



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST



# Wprowadzenie do problematyki mieszkalnictwa dostępnego.

Funkcja i potrzeba mieszkalnictwa dostępnego, rola samorządu gminnego, miejsce sektora w strategii rozwoju gminy, podstawowe wyzwania.

**Sieć: Miasto dostępnych mieszkań**

Alina Muzioł-Węćławowicz



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

**Mieszkalnictwo dostępne - zasoby mieszkań o kosztach dostępu (zakup, kaucja, wkład, partycypacja) i użytkowania (czynsz lub inne opłaty za użytkowanie, opłaty za media) będących w zasięgu możliwości średnio- i nisko zarabiających gospodarstw domowych, bez uszczerbku dla możliwości zaspokojenia innych podstawowych potrzeb.**

**Potrzeby – nie ma wiarygodnych danych w skali kraju; ocenia się, że 60 – 70% obywateli nie stać na mieszkaniowe transakcje rynkowe.**

**Standardowy klient – gospodarstwa domowe o niskich i średnich dochodach, w tym ludzie młodzi, rozpoczynający samodzielne funkcjonowanie na rynku mieszkaniowym.**

**Podstawowa forma – mieszkania czynszowe.**

**Docelowy koszt dostępu – umiarkowane czynsze, niskie koszty eksploatacji.**

**Podział ról – państwo wspiera sektor prawnie i finansowo;**

- samorządy gminne zlecają i koordynują realizację programów, realizują część inwestycji;**
- sektor prywatny – PPP, SAN, współpraca z gminą**





PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

## **Przykłady przedsięwzięć w sektorze mieszkalnictwa dostępnego:**

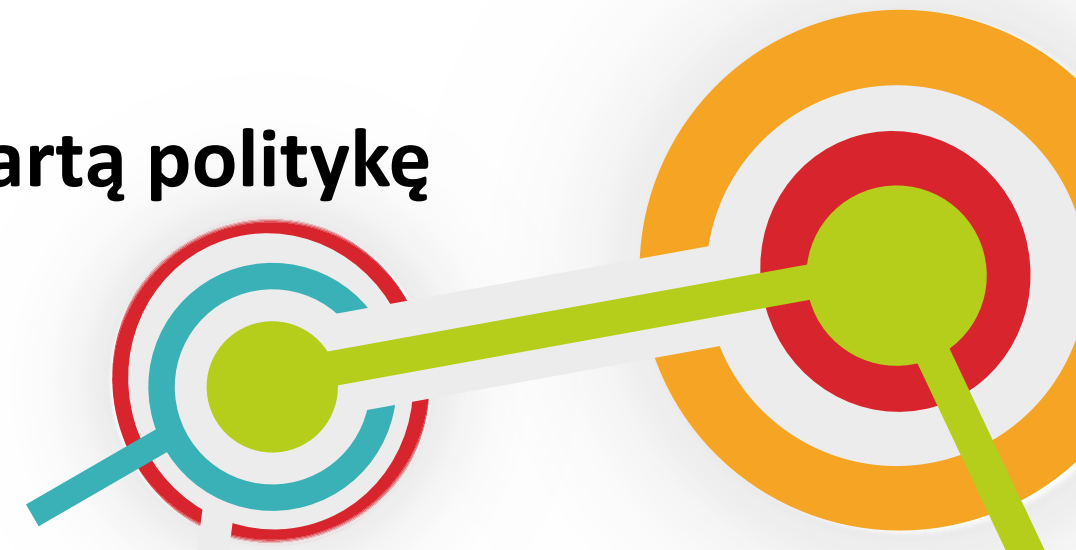
- ✓ **społeczne budownictwo czynszowe TBS/SIM, w tym programy wyspecjalizowane, kierowane do specyficznych grup odbiorców;**
- ✓ **mieszkania komunalne;**
- ✓ **mieszkania o funkcjach komunalnych z dotacją ze środków Funduszu Dopłat /w praktyce realizowane przez gminne TBS/;**
- ✓ **społeczne agencje najmu;**
- ✓ **partnerstwo publiczno-prywatne;**
- ✓ **kooperatywy mieszkaniowe;**
- ✓ **program „lokal za grunt”;**
- ✓ **indywidualne przedsięwzięcia miast, realizowane bezpośrednio przez gminy lub przez spółki komunalne, z wykorzystaniem instrumentów polityki mieszkaniowej i różnorodnych źródeł współfinansowania.**





## **Podstawowe rekomendacje w zakresie rozwoju sektora mieszkań dostępnych:**

- ✓ **polityka mieszkaniowa gminy ma charakter kompleksowy i jest znaczącym elementem strategii rozwoju gminy;**
- ✓ **Miasta:**
  - ✓ **konsekwentnie i systematycznie realizują politykę mieszkaniową, w tym w zakresie mieszkań dostępnych;**
  - ✓ **dążą do ekonomizacji czynszów i prowadzą programy wsparcia najemców znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej;**
  - ✓ **pozyskują jak najwięcej środków zewnętrznych na inwestycje mieszkaniowe;**
  - ✓ **dążą do wykorzystania istniejących zasobów, wspierają działania remontowe i modernizacyjne, w szczególności zwiększające efektywność energetyczną i ograniczające emisję zanieczyszczeń;**
  - ✓ **konsultują programy mieszkaniowe z obywatelami, prowadzą otwartą politykę informacyjną.**





PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

## Podstawowe wyzwania:

- ✓ **ryzyko niewystarczającego zasilenia budżetowego programów polityki mieszkaniowej państwa – preferencyjne kredyty z BGK na społeczne budownictwo czynszowe, dotacje ze środków Funduszu Dopłat;**
- ✓ **utrzymanie gospodarki mieszkaniowej i inwestycji w społecznym sektorze czynszowym na wysokim poziomie, w tym systematyczna realizacja inwestycji;**
- ✓ **przeciwstawienie się presji prywatyzacyjnej w społecznym sektorze czynszowym /co nie wyklucza realizacji projektów z zakresu tzw. odroczonej własności/;**
- ✓ **otwarta polityka informacyjna;**
- ✓ **utrzymanie zainteresowania mieszkańców programami mieszkaniowymi, rozbudzanie prospołecznych postaw.**





PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Dziękuję za uwagę

Alina Muzioł-Węćławowicz  
alina.muziol@wp.pl







PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

# WYKORZYSTANIE POTENCJAŁU TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS/SIM) NA RZECZ DOSTĘPNOŚCI MIESZKAŃ – DOBRE PRAKTYKI

## Sieć: Miasto dostępnych mieszkań

Alina Muzioł-Węclawowicz



## **Towarzystwa budownictwa społecznego (TBS)/społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM):**

- **zmiana nazwy ustawą z 2020 r.; nowo tworzone podmioty przyjmują nazwę SIM, starsze – utrzymują firmę TBS;**
- **brak różnic w regulacjach prawnych – ustawa z dnia 26 października 1996 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;**
- **w tworzenie SIM po 2020 r. zaangażował się KZN, preferując powoływanie SIM międzygminnych z udziałem KZN;**
- **z preferencyjnego finansowania zwrotnego mogą – obok TBS/SIM – korzystać również spółdzielnie mieszkaniowe i spółki komunalne nie będące TBS/SIM.**

### **Istota TBS:**

- **z zasady spółka prawa handlowego dodatkowo regulowana w zakresie przedmiotu działania, opodatkowania, podziału zysków;**
- **większość aktywnych inwestycyjnie TBS to jednoosobowe spółki gminne (funkcjonują też podmioty prywatne, mieszane, spółki międzygminne z udziałem KZN lub bez).**







## **Przedmiot działania TBS/SIM:**

**–budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27 ust. 1 ustawy)**

**–SIM/TBS może również (art. 27 ust. 2 ustawy):**

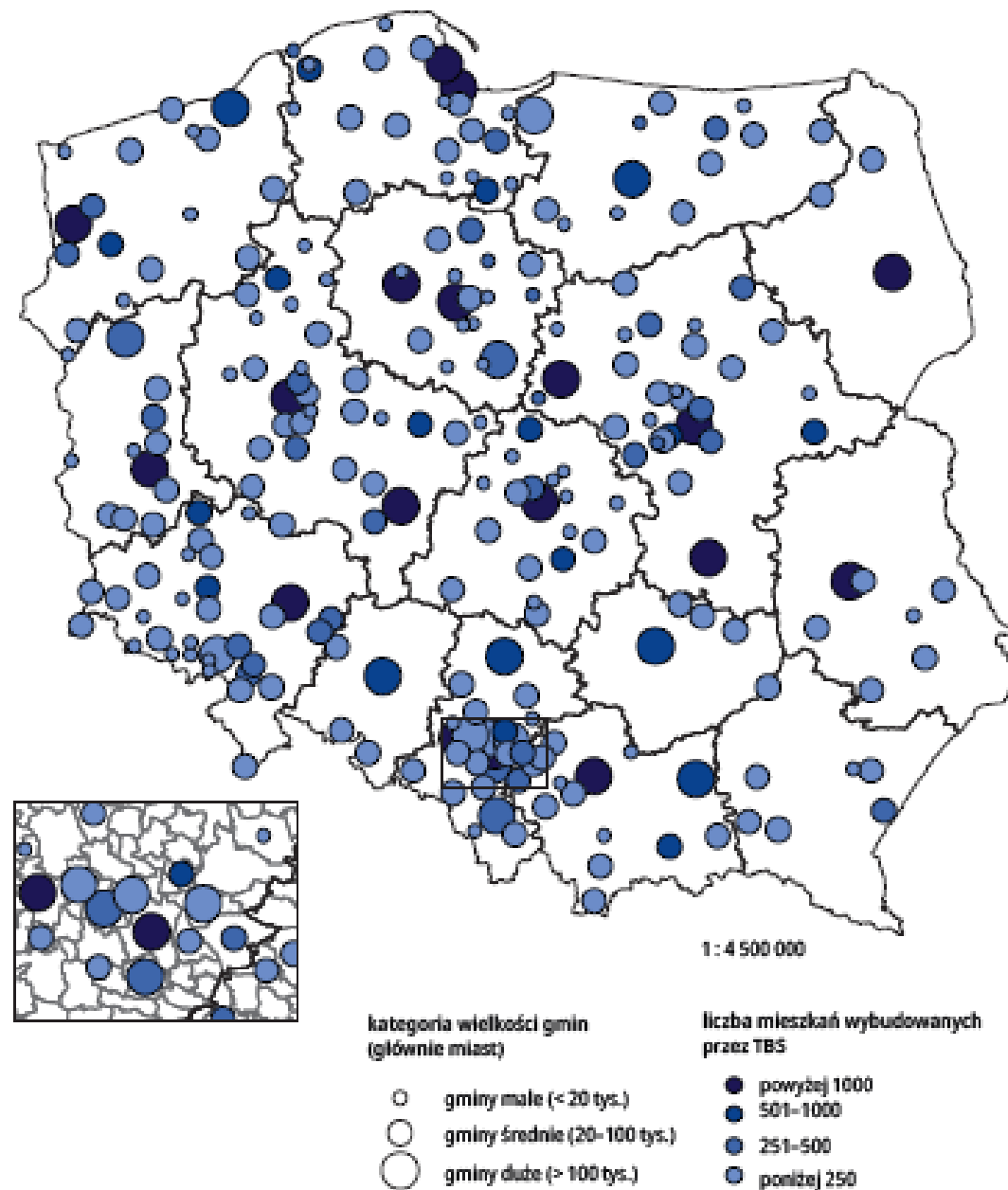
- 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;**
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;**
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach SIM;**
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;**
- 4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;**
- 5) 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;**
- 6) dzierżawić SAN lokale mieszkalne w celu wynajmowania tych lokali**





PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

## TBS - działalność podstawowa - budowanie (adaptacja, rozbudowa, remont) domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu



**Efekty rzeczowe TBS:**  
**1996 – 2015 – 81,4 tys. mieszkań;**  
**2016 – I poł. 2023 – 10,2 tys. mieszkań.**

**Efekty rzeczowe SIM:**  
**2023 – 40 mieszkań.**

**Liczne umowy ze strony TBS i SIM w procedowaniu /realizacja inwestycji, zawieranie umów kredytowych, wnioskowanie o kredyt/.**

Gminy, na których terenie powstały mieszkania czynszowe wybudowane przez TBS z wykorzystaniem preferencyjnego finansowania kredytowego z BGK w latach 1996–2020 /źródło: Studia BAS, 2/2021/





## TBS - działalność fakultatywna, inwestycyjna

- ✓ realizacja przedsięwzięć adresowanych do specyficznych grup najemców w ramach działalności podstawowej, np. mieszkania senioralne, dla osób z niepełnosprawnościami, dla rodzin zastępczych (mieszkania wspomagane), mieszkania treningowe, lokalne programy mieszkaniowe kierowane do młodych ludzi, absolwentów uczelni, przedstawicieli określonych profesji;
- ✓ realizacja mieszkań o funkcjach komunalnych z wykorzystaniem dotacji dla gmin na realizację mieszkań czynszowych /art. 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych/;
- ✓ realizacja mieszkań o różnym przeznaczeniu /np. docelowa własność, wynajem osobom o wyższych dochodach/ z wykorzystaniem alternatywnych źródeł finansowania i/lub ich montażu /kredyt budowlany BGK, emisja obligacji, finansowanie komercyjne, dotacje lub kredyty celowe, np. na rzecz podniesienia efektywności energetycznej budynków, wspierania procesów rewitalizacyjnych/;
- ✓ realizacja przedsięwzięć mieszkaniowych lub innych w formule inwestora zastępczego.





## TBS – przykładowe przedsięwzięcia i programy /jedne z wielu/

### Rewitalizacja

- ✓ Szczecińskie TBS;
- ✓ TBS Południe i TBS Północ w Warszawie;
- ✓ Miejskie TBS w Koninie;
- ✓ TBS Motława i Gdańskie TBS w Gdańsku;
- ✓ Usteckie TBS;
- ✓ TBS Kamienna Góra.

### Mieszkania czynszowe z opcją wykupu

- ✓ Oświęcimskie TBS;
- ✓ Toruńskie TBS.

### Lokalne programy mieszkaniowe

- ✓ Miejskie TBS w Płocku – miejski program „Mieszkania na start”;
- ✓ Stargardzkie TBS – program „Potrzebny dom”;
- ✓ Poznańskie TBS – mieszkania dla seniorów;
- ✓ TBS Wrocław – mieszkania dla seniorów.





PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Dziękuję za uwagę

Alina Muzioł-Węćławowicz  
[alina.muziol@wp.pl](mailto:alina.muziol@wp.pl)

