 2006-2019



Źródło: dane JTBS Sp. z o.o.

Innym instrumentem realizacji wizji i priorytetów Strategii Mieszkalnictwa w Jaworznie są zwolnienia podatkowe, wprowadzone na mocy Uchwały nr XIV/175/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości nowo wybudowanych jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Zwolnienie na okres 10 lat dotyczy inwestycji, w ramach której wybudowano budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 200 m^2, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydzielono nie więcej niż dwa lokale mieszkalne.

Reasumując, przedsięwzięcia realizowane przez Jaworznickie TBS Sp. z o.o. tworzą istotną zachętę dla mieszkańców oraz potencjalnych przyjezdnych do osiedlenia się w Jaworznie, gdyż **w znaczący sposób zwiększają atrakcyjność mieszkaniową Jaworzna**. Z całą stanowczością można uznać, iż **aktywność inwestycyjna i wynikająca z niej oferta mieszkań na wynajem i sprzedaż Jaworznickiego TBS Sp. z o.o. jest skuteczną odpowiedzią na współczesne społeczne, gospodarcze i środowiskowe wyzwania rozwoju miasta.**

Studium przypadku – działalność inwestycyjna Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Podstawowymi wartościami, na jakich zbudowano wizję rozwoju Katowic w *Strategii Rozwoju Miasta Katowice 2030,* są: *inteligencja, innowacja, integracja, internacjonalizacja*. Wartości te wykorzystano przy definiowaniu powiązanych ze sobą pól strategicznych rozwoju:

- *„Jakość życia",*
- *„Metropolitalność i obszar śródmiejski",*
- *„Przedsiębiorczość i rozwój gospodarczy",*
- *„Transport i logistyka miejska"*[12].

Wiodącym polem w Strategii jest „*Jakość życia*" - ze względu na znaczenie warunków zamieszkania, pracy i sposobów spędzania czasu wolnego. Elementem składowym tego pola, obok „Usług *publicznych*" i „*Społeczno-przyrodniczego środowiska życia*" jest „Mieszkalnictwo". Wizja pola strategicznego „*Jakość życia*" obejmuje następujące wyzwanie: ***„Katowice miastem wysokich i wyrównanych standardów mieszkaniowych****, usługowych i środowiskowych*".

Składowa część wizji precyzuje: „***Katowice miastem zapewniającym atrakcyjne i na wysokim poziomie technologicznym mieszkania dla aktualnych i nowych mieszkańców"***. W dokumencie Strategii podkreślono również, iż wspieranie rozwoju inteligentnego będzie możliwe dzięki wykreowaniu m.in. inteligentnych systemów budownictwa mieszkaniowego.

Kierując się strategiczną zasadą *Specjalizacji funkcji dzielnic miejskich i decentralizacji systemu obsługi mieszkańców,* za priorytet strategiczny uznano wzrost ***atrakcyjności środowiska zamieszkania***. Jednym z celów strategicznych jest osiągnięcie ***wysokiej jakości standardów mieszkaniowych w dzielnicach i zredukowanie rozpiętości przestrzennej w warunkach zamieszkania***. W kierunkach działań wskazano na *Rozwój*

[12] https://www.katowice.eu//Documents/strategia_miasta_sklad.pdf [dostęp: 12.09.2020].

i modernizację budownictwa mieszkaniowego. Przedsięwzięciem strategicznym ma być: ***Rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań dla ludzi młodych***.

Dokumentem sektorowym realizującym założenia rozwoju Katowic jest *Strategia mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020*[13]. Misją miasta Katowice w zakresie mieszkalnictwa jest:

> ***„tworzenie optymalnych warunków do inwestowania w budownictwo mieszkaniowe indywidualne, na sprzedaż i wynajem, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach, rewitalizacja zasobów mieszkaniowych, w szczególności w Centrum miasta***."

W celu strategicznym 1. *Tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, Towarzystwa Budownictwa Społecznego i inwestorów indywidualnych* jednym z kierunków działań jest ***współpraca Katowickiego TBS Sp. z o. o. z miastem Katowice w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych***.

Katowickie TBS Sp. z o. o. rozpoczęło działalność 15 maja 1997 r. Udziałowcami Spółki są: Miasto Katowice (99,98% udziałów) oraz Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa (0,02% udziałów). Misją Katowickiego TBS Sp. o.o. jest *realizacja miejskiej polityki mieszkaniowej przy zapewnieniu trwałości ekonomicznej Spółki i wysokiej jakości obsługi klientów*[14]. Wyznaczono trzy cele strategiczne działalności Spółki:

- *zapewnienie trwałej rentowności usług zarządzania nieruchomościami;*
- *intensywny, ukierunkowany i efektywny proces inwestycyjny;*
- *wzmacnianie wewnętrznego potencjału KTBS*.

Celem działalności Spółki jest nie tylko zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, ale także wsparcie działań związanych z rewitalizacją miasta w ramach programu budowy społecznych mieszkań czynszowych.

Katowickie TBS Sp. z o.o. ściśle współpracuje w zakresie swojej działalności z Miastem Katowice w oparciu o umowę z dnia 19 lipca 2004 r. o współdziałaniu w zakresie zaspokajania niektórych potrzeb mieszkaniowych. Na mocy umowy, w przypadku możliwości podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, Miasto ma prawo do bezpośredniego wskazania przyszłych najemców w przedsięwzięciach, które są finansowane lub współfinansowane przez środki pochodzące z Miasta. W sektorowym dokumencie strategicznym wskazano następujące obszary współdziałania oraz rolę KTBS Sp. z o.o. w rozwiązywaniu lokalnych problemów mieszkaniowych:

---

[13] https://bip.katowice.eu/Lists/Dokumenty/Attachments/58590/1280390331.pdf [dostęp; 15.09.2020].
[14] https://tbs.katowice.pl/o-nas/misja-wizja-cele-strategiczne/ [dostęp 15.09.2020].

- realizacja budownictwa na wynajem o średnim poziomie czynszów,
- możliwość wskazywania przez miasto Katowice najemców w zasobie KTBS Sp. z o.o., w przypadku udziału miasta w inwestycjach KTBS Sp. z o.o.,
- prowadzenie na rzecz miasta Katowice inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego,
- adaptację niewykorzystanych budynków i lokali użytkowych na cele mieszkaniowe,
- prowadzenie prac remontowo-modernizacyjnych zasobu mieszkaniowego przekazanego Spółce aportem,
- rewitalizacja społeczna rejonu inwestycji.

Obecnie zasób Spółki tworzą: 2263 lokale mieszkalne na wynajem, 33 lokale użytkowe, 1222 miejsca postojowe[15]. Dużą rolę Spółka odegrała m.in. w rewitalizacji dzielnicy Zawodzie, w której zrealizowano wiele inwestycji mieszkaniowych wraz z nadaniem społecznej użyteczności przestrzeni publicznej, poprawiając tym samym wizerunek dzielnicy (Zespół mieszkaniowy przy u. Szerokiej – 49 mieszkań, Bulwary Rawy etap I, II, III, IV – 763 mieszkania, w tym adaptacje, rozbudowy, nadbudowy budynków wraz ze zmianą funkcji; ul. Leopolda – 51 mieszkań, budynek przejęty od zakładów pracy – 36 mieszkań)[16].

Na Osiedlu Witosa zrealizowano 2 duże inwestycje mieszkaniowe na łącznie 663 mieszkania oraz zaadaptowano były hotel robotniczy na 50 mieszkań. W Śródmieściu zrealizowano 3 inwestycje mieszkaniowe z 294 mieszkaniami oraz zaadaptowano 2 budynki przejęte od zakładów pracy, uzyskując 36 mieszkań. Proces inwestycyjny prowadzono również w dzielnicy Giszowiec (2 projekty z 224 mieszkaniami), dzielnicy Dąb (2 projekty i 111 mieszkań), a w dzielnicy Ligota dokonano adaptacji budynku przejętego od zakładów pracy, uzyskując 24 mieszkania.

Obok standardowej działalności, tj. budowy mieszkań na wynajem, KTBS Sp. z o.o. w latach 2017-2019 zrealizował pierwszą inwestycję „Osiedle Pod Kasztanami" w ramach programu **„Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności".** W efekcie powstały 24 mieszkania z przydomowymi ogródkami oraz miejscami postojowymi. Obecnie KTBS Sp. z o.o. realizuje drugie z kolei przedsięwzięcie w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności". Oddanie budynku z 40 mieszkaniami planowane jest w I kwartale 2021 roku.
Formuła ta opiera się na założeniu, iż najemca spłaca część kosztu przedsięwzięcia inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w ramach czynszu. Po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy najmu i nie później niż 12 miesięcy przed upływem okresu, na który została zawarta, najemca może złożyć wniosek o wykup mieszkania, z zaliczeniem wpłaconej partycypacji na poczet ceny sprzedaży. Założono, iż partycypacja uczestnika programu w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjnego

[15] https://tbs.katowice.pl/o-nas/powstanie-ktbs/ [dostęp: 16.09.2020].
[16] https://tbs.katowice.pl/inwestycja/ [dostęp: 16.09.2020].

w części przypadającej na dany lokal mieszkalny nie może być większa niż 45% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjnego, bez wartości nieruchomości gruntowej.

Szacowany koszt partycypacji dla realizowanego zadania na dzień podpisania umowy partycypacji wynosi 2.062 zł/m^2. Koszt przedsięwzięcia inwestycyjnego, bez wartości udziału w nieruchomości gruntowej przypadających na dany lokal mieszkalny, oszacowano na 5150 zł/m^2. Umowa najmu instytucjonalnego zawierana jest na czas określony nie dłuższy niż 25 lat i może być rozwiązana z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku rezygnacji z najmu zwracane są najemcy: kaucja, partycypacja oraz równowartość rat kapitałowych spłaconych przez Spółkę w okresie trwania najmu. W przypadku wykupu składniki te zaliczane są na poczet ceny sprzedaży mieszkania.
Szacunkowa cena sprzedaży mieszkania wraz miejscem postojowym, komórką lokatorską i marżą zysku 10% KTBS Sp. z o.o. wynosi obecnie około 6300 zł/m2 brutto. Czynsz podstawowy wyniesie około 52 zł/m2. Uczestnik Programu jest uprawniony do obniżenia czynszu o 50% po spełnieniu dwóch warunków:

- rozliczenia się z podatku dochodowego w Katowicach oraz
- nieprzekroczenia dochodów określonych w Regulaminie Programu.

62% czynszu stanowić będzie spłata kapitału wraz z odsetkami kredytu zaciągniętego przez Spółkę na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dodatkowo najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji w wysokości 6-krotności czynszu podstawowego. O lokal mogą aplikować gospodarstwa domowe, które wykażą się sumarycznym średnim miesięcznym dochodem za ostatnie 3 miesiące na poziomie nie niższym niż 2,5 krotny czynsz podstawowy za najem konkretnego lokalu oraz nie wyższym niż 1,4 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie śląskim, powiększonym o:

- o 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym (obecnie 12.842,34 zł),
- o 100% w dwuosobowym gospodarstwie domowym (obecnie 12.842,34 zł),
- o dalsze 60% na każdą dodatkową osobę (np. przy trzyosobowym gospodarstwie domowym – obecnie 16695,04 zł)[17].

Katowickie TBS Sp. z o.o. utworzyło również z PFR Nieruchomości spółkę celową MDR Katowice Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - dla realizacji inwestycji budowy osiedla „Nowy Nikiszowiec" w ramach programu Mieszkanie dla Rozwoju[18]. Inwestycja finansowana jest ze środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN. Katowickie TBS Sp. z o.o. wniosło do spółki grunt pod inwestycję. W zabytkowej dzielnicy

[17] Regulamin określający tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności" realizowane przez Katowice TBS Sp. z o.o. w ramach inwestycji pn. „III etap zespołu mieszkaniowo-usługowego przy ul. Krasińskiego w Katowicach". https://tbs.katowice.pl/portfolio/krasinskiego/ [dostęp: 16.09.2020].
[18] https://tbs.katowice.pl/inwestycje-w-budowie/mieszkanie-plus/ [dostęp: 16.09.2020].

Nikiszowiec pod koniec 2020 roku zostało oddanych do użytkowania (we wszystkich trzech budynkach) łącznie 513 mieszkań czynszowych, o powierzchni od 36,0 do 94,5 m^2, a także 11 lokali handlowo – usługowych (sklepy, kawiarnie, restauracje, punkty usługowe). Zaprojektowano dziedzińce, plac zabaw, aleje spacerowe, przewidziano nasadzenia wieloletnie, ścieżkę rowerową, przystanek autobusowy.

Nabór do Mieszkań dla Rozwoju prowadzi miasto Katowice, które wskazuje również osoby posiadające pierwszeństwo w uzyskaniu najmu mieszkania. Rada Miasta Katowice uchwaliła następującą punktację określającą warunki dostępu do tej inwestycji:

- 10 pkt – za każde dziecko (do 18 roku życia),
- 10 pkt – za rozliczanie się z podatku dochodowego w Katowicach przez co najmniej jedną osobę w rodzinie (maksymalnie za to kryterium będzie można dostać łącznie 20 pkt),
- 7 pkt- za co najmniej jedną osobę pełnoletnią w gospodarstwie domowym, która nie przekroczyła 35. roku życia,
- 3 pkt – za osobę, która ukończyła 65 lat,
- 6 pkt – jeśli żadna osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego oraz nie przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku,
- 2 pkt za niepełnosprawne dziecko (do 16 roku życia) oraz niepełnosprawną starszą osobę,
- 4 pkt – za wypełnienie elektronicznej ankiety dotyczącej preferowanych warunków mieszkaniowych w „Nowym Nikiszowcu".

Warunkiem zawarcia umowy jest wpłacenie kaucji 3 krotności czynszu (z badaniem zdolności czynszowej) lub 6 krotności czynszu (bez badania zdolności czynszowej) oraz pozytywna weryfikacja w BIG Infomonitorze.
Mieszkanie dla Rozwoju można będzie najmować w ramach umowy najmu instytucjonalnego (czynsz 19,50 - 20,70 zł/ m^2) lub umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (czynsz 26,42-27,12 zł/m^2 przez 30 lat i wtedy wykup, czynsz 39,05 - 40,10 zł/m^2 najem przez 15 lat i wtedy wykup). Dochodzenie do własności mieszkania jest możliwe przez okres od 15 do 30 lat. Dodatkowo najemcy będą wnosić opłatę eksploatacyjną w wysokości 5,50 zł/m^2 na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Najemcy będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu na mocy Ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Według Prezydenta Katowic Marcina Krupy ***korzyściami wynikającymi dla miasta z udziału w programie Mieszkanie dla Rozwoju, oprócz wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jest również: „zagospodarowanie wolnych terenów oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta, gdyż z punktu widzenia jego rozwoju ważne jest zarówno przyciąganie nowych mieszkańców, jak i zatrzymanie młodych ludzi – studentów i absolwentów"***[19].

Raport o stanie miasta za 2019 rok wskazuje, iż istotnym priorytetem jest wzrost atrakcyjności środowiska zamieszkania, który pozwoli Katowicom na przekształcenie się w miasto o zrównoważonej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w relacji obszaru śródmiejskiego i dzielnic[20]. **Wskazuje się również na zwiększone znaczenie stymulowania rynku mieszkaniowego w walce z negatywnymi trendami demograficznymi.**

Realizacja przez Katowickie TBS Sp. z o.o. wielu inwestycji mieszkaniowych (budowa, przebudowa, rozbudowa, modernizacja) zarówno w formule na wynajem, na wynajem z dojściem do własności, możliwości wskazywania przez miasto Katowice najemców w zasobie Spółki w przypadku udziału miasta w inwestycjach KTBS Sp. z o.o., utworzenia z PFR Nieruchomości spółki celowej MDR Katowice Sp. z o.o. dla realizacji programu Mieszkanie dla Rozwoju, **przyczyniło się do stworzenia pojemnego i zróżnicowanego cenowo rynku mieszkań na wynajem, ograniczając tym samym lukę podażową i czynszową na lokalnym rynku**.

[19] https://mplus.pl/2020/06/09/mieszkanie-plus-w-katowicach-nowy-nikiszowiec-wizytowka-miasta/ [dostęp 15.09.2020]
[20] https://www.katowice.eu/SiteAssets/Lists/aktualnosci2019/AllItems/Raport_o_stanie_miasta_2019.pdf [dostęp 15.09.2020]

Podsumowanie

Jak wykazano w przytoczonych studiach przypadków, w praktyce wielu miast efektem nawiązania silnej współpracy pomiędzy gminą a spółkami towarzystw budownictwa społecznego jest istotne zwiększenie dostępności zasobów mieszkaniowych. Realizowane projekty mieszkaniowe przyjmują najczęściej postać:

- inwestycji w zakresie budownictwa na wynajem o umiarkowanych czynszach, zarówno w systemie finansowania ze środków własnych, jak i w systemie partycypacji w kosztach budowy osób trzecich;
- inwestycji - na podstawie umowy z gminą – dla osób uprawnionych do najmu komunalnego - lokale mieszkalne zostają najęte przez gminę z prawem do ich podnajmowania w ramach najmu komunalnego;
- inwestycji - na podstawie umowy z gminą – dla osób wymagających szczególnego podejścia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, np. niepełnosprawnych, seniorów, wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych, dzieci pozbawionych domu rodzinnego, bezdomnych - lokale mieszkalne zostają najęte przez gminę z prawem do podnajmowania osobom fizycznym, prowadzenia w nich mieszkań chronionych lub placówki opiekuńczo-wychowawczej dla nie więcej niż czternaściorga dzieci;
- inwestycji w zakresie budownictwa na wynajem z dojściem do własności;
- inwestycji w zakresie budownictwa na sprzedaż;
- tworzenia spółek celowych z PFR Nieruchomości dla realizacji inwestycji Mieszkanie plus finansowane ze środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN;
- działań związanych z renowacją urbanistyczną; w szczególności rewitalizację zdegradowanej zabudowy miejskiej;
- zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy i wspólnot mieszkaniowych.

Opisane dobre praktyki w zakresie współpracy gminy ze spółkami towarzystw budownictwa społecznego jednoznacznie wskazują, iż w Jaworznie, Katowicach, Szczecinie, Stargardzie, Warszawie wydatkowane środki publiczne w optymalny sposób kreują różnorodne środowisko mieszkaniowe dla osób o odmiennych preferencjach mieszkaniowych, sile nabywczej, sytuacji życiowej. Towarzystwa budownictwa społecznego - poprzez tworzenie urozmaiconej oferty podaży mieszkań na rynku, realizowanie programów dedykowanych osobom wymagającym szczególnego wsparcia - znacząco wzmacniają potencjał rozwojowy danej gminy.

Reasumując, zasób mieszkaniowy gminy oraz zasób mieszkaniowy TBS „jest środkiem do budowy zrównoważonego miasta, poprawy jakości życia, wyrównywania szans, przeciwdziałania depopulacji, zwiększania mobilności społecznej, realnego wsparcia dla rodzin, budowy zdolności gminy do generowania dochodów budżetowych."[21]

[21] Wyzwania i rekomendacje dla krajowej polityki miejskiej, Raport tematyczny grup eksperckich Kongresu Polityki Miejskiej 2019, Obszar tematyczny Mieszkalnictwo, Instytut Rozwoju Miast Warszawa -Kraków 2020, s. 55.

Bibliografia

Cyran R., 2017, „Luka podażowa i czynszowa na rynku mieszkaniowym a polityka mieszkaniowa państwa" [w:] Studia Ekonomiczna Zeszyty Naukowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Nr 316/2017, Katowice.

Krystek-Kucewicz B., Kułaczkowska A., Held J., 2020, „Zintegrowana polityka mieszkaniowa polskich gmin", Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.

Muzioł - Węcławowicz A., Nowak K. (red.), 2018, Mieszkalnictwo społeczne. Raport o stanie polskich miast, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa.

Projekt Strategii Rozwoju Jaworzna 2030+ (niepublikowany).

Uchwała Nr XXVII/398/2012 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 20 grudnia 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii Mieszkalnictwa Gminy Miasta Jaworzna na lata 2013-2022.

Uchwała nr XIV/175/2015 Rady Miejskiej w Jaworznie z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości nowo wybudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Uchwała Nr LXII/1247/10 rady Miasta Katowice z dnia 26 lipca 2010 r. w sprawie przyjęcia Strategii mieszkalnictwa miasta Katowice na lata 2010-2020.

Uchwała nr XIX/365/15 Rady Miasta Katowice z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta „Katowice 2030".

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 551, z 2021 r. poz. 11, 223).

Wyzwania i rekomendacje dla krajowej polityki miejskiej, Raport tematyczny grup eksperckich Kongresu Polityki Miejskiej 2019, Obszar tematyczny Mieszkalnictwo, 2020, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa - Kraków.