BYTOM odNOWA

# PUSTOSTAN DO ZAGOSPODAROWANIA

## Długoterminowe możliwości inwestycyjne w mieszkalnictwie w Bytomiu

Na podstawie koncepcji
Bytomskiego Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa

ISBN (druk) 978-83-66181-00-7
ISBN (ebook) 978-83-945650-8-4

Publikacja przeznaczona jest do bezpłatnej dystrybucji.

Publikacja opracowana przez TBS Spółka TBS Bytom Sp. z o.o w ramach umowy między Gminą Bytom a TBS Bytom Sp. z o.o na „Wsparcie doradcze – służące wypracowaniu Bytomskiego Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa w ramach umowy o udzielenie dotacji nr DPT/BDG-II/POPT/183/16 dla projektu pilotażowego pn. Bytom Odnowa – innowacyjne projekty mieszkaniowe i rozwój inicjatyw społecznych.

Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności

**Autorki**
dr inż. arch. Bogumiła Krystek-Kucewicz
dr Karolina Thel

**Recenzja**
dr Alina Muzioł-Węcławowicz, Politechnika Warszawska
dr Elżbieta Sekuła

**Podziękowanie za wsparcie merytoryczne i wdrożeniowe dla:**
Romana Jopy
Andrzeja Wężyka
Jolanty Tyczyńskiej
Piotra Michela
Izabeli Kosok

**Podziękowania za konsultacje merytoryczne udzielone przez:**
dr Aleksandrę Jadach-Sepioło, Szkoła Główna Handlowa, Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
dr inż. arch. Agnieszkę Labus, Fundacja Laboratorium Architektury 60+

**Oprawa graficzna i skład**
Mikołaj Baczyński

**Wydawca**
Urząd Miejski w Bytomiu
ul. Parkowa 2, 41-902 Bytom

Wrzesień 2018

# Spis treści


Czym jest Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa (BMDM)? 6

**1. STRESZCZENIE** **11**
Cel publikacji 11
Struktura publikacji 11
Organizacja działań w projekcie 12
Co się udało? 13
Co się nie udało? 27
Co zostało odsunięte w czasie? 28

**2. WSTĘP** **32**
Sytuacja i problemy mieszkaniowe Bytomia 32
Zasób komunalny i standard budynków z zasobu gminy 32
Sytuacja mieszkaniowa 34
Dotychczasowa polityka mieszkaniowa gminy 36
Kontekst czasowy i problemowy BMDM 39
Koncepcja projektu 44
Założenia 44
Metoda pracy nad projektem 45
Opracowanie wytycznych do modeli 48
Analiza możliwości wdrożenia modeli 52
Partnerzy – dostawcy mieszkań 55

**3. BYTOMSKI MODEL DOSTĘPNEGO MIESZKALNICTWA** **63**
3.1. Zaangażowanie TBS w model mieszkalnictwa 63
3.1.1. Pierwsze mieszkanie 65

3.1.2. TBS w kamienicy 80
3.1.3. Zamiana dla seniora 88
3.1.4. Dom przyjacielski 112
3.2. Zaangażowanie Spółdzielni Mieszkaniowej w model mieszkalnictwa 128
3.2.1. Umowa barterowa 130
3.3. Zaangażowanie Społecznej Agencji Najmu w model mieszkalnictwa 140
3.3.1. Bytomski SAN 145
3.4. Zaangażowanie sektora pozarządowego w model mieszkalnictwa 165
3.4.1. Mieszkania treningowe dla osób z niepełnosprawnością intelektualną 167
3.4.2. Mieszkania treningowe dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze / pieczę zastępczą 186
3.5. Zaangażowanie sektora prywatnego w model mieszkalnictwa 200
3.5.1. Partnerstwo publiczno-prywatne (PPP kontraktualne) 202
3.5.2. Leasing zwrotny 214
3.5.3. Sprzedaż bezgotówkowa 222
**4. WDRAŻANIE I ETAPOWANIE REALIZACJI MODELI 234**
**5. PODSUMOWANIE 237**
BMDM z perspektywy najemcy 237
Wnioski z etapu wdrożenia BMDM 244
Kluczowe pojęcia w publikacji 247
Bibliografia 252
Wykaz fotografii 258
Wykaz rysunków 258
Wykaz tabel 258
Wykaz schematów 258

# Czym jest Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa (BMDM)?

Mieszkalnictwo jest istotnym aspektem procesów rewitalizacyjnych. Nie tylko dlatego, że w centrach miast obszary o funkcjach mieszkaniowych zajmują dużą powierzchnię. Jak stwierdza A. Muzioł-Węcławowicz, „warunki zamieszkiwania istotnie wpływają na warunki rozwoju ludzi i rodzin, na warunki wzrostu kapitału ludzkiego i społecznego danej społeczności (...) Poprawa jakości mieszkalnictwa jest nie tylko samoistnym celem rewitalizacji, ale też stanowi determinantę trwałych, korzystnych efektów rewitalizacji obszarów śródmiejskich w pozostałych aspektach tego procesu".[1] W Krajowej Polityce Miejskiej 2023 podkreśla się, że instrumenty wspierania rewitalizacji powinny obejmować w szczególności włączanie działań w ramach poszczególnych polityk publicznych (w tym w zakresie mieszkalnictwa) w realizację kompleksowych, zintegrowanych programów rewitalizacji (poprzez mechanizmy preferencji, terytorialne różnicowanie instrumentów itd.)[2]. Z kolei brak systemowego podejścia do zagadnienia modernizacji zasobów mieszkaniowych i rozwoju funkcji mieszkaniowych może wydatnie przyczynić się do osłabienia procesów rewitalizacyjnych.

**Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa** (BMDM) to zestaw jedenastu rozwiązań organizacyjno-prawnych (modeli mieszkalnictwa), które mają na celu zwiększanie oferty dostępnego mieszkalnictwa w obszarze rewitalizacji Bytomia poprzez remont pustostanów z udziałem różnych partnerów.

W BMDM termin dostępne mieszkalnictwo (ang. *affordable housing*) jest używany w kontekście wykorzystania potencjału dużej liczby pustostanów w kierunku zapewnienia „mieszkań w przystępnej cenie", „tanich mieszkań" lub „mieszkań osiągalnych do najmu dla wielu grup społecznych", również tych o mniej zasobnym portfelu. Niedrogie, dostępne mieszkania to są te, za które jest w stanie płacić ubogi lub niezamożny najemca. **Pustostanem** w BMDM są nie tylko niezamieszkałe lub nieużytkowane kamienice i ich oficyny, ale również lokale użytkowe i mieszkaniowe przeznaczone do remontu. Są one nieużytkowane ze względu na

[1] Alina Muzioł-Węcławowicz, Problematyka mieszkaniowa w programach rewitalizacji śródmieść, s. 39-40, cejsh.icm.edu.pl/cejsh/element/.../c/PRM_2013-1_04_Muziol-Weclawowicz.pdf, dostęp: 20.08.2018

2 Paweł Orłowski, Rajmund Ryś, Andrzej Brzozowy, Magdalena Zagrzejewska-Fiedorowicz, Agnieszka Siłuszek, Aleksandra Gałązka, Aneta Gęśla, Radosław Górecki, Małgorzata Hołdys, Jarosław Kadłubowski, Aleksandra Kędzierska, Dorota Kozłowska, Bogumiła Krystek-Kucewicz, Michał Leszczyński, Emilia Malak-Pętlicka, Jan Niemczyk, Monika Pastuszko, Piotr Pawlak, Joanna Popławska, Paulina Radecka, Wojciech Sieradzon, Zbigniew Skóra, Karolina Thel, Tatiana Tymosiewicz, Katarzyna Wójcicka, Krajowa Polityka Miejska 2023, Dokument przyjęty uchwałą Rady Ministrów w dniu 20 października 2015 r., Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, s. 61-62

zły stan techniczno-użytkowy i brak realnych możliwości przeprowadzenia niezbędnych prac remontowo-modernizacyjnych, wynikający przede wszystkim z deficytu środków umożliwiających sfinansowanie tych prac. W BMDM postanowiono rozszerzyć grupę pustostanów o grunty – nieużytki miejskie, wymagające uzupełnienia pierzeje ulic, określane również w nomenklaturze architektoniczno-urbanistycznej jako „przestrzeń pod plomby".

W BMDM każde z rozwiązań organizacyjno-prawnych obrazuje **model mieszkalnictwa** w którym zaproponowano organizację procesu pozyskiwania pustostanów, procedurę ich remontu, zbycia lub najmu. Wyzwaniem BMDM jest wypracowanie rozwiązań organizacyjno-prawnych możliwych do zastosowania w sytuacji dużej liczby pustostanów mieszkaniowych w zasobach komunalnych i w przypadku braku środków finansowych w gminie na przywracanie tych mieszkań do użyteczności na własną rękę.

Chociaż gmina jest głównym podmiotem prowadzącym politykę mieszkaniową, zaproponowano różne formy partnerstwa pomiędzy gminą a podmiotami publicznymi i prywatnymi. **Partnerami** dla gminy mogą być **dostawcy mieszkań**, tacy jak spółdzielnie mieszkaniowe w Bytomiu, Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Bytomiu (TBS Bytom), organizacje pozarządowe (NGO) lub organizacje filantropijne, sektor prywatny – w tym deweloperzy i indywidualni inwestorzy, fundusze inwestycyjne oraz instytucje leasingowe. Wśród kluczowych dla BMDM dostawców mieszkań, są również ci, którzy **„nie są nastawieni na zysk"**. Są to organizacje, które rozwijają bazę lokali mieszkaniowych (własnych i pozyskanych) i realizują cel społeczny – zapewniają bezpieczne i przystępne cenowo lokale mieszkalne do wynajęcia, a także często wspierają swoich najemców dodatkowymi usługami. Jednocześnie reinwestują wszelkie nadwyżki finansowe w poszerzanie swojej podstawowej działalności.

Choć zapewnienie lokali mieszkalnych leży w sferze **zadań własnych gminy**, w BMDM opcjonalnie założono, że pewien zakres działań może podejmować również TBS Bytom, który – pod pewnymi warunkami (przynoszącymi korzyści stronom) – byłby w stanie przejąć część zadań gminy. Gmina, a szerzej – jednostki samorządu terytorialnego, może realizować swoje zadania w zakresie gospodarki komunalnej w formie utworzonych przez siebie spółek prawa handlowego (*zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej – spółek akcyjnych lub spółek z ograniczoną odpowiedzialnością*). Wybór określonej formy wykonywania zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego

należy do organu stanowiącego tej jednostki.

Dlatego BMDM prezentuje dla każdego z modelu mieszkalnictwa **dwa warianty procedury działania**. Wariant pierwszy to procedura podejmowana przez gminę, a wariant drugi - przez TBS Bytom. TBS Bytom, jako spółka gminna, może stosować rozszerzone procedury działania. Może zbywać nieruchomości nie tylko w drodze publicznego przetargu, w którym wygrywa ten, kto złoży najlepszą ofertę („najwyższa cena" lub „najkorzystniejsza oferta"), ale np. stosować umowę barterową. Jednak, aby TBS mógł podejmować takie działania w ramach BMDM, nieruchomości do remontu z gminnego zasobu powinny być wnoszone do spółki komunalnych jako wkład niepieniężny - **aport**. Aport w przypadku BMDM jest zwiększeniem kapitału zakładowego spółki przez jego właściciela – gminę, wskutek przekazania lokalu mieszkalnego, użytkowego lub gruntu w celu zwiększenia oferty dostępnego mieszkalnictwa.

Do wypracowania BMDM został wytypowany TBS Bytom, ponieważ jako spółka miejska zajmująca się mieszkalnictwem w Bytomiu ma niezbędną wiedzę o potrzebach i problemach mieszkaniowych w mieście.

BMDM został wypracowany w ramach realizacji projektu pilotażowego pt. *Bytom Odnowa – innowacyjne projekty mieszkaniowe i rozwój inicjatyw społecznych oraz na podstawie umowy in house* czyli postępowania w trybie zamówienia z wolnej ręki (PA. 271.5.2.2017) na podstawie *art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych,* zawartej pomiędzy Urzędem Miejskim w Bytomiu a TBS Bytom.

BMDM został opracowany na podstawie wyników badań jakości życia i postaw mieszkaniowych przyszłych i obecnych mieszkańców Bytomia i obszaru rewitalizacji, wykonane w ramach projektu pilotażowego przez firmę EU-CONSULT Sp. z o.o., Utila sp. z o.o. w listopadzie 2017 r, na zlecenie Urzędu Miejskiego w Bytomiu. Wyniki tych badań zostały przytoczone poniżej w rozdziale "Wstęp".

Etapy pracy nad BMDM podzielone zostały na część badawczo-koncepcyjną, służącą diagnozie lokalnych potrzeb i wypracowaniu adekwatnych do nich rozwiązań, oraz część wdrożeniową – w której przetestowano rozwiązania. Zarówno teoretyczne, jak i praktyczne rezultaty projektu zaprezentowane zostały w niniejszej publikacji.

Opracowanie składa się z pięciu rozdziałów.

W „Streszczeniu" zostały ogólnie zaprezentowane efekty etapu wdrożeniowego, opisano cel i strukturę publikacji, a także organizację

działań w projekcie.

W drugim rozdziale pt. „Wstęp" zawarto informacje o historii powstawania koncepcji oraz stanie bieżącym BMDM.

W rozdziale trzecim pt: „Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa" przedstawione zostały szczegółowe rozwiązania organizacyjno-prawne dla jedenastu modeli mieszkalnictwa.

W rozdziale czwartym i piątym przedstawiono etapy wdrażania modeli oraz podsumowanie .

Mamy nadzieję, że informacje dotyczące BMDM zaciekawiły Państwa na tyle, że jesteście zainteresowani zagłębieniem się w szczegółowe opisy rozwiązań, przestawione w dalszej części publikacji. Serdecznie zachęcamy Państwa do zapoznania się z niniejszym opracowaniem i życzymy owocnej lektury.

*Autorki*

LOOMBARD
LOOMBARD
POŻYCZKI
POD ZASTAW

# 1. Streszczenie

W publikacji pt. *Pustostan do zagospodarowania. Długoterminowe możliwości inwestycji w mieszkalnictwie w Bytomiu* prezentujemy wyniki prac zrealizowanych w Spółce TBS Bytom Sp. z o.o. w okresie od stycznia do lipca 2018 roku.

Etap wdrażania był dla nas momentem, który przyniósł najwięcej refleksji. Pozwolił zweryfikować przyjęte na wstępie założenia, atrakcyjność oferty inwestycyjnej opartej na zasobie pustostanów oraz zainteresowanie dostawców mieszkań, partnerów instytucjonalnych i mieszkańców zaproponowanymi rozwiązaniami. Na podstawie tych doświadczeń zostały wyciągnięte wnioski, które mogą być wskazówką także dla innych gmin.

## Cel publikacji

Celem niniejszej publikacji jest przedstawienie doświadczeń zebranych podczas testowania BMDM i ścieżek dojścia do jego wypracowania, powielania tych rozwiązań w innych warunkach niż bytomskie. Prace badawczo-konceptualne podporządkowane były celowi pragmatycznemu, czyli stworzeniu optymalnej struktury modelu.

## Struktura publikacji

Tekst główny podzielony został na pięć rozdziałów. Rozdział pierwszy to streszczenie projektu. W rozdziale drugim przedstawiono kontekst czasowy i problemowy BMDM oraz lokalne uwarunkowania, które wpływają na możliwość

jego kształtowania i realizacji. Zdefiniowano potrzeby mieszkaniowe klientów rynku nieruchomości, mieszkańców miasta i metropolii Silesia. Zaprezentowano również metodologię oraz pytania badawcze, na które próbowano odpowiedzieć w niniejszej publikacji.

W rozdziale trzecim przedstawiono schemat organizacyjno-prawny poszczególnych modeli mieszkalnictwa. Ten rozdział składa się z diagnozy potrzeb mieszkaniowych, propozycji ich rozwiązania, procedury postępowania, adresatów modelu, preferencji w najmie, a także wskazania potencjalnych źródeł finansowania. Prezentuje opis jedenastu modeli dostępnego mieszkalnictwa. Kolejny, czwarty rozdział przedstawia schemat, kolejność wdrażania modeli i powiazania pomiędzy nimi.

Każdy z rozdziałów jest wzbogacony praktycznymi komentarzami dotyczącymi wdrażania. Wynikają one z informacji uzyskanych od praktyków lub z weryfikacji teoretycznych założeń na etapie wdrażania modeli. W ostatnim rozdziale znajdują się wnioski końcowe.

## Organizacja działań w projekcie

Praca w projekcie została podzielone na etapy. W pierwszym etapie opracowano rozwiązania dla bytomskiego modelu, zaprezentowano publicznie wstępne wyniki tej pracy seniorom, radnym z rady miejskiej oraz podmiotom publicznym działającym w sferze bytomskiego mieszkalnictwa (Bytomska Rada Seniorów, Komisja ds. Rewitalizacji, Bytomskie Mieszkania - jednostka budżetowa odpowiedzialna za zarządzanie i eksploatację zasobów mieszkaniowych pozostających w dyspozycji Gminy Bytom), w celu weryfikacji zakresu modeli i umożliwienia zgłoszenia uwag.

W drugim etapie podjęto próbę wdrożenia wszystkich wypracowanych koncepcji, które miały się złożyć po weryfikacji na bytomski model mieszkalnictwa. Na tym etapie podjęto rozmowy i negocjacje z potencjalnymi partnerami – podmiotami, które byłyby skłonne wyremontować pustostany i wyremontowanymi lokalami mieszkalnymi zasilić ofertę powstającą w ramach modelu (dalej: dostawcami mieszkań). Byli wśród nich deweloperzy, spółdzielnie mieszkaniowe, organizacje pozarządowe, instytucje finansowe, a także fundusze inwestycyjne związane z branżą mieszkaniową. Na tym etapie przeprowadzono również kampanię informacyjną w prasie i mediach społecznościowych.

W dalszej kolejności zespół pracował nad uszczegółowieniem poszczególnych modeli i zaplanowaniem zasiedlenia pustostanów: regu-

laminem najmu mieszkań w TBS Bytom, kryteriami naboru najemców do lokali mieszkalnych, opracowaniem dokumentacji projektowej oraz uzgodnieniu jej z konserwatorem zabytków, przeprowadzeniem prac remontowo-budowlanych w pustostanach oraz promocją modeli.

Na koniec rozbudowano BMDM o wnioski, uwagi i komentarze, które były wynikiem etapu wdrażania i weryfikacji procedury przyjętej dla poszczególnych modeli.

## Co się udało?

Wdrażanie BMDM wymagało opracowania oferty pustostanów możliwych do zbycia, adaptacji lub zagospodarowania. Oferta inwestycyjna powstała na podstawie przeprowadzonej wcześniej inwentaryzacji oraz ekspertyz techniczno-budowlanych i konserwatorskich poszczególnych nieruchomości. Obejmuje następujące elementy dla każdej nieruchomości: zdjęcie elewacji kamienicy, mapkę lokalizującą nieruchomość w mieście, rzut parteru i kondygnacji powtarzalnej, a także zestawienie podstawowych informacji dotyczących wielkości nieruchomości, liczby lokali mieszkalnych i usługowych (w tym liczbę pustostanów), ich metrażu i rodzaju pomieszczeń, kosztu wykonania kompleksowego remontu nieruchomości oraz wytyczne konserwatorskie do procesu inwestycyjnego.

Przygotowana oferta inwestycyjna służyła procesowi poszukiwania partnerów do wdrażania modeli. Okazało się to wymagającym i czasochłonnym zadaniem. Przeprowadzono wiele rozmów, spotkań, a także negocjacji z różnego typu podmiotami. Dokonano w kilku przypadkach dodatkowej analizy stanu technicznego pustostanów, przeprowadzano ich wizję lokalną, zaktualizowano szacunkową wartość oraz opracowano i uzupełniono dokumentację budowlaną.

Posiadanie dokumentacji budowlanej, przygotowanej dla adaptacji pustostanów na cele mieszkaniowe, jest w ocenie dostawców mieszkań bardzo dużym atutem przy podejmowaniu decyzji o nabyciu nieruchomości. Pozwala na skrócenie czasu realizacji inwestycji i sprawne jej przeprowadzenie. Jest to ważny element modelu wspierania mieszkalnictwa w Bytomiu, ponieważ większość z oferowanych pustostanów znajduje się w atrakcyjnych lokalizacjach w centrum miasta, w strefie ochrony konserwatorskiej. Dla dostawców mieszkań jest to ciekawa oferta, niemniej ich zainteresowanie byłoby większe, gdyby w ofercie znajdowały się nie pojedyncze pustostany, ale całe budynki.

W obszarze pilotażowym występuje 265 pustostanów zlokalizowanych w 44 budynkach należących do gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada lokale.

## Karta kamienicy z przygotowanej oferty inwestycyjnej

# Bytom ul. Piekarska 45

## Informacje Finansowe
Financial Informations

| | |
|---|---|
| Kubatura brutto:<br>Volume | 10912 m³ |
| Powierzchnia zabudowy:<br>Building Area | 544,26 m² |
| Liczba mieszkań:<br>Number of Flats | 30 |
| Liczba lokali użytkowych:<br>Number of Business Premises | 3 |
| Wpis do rejestru zabytków:<br>The object Entered in The Register of Monuments | Tak<br>*Yes* |
| Szacowana wartość nakładów na remont<br>Estimated value of outlays for renovation | 3 118 671,01 zł |

## Informacje Techniczne
Technical Informations

| | |
|---|---|
| Rok budowy:<br>Construction Year | 1897 r. |
| Ilość kondygnacji:<br>Number of Floors | *5* |
| Liczba pustostanów:<br>Number of Vacant Lots | 3 użyt. 13 mieszk. pow. 693,69 m²<br>*3 commerc., 13 dwell., a. 693,69 m²* |
| Istniejące przyłącza:<br>Connections to The Network | wod-kan, elektr., gaz, telekom.<br>*water-sewer, electr., gas, telecom.* |

Materiały i technika:
Materials and Technique

Konstrukcja tradycyjna, murowana. Elewacja frontowa otynkowana na poziomie parteru, powyżej ściany nieotynkowane. *A traditional brick construction. The front facade is plastered on the level of the ground floor, above storeys are non-plastered.*

Karta nr 1 z publikacji "Kamienice i lokale do remontu. Oferta inwestycyjna dla obszaru pilotażowego w zakresie rewitalizacji". str. 67-68, ul. Piekarska 45

# Bytom ul. Piekarska 45

## Zakres prac remontowych
Scope of Repait Works

Zalecenia pilne Urgent recommendations

- Wymiana stropów drewnianych oraz stropów Kleina piwnic Replacement of wooden ceilings and Klein cellar ceilings
- Wymiana posadzki betonowej w piwnicy Replacing the concrete floor in the basement
- Wymiana konstrukcji dachowej Replacement of the roof structure
- Wykonanie hydroizolacji pionowej Vertical waterproofing
- Przebudowa konstrukcji klatki schodowej Reconstruction of the staircase construction
- Osuszenie budynku z zalegającej wilgoci Drying the building of residual moisture
- Wymiana instalacji wewnętrznych: elektrycznej Replacement of internal installations: electrical
- Przemurowanie spękań ścian Resurfacing wall cracks

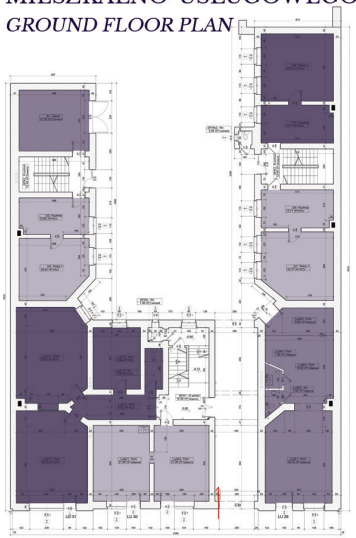
Zalecenia drugorzędne Secondary recommendations

- Wymiana i uzupełnienie tynków Replacement and filling of plasters
- Wymiana i uzupełnienie okładzin malarskich Replacement and supplementation of painting facings
- Naprawa posadzek nie podlegających wymianie Repair of non-exchangeable floors
- Naprawa schodów zewnętrznych
Repair of external stairs

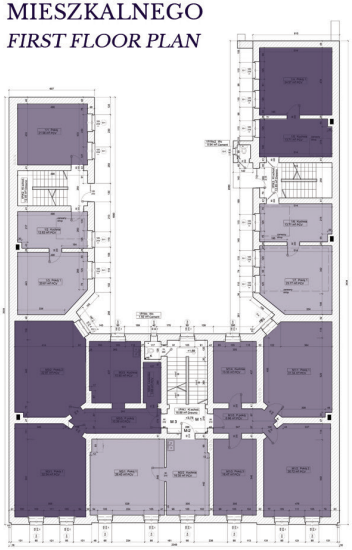
Zalecenie związane z rewitalizacją elewacji
Recommendation related to the revitalization of the facade

- Wymiana okładzin cokołów
Replacement of plinth claddings
- Zbicie tynków, uzupełnienie spoin
Cutting plasters, filling joints
- Naprawa i uzupełnienie gzymsów, portali i opasek ozdobnych Repair and completion of cornices, portals and armbands ornamental
- Malowanie sztukaterii, oraz tynków
Painting stucco and plasters
- Wymiana obróbek blacharskich
Replacement of flashings
- Wymiana stolarki drzwiowej
Replacement of door woodwork

RZUT PARTERU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
*GROUND FLOOR PLAN*



RZUT PIĘTRA MIESZKALNEGO
*FIRST FLOOR PLAN*



## Karta kamienicy z przygotowanej oferty inwestycyjnej

# Bytom ul. Piłsudskiego 15

## Informacje Finansowe
Financial Informations

| | |
|---|---|
| Kubatura brutto:<br>Volume | 4720 m³ |
| Powierzchnia zabudowy:<br>Building Area | 295,42 m² |
| Liczba mieszkań:<br>Number of Flats | 21 |
| Liczba lokali użytkowych:<br>Number of Business Premises | 1 |
| Wpis do rejestru zabytków:<br>The object Entered in The Register of Monuments | Tak<br>*Yes* |
| Szacowana wartość nakładów na remont<br>Estimated value of outlays for renovation | 2 714 489,17 zł |

## Informacje Techniczne
Technical Informations

| | |
|---|---|
| Rok budowy<br>Construction Year | 1870-1880 r. |
| Ilość kondygnacji:<br>Number of Floors | 4 |
| Liczba pustostanów:<br>Number of Vacant Lots | 13 mieszkalnych, pow. 590,33 m²<br>*13 dwellings, area 590,33 m²* |
| Istniejące przyłącza:<br>Connections to The Network | wod-kan, elektryczne, gazowe<br>*water-sewer, electricity, gas* |
| Rodzaj ogrzewania:<br>Type of Heating | węglowe, elektryczne, gazowe<br>*coal, electric, gas* |
| Materiały i technika:<br>Materials and Technique | Murowana, tynkowana, detal sztukatorski wykonany w narzucie z zaprawy, odlewany z gipsu, powierzchnia ścian I,II,III piętra w wątku ceglanym<br>*Brick, plastered, stucco detail made in a mortar bedspread, cast from plaster, wall surface I, II, 3rd floor in a brick thread* |

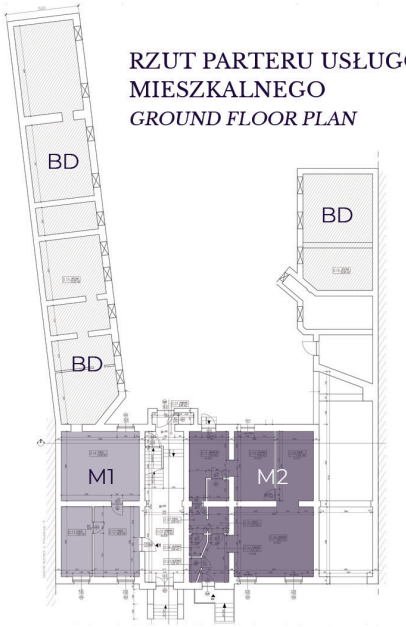
Karta nr 2 z publikacji "Kamienice i lokale do remontu. Oferta inwestycyjna dla obszaru pilotażowego w zakresie rewitalizacji". str. 71-72, ul. Piłsudskiego 15

# Bytom ul. Piłsudskiego 15

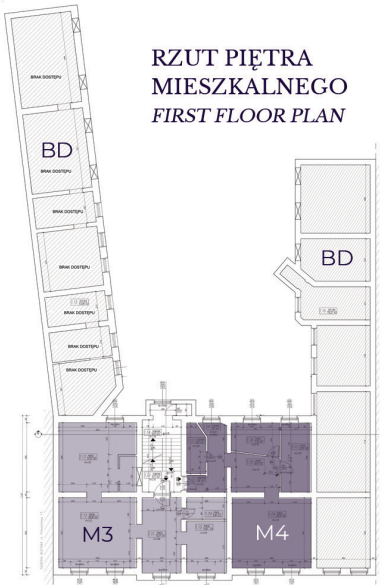
## Zakres prac remontowych
Scope of Repait Works

- Remont murów piwnicznych wraz z wykonaniem hydroizolacji Renovation of cellar walls along with waterproofing
- Remont stropów piwnic Renovation of cellar ceilings
- Wymiana konstrukcji dachowej Replacement of the roof structure
- Remont konstrukcji stropów Renovation of the ceiling construction
- Przemurowanie spękań ścian Resurfacing wall cracks
- Zabezpieczenie przed negatywnym oddziaływaniem eksploatacji górniczej na terenie miasta Bytom, np. poprzez ankrowanie Protection against the negative impact of mining exploitation in the city of Bytom
- Remont konstrukcji klatki schodowej Repair of the staircase construction
- Remont elementów wykończenia Repair of the staircase construction
- Wymiana instalacji Replacement of internal installations
- Przegląd kominiarski i naprawa kominów Chimney inspection and chimney repair

RZUT PARTERU USŁUGOW-MIESZKALNEGO
*GROUND FLOOR PLAN*




RZUT PIĘTRA MIESZKALNEGO
*FIRST FLOOR PLAN*




BD - Brak dostępu
*Lack of Access*

Wśród analizowanych pustostanów znajduje się jeden lokal tymczasowy oraz 198 lokali mieszkalnych różnej powierzchni użytkowej:

- poniżej 20 $m^2$ – 2 lokale,
- 21-40 $m^2$ – 114 lokali,
- 41 – 60 $m^2$ – 43 lokali,
- powyżej 61 $m^2$ – 39 lokali.

Wśród analizowanych pustostanów znajdują się również lokale użytkowe. Jest ich w obszarze pilotażowym 66. Najwięcej lokali użytkowych ma powierzchnię w przedziale 21-40 m2. Można dokonać podziału lokali użytkowych ze względu na powierzchnię użytkową na cztery grupy:

- poniżej 20 $m^2$ – 5 lokali,
- 21-40 $m^2$ – 39 lokali,
- 41 – 60 $m^2$ – 8 lokali,
- powyżej 61 $m^2$ – 14 lokali.

Pozyskiwani do współpracy dostawcy mieszkań w szczególności byli zaciekawieni możliwością realizacji modelu 3.5.3. **sprzedaży bezgotówkowej** (umowa barterowa dla inwestora).

Model zakłada sprzedaż nieruchomości w zamian za remont pustostanów i własnej nieruchomości, czyli wykonanie usługi remontowo-budowlanej w pustostanach w zamian za zbycie przez TBS sp. z o.o. innej nieruchomości.

Inwestorzy wskazywali jednak na problemy organizacyjne oraz na trudną sytuację na rynku budowlanym. W pierwszej połowie 2018 roku znacznie wzrosły koszty roboczogodziny w przemyśle budowlanym oraz ceny materiałów budowlanych. To spowodowało, że zwiększyły się również koszty usług budowlano-remontowych i inwestycji mieszkaniowych. Bytomscy dostawcy mieszkań postanowili realizować prace budowlane w dość ograniczonym zakresie oraz odroczyć nowe inwestycje do chwili ustabilizowania się sytuacji na rynku budowlanym.

Wdrożenie BMDM w ograniczonym czasie trwania projektu okazało się możliwe wyłącznie w przypadku tych rozwiązań, w których zaangażowane było jako partner TBS Bytom. Zaletą współpracy z TBS było to, że nie wymagała ona prowadzenia żmudnych negocjacji związanych z pozyskaniem pustostanów do celów realizacji modeli. Spółka może pozyskiwać od gminy pustostany i może aktywnie uczestniczyć we wspieraniu gminy w realizacji jej zadań, jakim jest dostarczenie dostępnych lokali mieszkalnych. Może ona także w trakcie realizacji projektu testować modele związane z przekazaniem pustostanów innym dostawcom mieszkań. W ramach projektu przetestowano trzy modele mieszkalnictwa (3.1.1. pierwsze mieszkanie, 3.1.2. TBS w kamienicy, 3.1.3. zamiana dla seniora) oraz

podjęto zaawansowane prace na rzecz wdrożenia bytomskiego SAN **(model 3.3.1.)**.

Kolejny zrealizowany model to model 3.1.2. **TBS w kamienicy**.

Model zakada remont pustostanu w celu zasilenia zasobu mieszkań oferowanych do wynajmu w TBS.

TBS Bytom przeprowadził prace remontowo-budowlane w pustostanie zlokalizowanym w obiekcie objętym ochroną konserwatora zabytków. Pustostan został podzielony na dwa mniejsze mieszkania o powierzchni ok. 50-60 m2 i przekazany do standardowego najmu w TBS Bytom. Jednak w trakcie pracy nad realizacją tego modelu pojawił się problem rażąco niskiego standardu klatki schodowej, który obniżał znacząco atrakcyjność wyremontowanego pustostanu. Zły stan techniczny części wspólnych budynków utrudnia zbycie lub wynajęcie takiego lokalu, dlatego wynegocjowano ze wspólnotą mieszkaniową możliwość zwolnienia z opłat na fundusz remontowy w zamian za przeprowadzenie w nich prac remontowo-budowlanych przez TBS. Rozwiązanie to wymaga zaakceptowania przez obie strony – zarówno wspólnotę mieszkaniową jak i TBS – zakresu prac i ich szacowanego kosztorysu. TBS kredytuje prace w częściach wspólnych, a zaangażowane środki finansowe odzyska poprzez odpisy kompensacyjne z przyszłymi opłatami na fundusz remontowy we wspólnocie mieszkaniowej. Warto w tym miejscu dodać, że TBS Bytom nie dysponuje pracownikami posiadającymi kompetencje w zakresie wykonywania prac remontowo-budowlanych. Każdorazowo wykonując remont pustostanu spółka musi ogłosić przetarg na wykonawcę prac remontowych.

W ramach modelu 3.1.1. **pierwszego mieszkania** przeznaczonego dla osób młodych zaadaptowano lokal użytkowy na cele mieszkaniowe.

Model zakłada utworzenie oferty niewielkich mieszkań (18-45 m$^2$), przeznaczonych dla osób młodych, które będą remontowane w ramach partycypacji przez TBS lub indywidualnie przez najemcę.

Wyselekcjonowane do modelu lokale były w dobrym stanie technicznym ze względu na to, że zostały opuszczone przez poprzednich najemców stosunkowo niedawno (1-2 lata wcześniej) i nie uległy dewastacji.

# Pustostan przed remontem

Zestaw fotografii 1. Pustostan przed remontem **(model 3.1.1. pierwsze mieszkanie).**
Żródło: prywatne fotografie najemcy, 2018 r

# Pustostan po remoncie

Zestaw fotografii 2. Pustostan po remoncie **(model 3.1.1. pierwsze mieszkanie).**
Żródło: prywatne fotografie najemcy, 2018 r

Nie wymagały w związku z tym znacznych nakładów finansowych na remont lub przystosowanie i mogły zostać wykorzystane w ramach modelu. Ogłoszony został nabór na najemców. Zaplanowano realizację dwóch wariantów (A – partycypacja finansowa, B – partycypacja rzeczowo-finansowa), jednak w praktyce tylko jeden z nich cieszył się zainteresowaniem. Potencjalni najemcy, którzy zgłosili chęć realizacji modelu, byli zainteresowani wykonaniem na własną rękę remontu pustostanu i przejęciem na siebie zobowiązania dostosowania go na cele mieszkaniowe.

Pojawił się jednak problem, dotyczący realizacji prac remontowo-budowlanych w wyznaczonym terminie 3 miesięcy, spowodowany trudnościami ze znalezieniem firmy wykonawczej, która mogłaby się podjąć remontu pustostanu w określonym czasie.

Potencjalni najemcy wskazywali również na potrzebę modyfikacji warunków udziału w tym modelu, postulowali zmianę tych zapisów w Regulaminie, w świetle których nakład finansowy wniesiony przez Najemcę w dostosowanie pustostanu do zamieszkania nie będzie zwracany wraz z rozwiązaniem umowy najmu lokalu.

W ramach BMDM udało się również wdrożyć model 3.1.3 zamiany dla seniora. Ten wzorzec zakłada możliwość zamiany lokali własnościowych i/lub komunalnych, zazwyczaj o dużej powierzchni użytkowej na pustostan o mniejszym metrażu, który zostanie adaptowany do zmieniających się w czasie potrzeb seniora. Rozwiązanie pozwala użytkownikowi – czyli seniorowi (lub seniorom) na zamieszkanie w miejscu dostępnym, gdzie istnieje możliwość pełnego uczestnictwa w życiu społecznym. Mniejszy metraż oraz wprowadzenie w mieszkaniu rozwiązań udostępniających lokal dla potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami i obniżających koszty eksploatacji (np. sposób ogrzewania – zazwyczaj ogrzewanie centralne, zarządzania wodą czy energią elektryczną) wpływa bezpośrednio na jakość życia osoby starszej. TBS zyskuje zaś mieszkanie o większej powierzchni użytkowej, na grupy użytkowników (np. rodziny wielodzietnej).

Na etapie wdrożenia wytypowano 2 pustostany, w których rozpoczęto prace aby dostosować je do potrzeb seniora. Pierwszym kryterium wyboru pustostanu była lokalizacja mieszkania w otoczeniu, które umożliwia samodzielne funkcjonowanie osoby starszej, czyli z bliskim dostępem do przystanku komunikacji publicznej, z możliwością korzystania z usług. Jeśli chodzi o usytuowanie w budynku powinien być on wyposażony w windę lub wybrany lokal powinien być zlokalizowany na parterze.

# Wizualizacje mieszkania dostosowanego dla seniora

Rys. 1-3. Fragmenty pokoju dziennego i sypialni w mieszkaniu dla osoby starszej realizowanego dla TBS Bytom. Model 3.1.3. (zamiana dla seniora). Opracowanie: Michał Mielcarski, Iwona Benek (Fundacja Laboratorium Architektury 60+

# Wizualizacje mieszkania dostosowanego dla seniora

Rys. 4. Łazienka w mieszkaniu dla osoby starszej realizowana dla TBS Bytom. Model 3.1.3. (zamiana dla seniora). Opracowanie: Michał Mielcarski, Iwona Benek (Fundacja Laboratorium Architektury 60+)

Rys. 5-6. Przykład kuchni dedykowanej osobie starszej z niezabudowanym blatem roboczym oraz z możliwością opuszczania szafek wiszących. Model 3.1.3. (zamiana dla seniora). Opracowanie: Iwona Benek (Fundacja Laboratorium Architektury 60+

Ostatecznie może też być lokalizowane na pierwszym piętrze (takie rozwiązanie wyklucza jednak osoby poruszające się na wózku inwalidzkim lub mające problemy z chodzeniem). Wnętrze mieszkania powinno realizować postulaty związane z zasadami projektowania uniwersalnego. Oznacza to możliwość poruszania się na wózku inwalidzkim, a więc przede wszystkim wprowadzenie do poszczególnych stref mieszkania tzw. pola manewru (pole obrotu wózka inwalidzkiego o 360 stopni), udostępnienia łazienki (odpowiednia armatura, montaż pochwytów, zamiana wanny na prysznic) oraz montaż takich elementów jak np. gniazdka elektryczne, wyłączniki czy szafki w zasięgu ręki osoby siedzącej na wózku inwalidzkim (wysokość 120 cm). W mieszkaniu dla seniora istotna jest również jakość materiałów wykończeniowych, ich kolorystyka czy faktura. W związku z tym posadzka powinna być antypoślizgowa, bez progów, z wyższym cokołem zabezpieczającym ściany podczas poruszania się w mieszkaniu na wózku inwalidzkim[3].

Poza wdrażaniem zasad projektowania uniwersalnego w mieszkaniu dla seniora istotne było również zastosowanie systemów kontrolnych poprzez wprowadzanie rozwiązań z zakresu teleopieki i telemedycyny. System taki odgrywa dużą rolę w relacji ze środowiskiem zewnętrznym, komunikację z bliskimi czy personelem medycznym, w związku z tym należy go uznać za istotny z punktu widzenia jakości życia i bezpieczeństwa osoby starszej. Projekt nierzucającego się w oczy systemu bezpieczeństwa jest kluczową kwestią dla ludzi z demencją - w tym przypadku technologia odgrywa znaczącą rolę.

Konieczna jest jednak ocena atrakcyjności zastosowanych rozwiązań i weryfikacja akceptowalności powiększenia czynszu za najem lokalu o wartość miesięcznego abonamentu za dostarczenie usługi. W zależności od firmy, która dostarcza technologie może to być cena w wielkości od 50 zł do 250 zł miesięcznie. Cena zależy również od zakresu oczekiwanego monitoringu (opaska na rękę lub czujniki ruchu, maty, podłączenie do bazy z dostępem do lekarza lub przywołanie opiekuna, sąsiada lub rodziny).

Podjęta została również próba organizacji modelu 3.3.1. **bytomski SAN**.

Model zakłada pozyskiwanie do agencji lokali mieszkalnych do wynaju od prywatnych właścicieli, a w dalszej kolejności podnajmowanie ich osobom wymagającym wsparcia, również w postaci asystenta.

3 Iwona Benek, Agnieszka Labus.: Ekspertyza dotycząca opracowania wytycznych w zakresie dostępności budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnościami mając na uwadze koncepcje „projektowania uniwersalnego", Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Departament Budownictwa, Warszawa 2016.

Proces tworzenia agencji okazał się złożony. Początkowo planowaliśmy skorzystać ze wsparcia oferowanego przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach konkursu POWER (2014-2020). Została przeprowadzona wstępna analiza finansowa. Koszty funkcjonowania agencji zgodnie z warunkami narzuconymi przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju okazały się dość wysokie w stosunku do możliwości Gminy - oszacowano je na 650 tys. zł rocznie. Kwota ta wymaga dofinansowania z budżetu miasta lub pozyskania wsparcia zewnętrznego.

W fazie weryfikacji możliwości realizacji model i wykorzystania unijnego źródła finansowania zostały zidentyfikowane pewne wyzwania. Pierwszym z nich jest zapewnienie okresu trwałości projektu po zakończeniu finansowania, co wiązałoby się prawdopodobnie z potrzebą uruchomienia środków budżetowych gminy, pomimo prowadzenia działalności komercyjnej przez agencję i samodzielnego pozyskiwania przez nią środków.

Zasadnym wydaje się rozważenie wprowadzenia ograniczonego w czasie wymaganego okresu trwałości projektu z uwagi na jego specyfikę jako projektu innowacyjnego. Samo założenie projektów innowacyjnych zakłada testowanie nowych rozwiązań i co za tym idzie - pewien margines niepowodzeń. W związku z tym, że projektowane działania nie były wcześniej zweryfikowane w praktyce, możliwe jest wystąpienie ryzyka w stopniu wyższym niż przy normalnych projektach. W przypadku **bytomskiego SAN** dotyczy w szczególności potencjalnych problemów z nieregularnym uiszczaniem opłat czynszowych przez najemców i ewentualną rotacją beneficjentów w mieszkaniu.

Ponadto warto zwrócić uwagę na fakt, że liczba lokali mieszkalnych, które mają znajdować się w zasobie agencji, powinna być adekwatna do parametrów lokalnego rynku nieruchomości. Wydaje się, że idea SAN lepiej wpisuje się w uwarunkowania dużych miast, które posiadają dostatecznie szeroki rynek najmu prywatnego, aby umożliwić pozyskanie odpowiednich lokali do zasobu agencji i negocjowanie z właścicielami bonifikaty w czynszu. Utworzenie SAN na poziomie gminy powinno być każdorazowo poprzedzone analizą finansową. Dobrze, żeby przy jej tworzeniu brana była pod uwagę społeczna wartość projektu, by uwzględnione były koszty alternatywne oraz potencjalne oszczędności, które generowane są na poziomie wydatków na pomoc społeczną, zapobieganie wykluczeniu społecznemu itd.

Podczas wdrażania modelu 3.3.1. bytomski SAN podjęto próbę pozyskania operatora agen-

cji ze środowiska właścicieli nieruchomości, zarządców nieruchomości, jak również organizacji pozarządowych zajmujących się sferą mieszkalnictwa. W tym celu zorganizowano spotkanie w UM Bytom z potencjalnymi zainteresowanymi. Opracowano również i rozdystrybuowano w formie papierowej oraz elektronicznej ankietę, w ramach której zbierano informacje o zainteresowaniu właścicieli utworzeniem agencji i akceptowalnych warunkach ewentualnego przekazania lokalu mieszkalnego do zasobów agencji. Proces uzyskania i analizy danych jest procesem długotrwałym. Na obecnym etapie nie została jeszcze podjęta ostateczna decyzja w kwestii sposobu wdrażania modelu.

## Co się nie udało?

W trakcie trwania projektu nie udało się wdrożyć modeli angażujących organizacje pozarządowe, które chciałyby zrealizować model 3.4.1. i 3.4.2. **mieszkań treningowych** lub zaoferować usługi wsparcia w mieszkaniach.

Model 3.4.1. mieszkań treningowych dla osób z niepełnosprawnością intelektualną. Celem modelu jest podjęcie usługi udostępnienia mieszkania wspomaganego - treningowego, którego zadaniem jest z jednej strony ułatwienie funkcjonowania osoby dorosłej z niepełnosprawnością w środowisku rodzinnym, z drugiej – umożliwienie realizacji opieki wytchnieniowej dla najbliższych. Model 3.4.2. mieszkań treningowych dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze /pieczę zastępczą. Celem modelu jest podjęcie usługi udostępnienia mieszkania wspomaganego-treningowego, przygotowującego osoby w nim przebywające do prowadzenia samodzielnego życia po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub pieczy zastępczej.

Jak się okazało w świetle analizy studiów przypadków z innych miast w Polsce, prowadzenie takich lokali w pustostanach wymaga systemowych rozwiązań realizowanych przy aprobacie i z inicjatywy gminy, co okazało się niemożliwe do przeprowadzenia w tak ograniczonym czasie. Z drugiej strony, w mieście nie zidentyfikowano organizacji, które aktualnie dysponują możliwościami wykorzystania potencjału organizacyjnego, ludzkiego i finansowego do podjęcia próby testowania tych modelowych rozwiązań.

Istotną kwestią zgłaszaną przez środowiska organizacji pozarządowych w kontekście prowadzenia mieszkań treningowych jest zapewnienie

możliwie stabilnego w czasie prowadzenia tego typu działalności. Warto rozważyć na poziomie systemowym wprowadzenie trybów pozakonkursowych, umożliwiających kontynuowanie działalności po pozytywnej weryfikacji dotychczasowej aktywności organizacji, ewentualnie ogłaszanie nowych konkursów na tyle wcześnie, żeby pomiędzy działaniami kolejnych operatorów nie było niepotrzebnych przestojów. Przyczyniłoby się to do optymalnego wykorzystania zasobu lokalowego oraz dało szansę na stabilne kontynuowanie projektu.

Pomimo obecnie stosunkowo niskiego wobec skali potrzeb zainteresowania Gmin tworzeniem mieszkań treningowych, sytuacja prawdopodobnie w niedługim czasie ulegnie zmianie w wyniku realizacji nowej polityki Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej (MPiPS) w tym zakresie. Zgodnie z celami programu „Za życiem" obowiązek wsparcia opiekunów osób z niepełnosprawnościami w ramach tzw. opieki wytchnieniowej prawdopodobnie spadnie na samorządy gminne, warto więc przygotować odpowiednio wcześniej rozwiązania infrastrukturalne i organizacyjne w tym zakresie. Problematyczny może okazać się fakt, że część samorządów nie ma doświadczeń związanych z prowadzeniem mieszkań treningowych, dlatego pożądane byłoby utworzenie na poziomie ministerialnym bazy dobrych praktyk w tym zakresie.

## Co zostało odsunięte w czasie?

Na przyszłość została odłożona realizacja modelu 3.2.1. zaangażowania spółdzielni mieszkaniowej (SM) w ramach **umowy barterowej.**

Umowa barterowa w tym przypadku zakłada zbycie spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego lub mieszkania własnościowego, wobec którego zapadło orzeczenie o stwierdzeniu nabycia spadku przez gminę w zamian za remont pustostanów, a do jednego z nich zostanie wskazany najemca z wyrokiem eksmisji.

Tym razem niewielkim zainteresowaniem modelem wykazał się nie dostawca mieszkań, ale gmina, ponieważ nie przekaże ona do modelu lokali mieszkalnych, których nabyciem jest zainteresowana spółdzielni mieszkaniowej. Gmina zbywa samodzielnie lokale mieszkalne znajdujące się w zasobie spółdzielni mieszkaniowych, wobec których toczy się postępowanie spadkowe, a spadkobiercą jest gmina. Takie lokale mają wysoką wartość na rynku nieruchomości, a zainteresowanie nimi na rynku jest znaczne, wobec czego gmina nie przekazuje ich obecnie do modelu i aktualnie nie ma możliwości, aby realizować partnerstwo ze spółdzielnią mieszkaniową. Jednocześnie, gmina nie wyklucza moż-

liwości podjęcia takiej współpracy w przyszłości, gdy sytuacja finansowa miasta ulegnie poprawie.

Leasing zwrotny od instytucji nastawionej na długoterminowy zysk to model 3.5.2. zakładający sprzedaż kamienic do remontu i użytkowanie ich w formule leasingu na podstawie umowy z instytucją leasingową. Kwota uzyskana ze sprzedaży kamienic miałaby być wykorzystana na sfinansowanie remontu.

W toku prowadzonych rozmów barierą okazała się niska wartość rynkowa kamienic przeznaczonych do sprzedaży, niepozwalająca na pokrycie pełnych kosztów remontu. W dalszym etapie należy wskazać kamienice, które mogłyby – ze względu na szacowane koszty remontu i wartość rynkową – być przedmiotem transakcji. Takie działania pozwoliłyby w przyszłości podjąć próbę wdrożenia modelu leasingu zwrotnego.

Testowano także rozwiązanie dedykowane instytucjom finansowym. W ramach wdrażania tego modelu prowadzono rozmowy, w wyniku których skierowano ofertę inwestycyjną do analizy przez fundusze inwestycyjne nastawione na inwestowanie w rynek nieruchomości. Partnerzy nie wykazali zainteresowania inwestycjami w pustostany, raczej wskazywali swoje preferencje odnoszące się do uzupełnienia zabudowy śródmieścia nowymi obiektami mieszkalnymi (tzw. zabudowa plomb). Nie została jednak podjęta żadna wiążąca decyzja ze strony partnera finansowego. W dalszym etapie należałoby doprowadzić do spotkania i negocjacji w kierunku rozeznania oczekiwań sektora finansowego, a w dalszej kolejności próby sprostania im.

Model 3.5.1. dotyczący **partnerstwa publiczno-prywatnego** został odroczony z uwagi na fakt, iż wdrożenie takiego schematu organizacyjno-prawnego jest złożone i wymaga zaangażowania doświadczonych prawników i ekonomistów, zastosowania efektywnej procedury wyłonienia najkorzystniejszego partnera, a także negocjacji warunków umowy.

Przedsięwzięciem realizowanym w partnerstwie jest remont kamienic w Bytomiu, połączony następnie z utrzymaniem i zarządzaniem wyremontowanymi obiektami, w tym przekazaniem na rzecz gminy puli mieszkań do wykorzystania na potrzeby najemców mieszkań gminnych.

Choć Gmina Bytom ma doświadczenie w realizowaniu inwestycji termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej w formule PPP, to jednak inwestycje mieszkaniowe obarczone są

4 Joanna Węgrzyn, Zastosowanie PPP w sektorze mieszkaniowym w Polsce, Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance Vol. 12, No. 4/201, s. 517

innymi typami ryzyk i potrzebą patrzenia na zyski w długiej perspektywie czasu (ok. 20-30 lat).

W związku z tym wydaje się, że inwestycje mieszkaniowe podejmowane w formule PPP najlepiej realizować posiadając partnera doświadczonego w tego typu przedsięwzięciach, rozumiejącego ich ideę i przekonanego co do ich celowości. Pomimo całej złożoności, przedsięwzięcia tego typu udaje się zrealizować wielu miastom, m.in. w Wielkiej Brytanii, Niemczech, Belgii i we Włoszech, ale także w Polsce (np. w Oławie, Krakowie, Koninie i Świdnicy)[4]. Pozwala to wierzyć, że rozwinięcie takiej formuły współpracy w Bytomiu jest również możliwe w niedalekiej przyszłości.

Odroczony na później został również model 3.5.2. leasing zwrotny nieruchomości dla inwestorów nastawionych na długotrwały zysk (model zakłada sprzedaż składnika aktywów, kamienicy do remontu, przy jednoczesnym przyjęciu go w leasing, a taki proces jest długotrwały), a także model 3.1.4. dom przyjacielski.

Model 3.1.4. dom przyjacielski jest szablonem wzorowanym na domach wielopokoleniowych. Zakłada się w nim budowę lub adaptacje istniejącego obiektu na dom, w którym będą się znajdować samodzielne mieszkania dla seniorów oraz lokale użytkowe i części wspólne przez nich prowadzone na rzecz lokalnej społeczności.

Jest to forma współzamieszkiwania i dzielenia przestrzeni domu.

Obecnie podobna koncepcja alternatywnych form zamieszkania dla seniorów jest podejmowana w Łodzi w ramach realizacji domu wielopokoleniowego oraz projektu „Świadczenie usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego".

Efekty łódzkiego projektu mogą być wartościowe choćby z punktu widzenia doboru najemców do lokali mieszkalnych (Dom Wielopokoleniowy nie powinien być silnie zdominowany przez osoby o ograniczonej sprawności). Jednak te dwa rozwiązania tj. Bytomski i Łódzki różnią się pomiędzy sobą. Model domu przyjacielskiego w odróżnieniu od łódzkiego rozwiązania zakłada udział sektora prywatnego, co zwiększa szanse na szersze, a nie punktowe stosowanie tego modelu[5].

5 Raport z Zadania 1 pt. "Przegląd zagranicznych praktyk dotyczących organizowania społeczności lokalnej, budowania kontaktów, więzi sąsiedzkich, miksu społecznego, a także cohousingu. Rozwiązania wykorzystane w Niemczech, Szwajcarii, Danii, Szwecji, Austrii oraz w Stanach Zjednoczonych i we Włoszech" w ramach projektu „Świadczenie usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego"

# 2. Wstęp

## Sytuacja i problemy mieszkaniowe Bytomia

### Zasób komunalny i standard budynków z zasobu gminy

Bytom jest w czołówce miast Polski, w których przypada najwięcej mieszkań komunalnych na 1000 mieszkańców. W Bytomiu wskaźnik ten wynosi 74,88, podczas gdy w Krakowie 22,76[6].

Mieszkaniowy zasób gminy dość znacznie zmalał w ostatnich latach z 15170 lokali w 2010 r. do 13047 lokali w 2014 r., a liczba lokali socjalnych - pomimo wzrostu zapotrzebowania na nie - spadła z 597 w 2010 r. do 310 w 2014 r.[7] Lokale komunale są usytuowane w budynkach należących do gminy (6267 mieszkań) i w budynkach, w których gmina posiada udziały (7621 mieszkań). Udział budynków należących do gminy i budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada mieszkania, w ogólnej liczbie budynków w mieście wynosi średnio aż 27%. Jednak na obszarze rewitalizacji wskaźnik ten jest znacznie większy. Przykładowo w podobszarze rewitalizacji - centrum - udział zasobu gminnego wynosi od 44% do 60% wszystkich budynków mieszkalnych. Poza obszarem rewitalizacji własność komunalna występuje w znacznie mniejszym stopniu.[8]

Przewaga własności gminnej z jednej strony negatywnie wpływa na obszar rewitalizacji z uwagi na ograniczone możliwości budżetowe

6 Portal Bytomski.pl, http://www.bytomski.pl/miasto/21689-sa-nowe-mieszkania-ale-to-i-tak-kropla-w-morzu, dostęp: 20.08.2018
7 Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA –410.008.2015, 212/2015/P/15/071/LKA
8 Gminny Program Rewitalizacji Bytom 2020+, stanowiący Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r.

i organizacyjne, z drugiej strony jest szansą w procesie rewitalizacji, ponieważ publiczny właściciel i zarządca może łatwiej realizować spójne, kompleksowe działania modernizacyjne w całych kwartałach zabudowy. Ma także możliwości w zakresie pozyskiwania środków na poprawę stanu zasobu, jakich nie mają prywatni właściciele.

Według raportu NIK[9] stan komunalnego zasobu mieszkaniowego w mieście jest zły, pomimo rosnących nakładów na jego utrzymanie. Nie spełnia on współczesnych standardów wyposażenia w media i instalacje sanitarne. W najgorszym stanie są budynki oficynowe, na co wskazuje się w Gminnym Programie Rewitalizacji Bytom 2020+ (GPR). Obecnie spełniają one jedynie standardy lokali o czynszu socjalnym.

Niezadowalający stan techniczny zasobu komunalnego jest efektem wieloletniego niedoinwestowania oraz oddziaływania czynników zewnętrznych, w tym eksploatacji górniczej. Według informacji zawartych w GPR, zaniechanie remontów budynków wchodzących w mieszkaniowy zasób gminy przez ostatnie lata należy wyjaśnić brakiem środków w budżecie, to z kolei wiąże się z ogólną sytuacją ekonomiczną i demograficzną, ale także z brakiem uiszczania opłat czynszowych przez najemców, dzierżawców i użytkowników przedmiotowych lokali[10]. Brak systematycznych remontów powoduje dalszą degradację tego zasobu, uniemożliwiającą korzystanie z kolejnych nieruchomości. Świadczą o tym liczne decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bytomiu o wyłączeniu z użytkowania budynków lub ich części. Generuje to nie tylko koszty społeczne w postaci zwiększenia deficytu dostępnych mieszkań, ale również bezpośrednie koszty dla budżetu miasta.[11] Łączne koszty poniesione na rozbiórki budynków w latach 2010-2014 wyniosły co najmniej 718,5 tys. zł[12].

W budynkach o złym i bardzo złym stanie technicznym mieszkają głównie osoby w trudnej sytuacji materialnej[13]. Problem ten ma podłoże w likwidacji miejsc pracy w przemyśle (z 11 niegdyś działających kopalń i 2 hut w Bytomiu obecnie funkcjonuje tylko 1 kopalnia), wskutek czego Bytom zmagał się z problemem bezrobocia i zubożeniem społeczeństwa.

9 Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA –410.008.2015, 212/2015/P/15/071/LKA
10 Gminny Program Rewitalizacji Bytom 2020+, stanowiący Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r
11 Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA – 4101-011-03/2014 P/14/104
12 Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA –410.008.2015, 212/2015/P/15/071/LKA
13 Gminny Program Rewitalizacji Bytom 2020+, stanowiący Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r.

## Sytuacja mieszkaniowa

Z analizy stanu i struktury zasobu mieszkaniowego gminy Bytom wynika, iż od 2014 r. łączna ilość lokali mieszkalnych systematycznie maleje – średniorocznie o 3%. Największy ubytek dotyczy lokali pełnostandardowych – od 2014 r. średniorocznie o 5%. Wynika to z faktu utrzymywania stałego poziomu sprzedaży mieszkań komunalnych ich dotychczasowym najemcom.

Pomimo wyzwania, jakim jest dla Bytomia zjawisko depopulacji, widoczne są w mieście deficyty w zakresie rozwoju nowego budownictwa mieszkalnego. Potrzeby mieszkaniowe bytomian zaspokajane są głównie na wtórnym rynku mieszkaniowym. Wśród agencji obrotu nieruchomościami panuje opinia, iż nabywców mieszkań w Bytomiu przyciągają głównie niskie ceny nieruchomości. Wtórnym rynkiem nieruchomości w Bytomiu najczęściej interesują się młodzi ludzie oraz rodziny. Wiele ofert dotyczy lokali przeznaczonych do remontu, co bezpośrednio wpływa na korzystne ceny zakupu.

Pozostała część mieszkańców miasta, o niskim poziomie dochodów, realizuje potrzeby mieszkaniowe w oparciu o zasób gminny, co obrazuje duża liczba osób oczekujących na przydział mieszkania komunalnego lub lokalu z czynszem socjalnym[14].

Według stanu na 2015 r. na lokale komunalne w Bytomiu czekało 3472 osób[15]. Tak długa kolejka osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego odzwierciedla nienajlepszą sytuację materialną bytomian. W mieście żyje duża grupa ludzi, których nie stać na zakup własnego lokalu mieszkalnego, nie spełniają wymogów dochodowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego, a koszt wynajmu na rynku prywatnym jest dla nich zbyt duży.

Jak wynika z raportu z kontroli NIK[16] dot. wykonywania przez gminę Bytom obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, w latach 2011-2013 liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych zwiększała się z roku na rok w związku z niewystarczającą ofertą lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. Łącznie średni czas oczekiwania na eksmisję, liczony od dnia prawomocności, jak i od dnia złożenia wyroku, kształtował się na podobnym poziomie i wynosił od 2 lat do 2 lat i 8 miesięcy.[17]

W 2015 roku przydział mieszkania socjalnego otrzymało zaledwie 41 rodzin i jednocześnie zapadło 214 wyroków sądowych z prawem

14 Katarzyna Spadło, Założenia organizacyjno-finansowe działalności Społecznej Agencji Najmu w Bytomiu, KIPPiM na zlecenie TBS Bytom, 2018

15 Portal Bytomski.pl, http://www.bytomski.pl/miasto/21689-sa-nowe-mieszkania-ale-to-i-tak-kropla-w-morzu

16 Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA – 4101-011-03/2014 P/14/104

17 Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA –410.008.2015, 212/2015/P/15/071/LKA

do mieszkania socjalnego. Według stanu na wrzesień 2016 r. na przydział lokali socjalnych oczekiwało 1 146 rodzin, w tym:

- z tytułu wykwaterowania ze względu na zły stan techniczny budynku lub lokalu: 20 rodzin,
- z tytułu wyroków eksmisyjnych: 1065 rodzin,
- z powodu sytuacji materialnej i bytowej: 61 rodzin.

Przyczyną niezrealizowania wyroków oczekujących na eksmisję był fakt, że gmina Bytom nie dysponowała wolnymi lokalami, które mogłyby zostać wskazane na rzecz osób uprawnionych, co wynikało z ograniczonej ilości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Gminy na remonty i modernizację pustostanów.

Istotną aspekt kwestii mieszkaniowej stanowi także rozwój mieszkalnictwa wspomaganego, które dedykowane jest osobom najbardziej zagrożonym wykluczeniem społecznym, z takich przyczyn jak niepełnosprawność, bezdomność, czy też brak wsparcia dla młodzieży opuszczającej pieczę zastępczą lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze.

W ramach istniejącego zasobu mieszkalnictwa wspomaganego w Bytomiu można wskazać zaledwie cztery mieszkania chronione funkcjonujące w strukturze MOPR:

- ul. Cicha 24/2 – dla 4 osób,
- ul. Matejki 27/1 – dla 3 osób,
- ul. Strzelców Bytomskich 43/3 – dla 3 osób,
- ul. Korfantego 22/1 - dla 4 osób.

Kolejne 11 miejsc jest dostępnych w mieszkaniach chronionych prowadzonych przez organizacje pozarządowe. Większość dostępnych miejsc ukierunkowana jest na potrzeby osób chorych psychicznie, a także niepełnosprawnych intelektualnie i przyjmuje formę mieszkań chronionych.

Miasto zapewnia pomoc osobom niepełnosprawnym w formie usług społecznych świadczonych w Środowiskowym Domu Samopomocy „Integracja". Dysponuje on 37 miejscami, gdzie z zajęć aktywizująco – wspierających korzystało 51 osób z zburzeniami psychicznymi. Kolejne 50 osób ze znacznym i umiarkowanym stopniem niepełnosprawności może uczestniczyć w przygotowaniu zawodowym w Zakładzie Aktywności Zawodowej prowadzonym przez Stowarzyszenie Pomocy Dzieciom i Młodzieży Niepełnosprawnej, natomiast 6 osób korzysta z mieszkań chronionych.

Zgodnie z danymi z 2014 r. w Bytomiu pieczę zastępczą sprawowało 279 rodzin, gdzie umieszczono 448 dzieci. Rodzinną pieczę

w formie instytucjonalnej sprawowało 11 rodzinnych domów dziecka, gdzie przebywało 81 dzieci. Ponadto na terenie miasta znajdowały się 3 publiczne placówki opiekuńczo wychowawcze, w których w 2014 roku znajdowało się łącznie 147 dzieci (128 miejsc) oraz 2 specjalne ośrodki wychowawcze – gdzie w 2014 łącznie przebywało 72 dzieci. Wyzwaniem jest zapewnienie wsparcia osobom opuszczającym placówki wychowawcze oraz pieczę zastępczą w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.

## Dotychczasowa polityka mieszkaniowa gminy

Politykę mieszkaniową gmina Bytom realizuje w oparciu o Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bytom na lata 2014-2019[18] (WPGMZGB), który jest aktualnie podstawowym dokumentem określającym kierunki rozwoju mieszkalnictwa w mieście.

WPGMZGB zawiera zapisy dotyczące sposobu i zasad zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bytom oraz przewidywane zmiany w tym zakresie, określa zasady polityki czynszowej, a także warunki obniżania czynszu. Przedstawiono w nim także założenia, pozwalające na poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem oraz pozyskanie dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy.

Zasób mieszkaniowy gminy Bytom tworzą:

- w 68,20% lokale komunalne pełnostandardowe,
- w 29,19% lokale komunalne o obniżonym standardzie,
- w 2,61% lokale socjalne i tymczasowe[19].

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom (WPGMZGB)[20] założono różne możliwości pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności:

- wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- przeznaczenie terenów gminnych pod

18 Załącznik nr 1 do uchwały do Uchwały Nr XIV/330/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 16 grudnia 2013 r.
19 Uchwała nr XXIV/330/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z tdnia 16 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2014-2019, Dziennik Urzędowy Województwa śląskiego, Poz. 7880
20 Tamże.

budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego;
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy oraz przekwalifikowanie lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Jednak ze względu na duży problem szkód górniczych w mieście, priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości gminy Bytom jest usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców, ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności podejmowanie działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

WPGMZGB wskazuje, że w celu efektywnego wykorzystania posiadanego zasobu mieszkaniowego należałoby podjąć działania zmierzające do pozyskania środków finansowych na przeprowadzenie kompleksowego remontu ok. 1000 lokali mieszkalnych, które są lokalami tzw. „zawieszonymi", ponieważ wymagają pilnego remontu, a które po jego wykonaniu powinny zostać przeznaczone na lokale komunalne, w szczególności na lokale zamienne, a w części na lokale socjalne dla osób zakwalifikowanych do przydziału takich lokali i oczekujących stosownej pomocy gminy.

NIK zwraca jednak uwagę na ciągły przyrost niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, a w konsekwencji wzrost wysokości roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu[21]. W latach 2011-2013 w związku z niezapewnieniem przez gminę lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych osobomv uprawnionym, wpłynęło 3825 wniosków o zapłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych na łączną kwotę 10908,2 tys. zł oraz 33 takie wnioski z tytułu niedostarczenia pomieszczeń tymczasowych na łączną kwotę 154,5 tys. zł.

Jednostka budżetowa zawierała ugody pozasądowe w oparciu o procedurę przyjętą poprzednio w Urzędzie Miejskim w Bytomiu[22].

21 Gminny Program Rewitalizacji Bytom 2020+, stanowiący Załącznik do Uchwały Nr XXXVIII/487/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 23 lutego 2017 r.,

22 Procedura w zakresie pozasądowej wypłaty przez Gminę Bytom odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądu w związku z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

W sprawach uznanych za bezsporne proponowano wierzycielowi zawarcie porozumienia w sprawie ugodowego zaspokojenia wierzytelności z tytułu odszkodowań w zamian za uregulowanie odszkodowania za okres wskazany w porozumieniu, zrzeczenie się wszelkich roszczeń odszkodowawczych poza wymienionymi w porozumieniu oraz oświadczenie o niedochodzeniu żadnych roszczeń z tego tytułu, w szczególności na drodze sądowej.

W WPGMZGB określono priorytet dla gospodarki mieszkaniowej, jakim jest dążenie do zrównoważenia struktury dochodów i wydatków w zakresie gospodarki mieszkaniowej w ramach środków finansowych ujętych w budżecie gminy na dany rok. Jednak zarówno w przypadku lokali komunalnych, jak i socjalnych oraz tymczasowych, średnioroczna ilość nowych wniosków przekracza ilość lokali „odzyskanych" w danym roku. Oznacza to, iż niezaspokojone potrzeby bytomian w zakresie mieszkań komunalnych oraz socjalnych i tymczasowych wzrastają z roku na rok.

Wyzwaniem dla gminnej polityki mieszkaniowej jest zwiększenie dostępności mieszkań o stosunkowo niskich kosztach utrzymania, które odpowiadają zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez mieszkańców Bytomia. Dostępne, tj. do wynajęcia lokale mieszkalne, powinny uzupełniać dobrze rozwijający się sektor mieszkań własnościowych. Zgodnie z raportem A. Muzioł-Węcławowicz, ponad 95% mieszkań oddawanych do użytku jest budowanych na sprzedaż lub w ramach indywidualnego budownictwa jednorodzinnego[23]. Dostęp do lokalu na zasadzie objęcia praw użytkowania z tytułu najmu jest znacznie tańszym sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych od dostępu do lokalu na zasadach własności. Dlatego, w obliczu wielu kosztów, które trzeba pokryć na początku drogi do własnego lokalu mieszkalnego, to właśnie najem jest bardziej dostępną formą pozyskania lokalu, zarówno w aspekcie proceduralnym, jak i finansowym.

Bytom posiada potencjały, które mogą wesprzeć realizację celów związanych z mieszkalnictwem. Pewną wartością mogą być nie tylko pustostany mieszkaniowe, ale również pustostany użytkowe czy pustostany po obiektach użyteczności publicznej przeznaczone na cele oświaty, zlikwidowane w mieście w latach 2010-2012 w odpowiedzi na niż demograficzny. Lokale użytkowe zlokalizowane na wyższych kondygnacjach (w budynkach mieszkalnych bez windy) nie znajdują zainteresowania wśród podmiotów gospodarczych. Dlatego –

23 Alina Muzioł-Węcławowicz, Społeczne Agencje Najmu, dokument strategiczny, Warszawa, 2017, http://najemspoleczny.pl/files/SAN%20-%20dokument%20strategiczny.pdf, dostęp: 10.05.2018

jeśli to zasadne – należy przekwalifikować takiego typu pustostany na lokale mieszkalne, co umożliwi zwiększenie puli dostępnych mieszkań.

## Kontekst czasowy i problemowy Bytomskiego Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa

Okres prac nad bytomskim modelem dostępnego mieszkalnictwa (lata 2017-2018) charakteryzował się wieloma zmianami, od podejmowanych na szczeblu krajowym, po te dokonujące się na poziomie lokalnym.

W skali kraju została uruchomiona kampania na rzecz wsparcia rynku mieszkań na wynajem. Rozpoczęto program „Mieszkanie+", w ramach którego zaoferowano instrumenty finansowe, w tym dopłaty do czynszu z Funduszu Dopłat lub możliwość utworzenia spółki przez BGK Nieruchomości z udziałem gminy do realizacji inwestycji mieszkaniowej. Po okresie spłaty nakładów poniesionych na inwestycję, spółka BGK przekazuje majątek na rzecz gminy, ale nie jest to jedyny możliwy wariant - gmina może wyjść ze spółki i lokale zostaną w posiadaniu BGKN (wychodząc ze spółki gmina zawiera umowę przejęcia określonej liczby mieszkań, odpowiadającej jej wkładowi w przedsięwzięcie). Takie rozwiązanie jest opcją stosowaną w przypadku dużych miast.

Przygotowano również formę prawną wsparcia właścicieli lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem. Rozwiązanie polega na tym, że umowa w ramach najmu instytucjonalnego ma postać aktu notarialnego, w którym najemca oświadcza, że w razie ewentualnej eksmisji nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego, tymczasowego, a rodzina/przyjaciele udostępnią mu lokal mieszkalny.

REGULACJE: W trakcie przygotowywania niniejszej publikacji, podpisana przez Prezydenta została ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Ustawa ma wspierać osoby, których dochody są zbyt wysokie, aby ubiegać się o mieszkania z zasobu gminy i jednocześnie niewystarczające do wzięcia kredytu na zakup własnego mieszkania. Dopłaty znajdą zastosowanie w przypadku lokali zasiedlanych po raz pierwszy, nowo wybudowanych lub znajdujących się w istniejących budynkach mieszkalnych na obszarze Specjalnej Stre-

fy Rewitalizacji (SSR), poddanych remontowi lub przebudowie. Takie rozwiązanie ma wykreować nowe inwestycje w zakresie lokali na wynajem.

Kryteria określające preferencje dla beneficjentów dopłat do czynszów, ustalać będzie rada gminy na podstawie określonego w ustawie katalogu. Potencjalni najemcy, ubiegający się o wsparcie, będą musieli posiadać tzw. zdolność czynszową. Dopłata zależeć będzie od spełnienia kryterium dochodowego i liczby osób w gospodarstwie domowym. Preferowane jest wsparcie rodzin z dziećmi – im ich więcej, tym większe dopłaty otrzymają rodziny wynajmujące mieszkania z programu.

Dopłaty są przewidziane dla gospodarstw domowych, w których średniomiesięczny dochód będzie wyższy niż ustalony w ustawie próg dochodowy. Dla jednoosobowych gospodarstw domowych wynosi on 60% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Próg wzrasta o kolejne 30 punktów procentowych przy kolejnej osobie. Przykładowo, aby otrzymać dopłatę dochody gospodarstwa trzyosobowego nie mogą przekroczyć równowartości 120% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Dodatkowo, na wysokość dopłat wpływać będzie lokalizacja (wysokość tzw. wskaźników odtworzeniowych na danym terenie) oraz metraż lokalu.

Dopłaty mają być przyznawane na okres 15 lat, z coroczną weryfikacją. W sytuacji braku spełniania kryteriów dochodowych prawo do dopłat będzie wygaszone. Wydaje się, że proponowana ustawa może stać się impulsem dla branży budowlanej i wspierać realizację gminnych programów rewitalizacji.

W przypadku modelowych rozwiązań na rzecz mieszkalnictwa dla Bytomia proponowane narzędzia mogą wesprzeć realizację przygotowanych przez nas modeli, w szczególności zagospodarowanie pustostanów zlokalizowanych w Specjalnej Strefie Rewitalizacji (SSR).

REGULACJE: SSR została wyznaczona w mieście na podstawie art. 25 i art. 26 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji na 10 lat. Uchwała o jej powołaniu weszła w życie 20 marca 2018 roku (uchwała nr LX/797/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia na terenie Bytomia Specjalnej Strefy Rewitalizacji na podobszarach rewitalizacji: nr 8 - Bobrek, nr 10 - Śródmieście, nr 12 - Rozbark i nr 13 - Śródmieście Północ.

REGULACJE: Zostały również zakończone prace nad ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestyc-

ji towarzyszących. Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Ustawa dopuszcza możliwość lokalizacji inwestycji na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz na gruntach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania terenu lub przeznaczonych do odrolnienia. Takie rozwiązania mogą znacznie obniżyć atrakcyjność podejmowania przez prywatnych inwestorów i deweloperów inwestycji w kamienicach i lokalach do remontu (BMDM) i skłonić ich do podejmowania mniej wymagających inwestycji mieszkaniowych poza centrum, a nawet poza terenem miasta. Wskutek tego przyjęte rozwiązania mogą wpływać na ograniczenie udziału inwestorów prywatnych w procesie rewitalizacji.

Jeśli chodzi o stronę popytową rynku mieszkaniowego, rozwiązania proponowane w ustawie są szczególnie korzystne dla rodzin z dziećmi, w mniejszym stopniu dla osób prowadzących jednoosobowe gospodarstwa domowe. O ile w przypadku tych pierwszych szacowane przez ekspertów wysokości dopłat mogą sięgać ok. 20% wydatków ponoszonych na najem, to w drugim przypadku dopłata wydaje się być stosunkowo niska. Tym samym osobom młodym, rozpoczynającym karierę zawodową i nieposiadającym jeszcze rodziny, warto zaproponować również inne formy wsparcia, np. możliwość najmu mieszkania lub pokoju w ramach usługi typu SAN (społeczna agencja najmu). Zakładanym efektem proponowanych w projekcie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania rozwiązań, ma być poszerzenie oferty sektora mieszkań na wynajem, co powinno stworzyć dodatkową presję na obniżenie cen rynkowych i przez to wpłynąć zwiększenie dostępności dla wszystkich potencjalnych najemców.

Zostały również zakończone prace nad ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Ustawa dopuszcza możliwość lokalizacji inwestycji na podstawie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz na gruntach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania terenu lub przeznaczonych do odrolnienia. Takie rozwiązania mogą znacznie obniżyć atrakcyjność podejmowania

przez prywatnych inwestorów i deweloperów inwestycji w kamienicach i lokalach do remontu (BMDM) i skłonić ich do podejmowania mniej wymagających inwestycji mieszkaniowych poza centrum, a nawet poza terenem miasta. Wskutek tego przyjęte rozwiązania mogą wpływać na ograniczenie udziału inwestorów prywatnych w procesie rewitalizacji.

Na poziomie centralnym rozpoczęto również promocję idei dostępności w politykach publicznych (Program „Dostępność+" na lata 2018-2025). Chodzi o różne typy dostępności – od przestrzennej po organizacyjno-prawną, usługową, transportową oraz edukacyjną. Program skierowany jest m.in. do seniorów i osób z niepełnosprawnościami. W ramach proponowanych rozwiązań promowane jest projektowanie uniwersalne, czyli tzw. projektowanie „bez barier" budynków, przestrzeni publicznych oraz lokali mieszkalnych i poszczególnych pomieszczeń.

W ramach POWER (Program Operacyjny Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020) Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju wraz z sześcioma Regionalnymi Ośrodkami Pomocy Społecznej (ROPS) rozpoczęło prace nad stworzeniem standardów mieszkań wspomaganych dla różnych grup potrzebujących wsparcia: dla osób chorujących psychicznie po wielokrotnych pobytach w szpitalach psychiatrycznych; osób z niepełnosprawnościami fizycznymi; osób z całościowym zaburzeniem rozwoju, w tym z autyzmem i zespołem Aspergera; osób z chorobami neurologicznymi, w tym z chorobą Alzheimera i chorobą Parkinsona oraz osób starszych; osób z niepełnosprawnościami sprzężonymi oraz osób z niepełnosprawnościami intelektualnymi, w tym z zespołem Downa. Ten kierunek wsparcia krajowego wynika z potrzeb, które zostały zauważone w wielu miastach, również w Bytomiu, dlatego w ramach modelu dostępnego mieszkalnictwa wypracowano rozwiązania dla mieszkań treningowych.

Rok 2018 był również okresem, w którym pojawiły się próby wprowadzenia w Polsce innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowo-społecznych. Inspiracje i dobre praktyki zostały zaczerpnięte głównie z miast Europy Zachodniej. W ramach programu POWER, MIiR uruchomiło konkurs dotacyjny na skalowanie, tj. opracowanie modelu i wdrożenie Społecznej Agencji Najmu. SAN jest pośrednikiem w najmie pomiędzy właścicielem mieszkania a osobą, która napotyka trudności w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w ramach dostępnej na rynku oferty. Jest to instrument polityki społecznej powiązanej z mieszkalnictwem, ponieważ dostarcza mieszkanie i wsparcia asystenta osobom, które mają

trudności w najmie lokalu (np. studenci, samotne matki, młodzież wychodząca spod pieczy zastępczej lub młodzież wychodząca z ośrodków opiekuńczo-wychowawczych, osoby z niepełnosprawnościami, osoby zagrożone bezdomnością itp.). Informacja o możliwości uzyskania dotacji na realizację idei SAN skłoniła autorki do podjęcia próby wypracowania modelu SAN adekwatnego dla bytomskiego rynku mieszkaniowego. Ta innowacja społeczna nie tylko znalazła odzwierciedlenie w modelu mieszkalnictwa, ale została też powiązana z nowym rozwiązaniem tj. umową najmu instytucjonalnego, jako zabezpieczenie najmu komercyjnego. Rozwiązania, które znalazły tutaj zastosowanie, wynikają z potrzeb społecznych i deficytu na rynku mieszkaniowym w wielu miastach, również w Bytomiu.

W mieście wytworzył się sprzyjający klimat do tego, aby zintensyfikować działania wokół kwestii mieszkalnictwa, zwłaszcza w zakresie wypracowania BMDM, opracowania priorytetów polityki mieszkaniowej oraz przeprowadzenia kampanii na rzecz pozyskania dostawców mieszkań, zainteresowanych inwestowaniem w pustostany. Ten ostatni element okazał się kluczowy, ponieważ duża liczba pustostanów w śródmieściu Bytomia obniża atrakcyjność inwestycyjną miasta.

W Europie obserwowany jest trend wzrostowy w zainteresowaniu kamienicami. W Polsce miłośników mieszkań w kamienicach wciąż przybywa. Zgodnie z danymi Domiporta.pl na przestrzeni 4 lat (2014-2017) na rynku wtórnym nastąpił wzrost udziału osób kupujących mieszkania w kamienicach z 6 do 15 procent[24], a popyt stale rośnie. Warto, aby samorządy zdawały sobie sprawę ze swojego potencjału i wspierały „modę na zamieszkanie w kamienicy" odpowiednią promocję lokalnego zasobu.

Pomimo tych optymistycznych tendencji częstym wyzwaniem dla inwestorów zainteresowanych kamienicami jest to, że podejmowanie inwestycji na obszarach objętych ochroną konserwatora zabytków może być długotrwałe i kosztowne, przez co nie zawsze uzasadnione ekonomicznie dla dostawców komercyjnych. Takim inwestycjom towarzyszą często liczne wyzwania, w tym trudności w zapewnieniu miejsc parkingowych, kwestia złożonej własności podwórek, potrzeba uzyskania zgody na remont od powołanej w budynku wspólnoty mieszkaniowej, czy problem ze sprawnym przeprowadzeniem prac ze względu na wąskie klatki schodowe i brak windy. Skala potrzeb finansowych, jakich wymaga zagospodarowanie pustostanów, nie pozwala na podjęcie samodzielnie

24 Nadia Dąbrowska, Moda na kamienice. Jak i za ile można kupić w nich mieszkania?, Gazeta Wyborcza Wrocław, 25.10.2017, http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/7,35771,22559473,moda-na-kamienice-jak-i-za-ile-mozna-kupic-w-nich-mieszkania.html, dostęp: 17.08.2018

przez gminę takich działań, dlatego niezbędne jest pozyskanie do tego celu partnerów.

W 2017 roku podjęto decyzję o zagospodarowaniu istniejących w śródmieściu pustostanów. W tym celu potrzebne było wykonanie inwentaryzacji pustostanów zlokalizowanych w obszarze pilotażowym rewitalizacji. Duża liczba pustostanów w śródmieściu jest związana ze spadkiem liczby ludności w mieście, trendami migracyjnymi, sytuacją gospodarczą oraz procesem starzenia się społeczeństwa. Podobnie jak w wielu innych miastach, trendy globalne nakładają się na specyfikę lokalnych uwarunkowań. Pewnych procesów nie da się powstrzymać, ale można próbować odpowiedzieć na wymagania, jakie stawiane są miastom w kontekście zmian demograficznych. Właśnie taką drogę obrano, przygotowując modele, np. te przeznaczone dla seniorów.

## Koncepcja projektu

### Założenia

Podstawowym założeniem przy wypracowaniu BMDM była konieczność wariantowego wdrażania modeli przez gminę bądź innego partnera, który – pod pewnymi warunkami (przynoszącymi korzyści stronom) – byłby w stanie przejąć część zadań gminy w zakresie mieszkalnictwa. Mógłby to zrobić np. TBS Bytom. TBS Bytom, jako spółka ze 100% udziałem gminy, może stosować przyśpieszone procedury wdrażania różnych modelowych rozwiązań. Obrót nieruchomościami samorządowymi podlega szczególnym restrykcjom i obostrzeniom. Zasadą jest, że nieruchomości są zbywane w drodze publicznego przetargu, w którym wygrywa ten, który złoży najlepszą ofertę („najwyższa cena" lub „najkorzystniejsza oferta"). Pod pojęciem zbycia nieruchomości będziemy rozumieć: sprzedaż, zamianę, darowiznę, dzierżawę, najem. Natomiast nieruchomości z gminnego zasobu mogą być wnoszone do spółek komunalnych jako wkład niepieniężny (aport) w zamian za udziały (akcje) w spółce.

Gmina, a szerzej – jednostki samorządu terytorialnego, może realizować swoje zadania w zakresie gospodarki komunalnej w formie utworzonych przez siebie spółek prawa handlowego.

REGULACJE: zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy o gospodarce komunalnej – spółki akcyjne lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością). Wybór określonej formy wykonywania zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego należy do organu stano-

wiącego tej jednostki. Utworzenie przez gminę spółki prawa handlowego jest jedną z podstawowych i dopuszczonych prawem form wykonywania zadań własnych gminy w sferze użyteczności publicznej.

W przypadku wyboru tej formy wykonywania zadań własnych gminy, istotne jest, że utworzona spółka posiada osobowość prawną odrębną od osobowości prawnej samej gminy. W sensie formalnoprawnym mamy do czynienia z dwoma odrębnymi podmiotami prawa, jednak pamiętać należy, że utworzona spółka pozostaje podmiotem zależnym w stosunku do gminy. Gminie przysługują w stosunku do spółki uprawnienia właścicielskie, a funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełni organ wykonawczy gminy. Tym samym gmina zachowuje decydujący wpływ na działalność utworzonej przez siebie spółki, a spółka realizuje zadania gminy z zakresu gospodarki komunalnej w imieniu własnym i na własny rachunek, za pomocą wniesionego lub powierzonego jej majątku komunalnego. Przyjmuje się, że wniesienie budynku aportem do spółki komunalnej (TBS Bytom) zawsze jest zbyciem majątku.

Od chwili utworzenia spółki i przeniesienia na jej rzecz prawa własności nieruchomości gmina wyzbyła się tego prawa, gdyż przekazała je spółce prawa handlowego, z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnej. W świetle ustawy o gospodarce komunalnej i kodeksu spółek handlowych spółka działa i funkcjonuje w obrocie prawnym, jako podmiot prawny odrębny od gminy. Spółka gminna posiada własne organy, tj. zarząd i radę nadzorczą, które zarządzają majątkiem spółki i podejmują w jej imieniu decyzje.

Decyzje dotyczące zbycia bądź wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, a także – o ile umowa spółki nie stanowi inaczej – decyzje nabycia i zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości podejmuje zgromadzenie wspólników.

**Reasumując:** w zależności od umowy spółki do zbycia nieruchomości wymagana jest uchwała wspólników lub uchwała zarządu. W związku z powyższym, TBS Bytom, posiadając zgodę właściwych organów, jest uprawniony do zbycia nieruchomości /nieruchomości lokalowej, którą otrzymał w formie aportu od gminy Bytom.

## Metoda pracy nad projektem

Prezentowana praca należy do badań naukowych stosowanych. Jej celem było przygo-

towanie modeli, a następnie przetestowanie ich w praktyce i przedstawienie wniosków. Znalazło to odzwierciedlenie w procesie konstruowania pytań badawczych.

Do wypracowania bytomskiego modelu posłużono się pytaniami badawczymi, które pełnią pomocniczą rolę w publikacji.

**Pytanie 1:** Jakie grupy społeczne są kluczowym odbiorcą dla modelu?

**Pytanie 2:** Jacy dostawcy mieszkań będą kluczowymi partnerami w modelu i dlaczego?

**Pytanie 3:** Jakie warunki muszą zostać spełnione, aby pozyskiwać partnerów do modelu?

**Pytanie 4:** Jakie są ograniczenia (prawne, organizacyjne, finansowe itd.) w realizacji modelu?

BMDM został wypracowany przy udziale różnych metod i technik badawczo-analitycznych w tym: analizy literatury, analizy wyników przeprowadzonych w Bytomiu badań w zakresie potrzeb mieszkaniowych, analizy inwentaryzacji pustostanów, przeprowadzonych wywiadów i ankiet.

Z uwagi na złożoność tematyki potrzebny był zespół osób posiadających zróżnicowane kompetencje i reprezentujących szerokie spektrum sposobów patrzenia na problem. Powołano grupę roboczą, składającą się z pracowników TBS Bytom, radcy prawnego, ekspertów zatrudnionych na okres trwania projektu oraz zewnętrznych doradców. Do jej zadań należało opracowanie rozwiązań dla bytomskiego modelu dostępnego mieszkalnictwa oraz ich wdrożenie. W celu promocji wyników projektu oraz możliwości ich przedyskutowania w szerszym gronie ekspertów, zorganizowano Forum Inwestycji Mieszkaniowych i Targów Nieruchomości.

W skład zespołu weszli eksperci z zakresu problematyki mieszkalnictwa i rewitalizacji, polityki społecznej i gospodarki przestrzennej, radca prawny wskazujący bariery prawne w modelach, a także pracownicy TBS, którzy znają specyfikę rynku najmu mieszkań w Bytomiu i posiadają wiedzę o realizacji procesu inwestycyjnego oraz o lokalnych dostawcach mieszkań. W pracy nad BMDM uczestniczyli również doradcy zewnętrzni, którzy udzielali podpowiedzi w zakresie modeli przeznaczonych dla seniorów oraz modeli inwestycyjnych.

W początkowej fazie prac nad przygotowaniem koncepcji modeli dostępnego mieszkalnictwa i w celu pozyskania wiedzy o rynku mieszkaniowym w skali lokalnej i ponadlokalnej przeprowadzono analizę dokumentów i literatury przedmiotu. Dokonano interpretacji badań przedstawionych w raporcie pt. *„Badanie jakości życia i postaw mieszkaniowych"* (*EU-CONSULT Sp. z o.o., Utila sp. z o.o. na zlecenie Urzędu Miasta Bytomia, listopad 2017*). Oceniane były

zarówno dane przetworzone, jak i surowe. Pozwoliło to na pozyskanie informacji o postawach mieszkaniowych obecnych i potencjalnych mieszkańców, inwestorów, przedstawicieli grup kreatywnych.

W badaniu zastosowano triangulację danych. Skorzystano z metody wywiadu bezpośredniego kwestionariuszowego (PAPI) i wspomaganego komputerowo wywiadu przy pomocy strony internetowej (CAWI). Próba do badania została określona metodą kwotowo-losową i wyniosła łącznie 598 osób (odpowiednio 540 i 58 osób przy każdej metodzie). Podstawą do określenia kwot były dane dotyczące struktury demograficznej mieszkańców miasta ze względu na płeć, wiek oraz miejsce zamieszkania.

Przeprowadzono również 30 indywidualnych wywiadów jakościowych (IDI) z klientami MOPR (dobranymi z uwagi m.in. na miejsce zamieszkania, przyczyny korzystania z pomocy czy uczestnictwo w poszczególnych projektach społecznych, realizowanych przez miasto Bytom ze środków Funduszy Europejskich), 31 wywiadów z przedstawicielami przedsiębiorstw zlokalizowanych w Bytomiu, zatrudniających co najmniej 10 osób i korzystających z różnorodnych form wsparcia, a także 10 wywiadów z liderami lokalnymi oraz interesariuszami rewitalizacji. Wywiady przeprowadzone zostały m.in. z zastępcami Prezydenta Bytomia, przedstawicielami Bytomskiego Centrum Wsparcia, Bytomskiej Agencji Rozwoju Inwestycji, Centrum Integracji Społecznej, Bytomskiej Izby Przemysłowo – Handlowej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie.

Zorganizowane zostały 4 wywiady fokusowe z grupami reprezentowanymi przez: przedstawicieli organizacji pozarządowych, przedstawicieli publicznych placówek oświatowych i świadczących usługi edukacyjne, przedsiębiorstw, jednostek świadczących usługi społeczne.

W późniejszej fazie prac nad przygotowaniem modeli dostępnego mieszkalnictwa przeprowadzono kolejną fazę badań, która miała na celu rozpoznanie możliwości wdrożeniowych.

Dla modelu 3.1.3. zamiana dla seniora przygotowano ankietę składającą się z 10 pytań, z czego 9 było pytaniami zamkniętymi, a 1 pytaniem otwartym. Dobór odbiorców zawężony został do grupy wiekowej 60+, zamieszkującej na terenie Bytomia. Ankieta została dystrybuowana w trakcie wydarzeń dedykowanych seniorom. Docelowo próba badawcza miała wynosić 60 osób. Z uwagi na niską stopę zwrotu, podjęta została decyzja o wydłużeniu okresu gromadzenia danych do września 2018. Z uwagi na to, analizy do niniejszego opracowania oparte były na danych częściowych.

Dla modelu dotyczącego SAN zastosowano również metodę ankietową. Kwestionariusz ankiety składa się z 21 pytań (20 zamkniętych i 1 otwartego). Został dystrybuowany zarówno w wersji papierowej, jak i elektronicznej w czerwcu 2018r. Uzyskano informacje od 46 osób. Celem było wyselekcjonowanie grupy osób posiadających nieruchomości przeznaczone na wynajem. W grupie przeważali mężczyźni w wieku od 45 do 55 lat.

Dla rozpoznania możliwości wprowadzania innych modeli, przeprowadzonych zostało 8 wywiadów - w kwietniu i maju 2018 r. Podstawowym kryterium doboru respondentów było posiadanie doświadczenia na bytomskim rynku mieszkaniowym oraz dobór instytucji rozwiązujących problemy mieszkaniowe w Bytomiu. Dominującą grupą byli mężczyźni w wieku od 50 do 60 lat. Reprezentowali oni w większości prywatny biznes.

## Opracowanie wytycznych do modelu

Wyniki badań posłużyły jako założenia i wytyczne, wskazujące grupy docelowe, do których powinna być kierowana oferta mieszkaniowa w Bytomiu. Obrazują one również preferencje poszczególnych grup, dlatego warto je w tym miejscu przytoczyć.

### WYTYCZNA nr 1

**Potrzeby obecnych mieszkańców z obszaru rewitalizacji** – mieszkańcy Bytomia z obszaru rewitalizacji najczęściej chcieliby zamieszkać w lokalu o powierzchni użytkowej 51-80 m2 (grupy osób w wieku 18-34 lata, 45-54 lata, 55-64 lata, powyżej 65+) z 3-4 pokojami, znajdującymi się w budynkach niskich, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną, z zagospodarowanym terenem wokół obiektu budowlanego.

Najmem nowych lokali najbardziej byliby zainteresowani studenci, osoby młode i osoby bezrobotne. Pozostali mieszkańcy z obszaru rewitalizacji zainteresowani są najmem nowych mieszkań, najchętniej z zasobu komunalnego lub lokali socjalnych.

Oczekiwana wysokość opłat miesięcznych kształtuje się na poziomie poniżej 300 zł lub ewentualnie w przedziale 301-600 zł.

**KOMENTARZ**

Oczekiwania obecnych mieszkańców obszaru rewitalizacji, dotyczące czynszu na poziomie 300 zł, nie przystają do dzisiejszych warunków panujących na rynku mieszkaniowym.

**ZESTAWIENIE WYTYCZNYCH DO MODELU**

Należy opracować ofertę lokali podzielonych na dwie grupy.

Jedna grupa to lokale z zasobu gminy przeznaczone dla gospodarstw domowych, które oczekują podwyższenia standardu zamieszkania, ale także stosunkowo niewielkiego czynszu. W takim przypadku można wprowadzić instrument premiowania tych najemców, którzy wywiązują się terminowo ze swoich zobowiązań wobec gminy.

Druga grupa to oferta lokali przeznaczonych dla osób młodych, studentów i osób bezrobotnych, które są zainteresowane najmem lokali. Ta grupa ma świadomość kosztów, jakie należy ponieść na utrzymanie nowobudowanego mieszkania, często o wyższym standardzie niż lokale z zasobu gminy.

## WYTYCZNA nr 2

**Studenci – młodzi klienci rynku mieszkaniowego z obszaru Metropolii Silesia** – preferują najem mieszkania lub ewentualne nabycie lokalu na rynku wtórnym w centrum miasta. W przypadku najmu lokali mieszkalnych oczekują od wynajmującego, aby mieszkanie było gotowe do zamieszkania, tj. odnowione (pomalowane), w możliwie nowym zasobie. Nie są zainteresowani inwestowaniem oszczędności w remont mieszkania na wynajem. Takie podejście wynika z ich niepewności podyktowanej możliwością utraty pracy i ewentualną koniecznością przeprowadzenia się z uwagi na zmianę miejsca zatrudnienia. Dlatego też zainteresowani są krótkim okresem umowy najmu lub umową na czas nieoznaczony, aby móc szybko zmienić miejsce zamieszkania w przypadku zmiany miejsca pracy.

Tym samym można stwierdzić, że potrzeba zachowania mobilności na rynku pracy jest w grupie studentów czynnikiem wpływającym na możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych na rynku nieruchomości na wynajem.

W przypadku nabycia mieszkania na własność decyzje będą zależały od relacji pomiędzy ceną mieszkania a jego standardem. Młodzi klienci rozważają zarówno nabycie mieszkania do remontu (za niższą cenę, która rekompensowałaby koszty potrzebnych inwestycji), jak i mieszkania gotowego do zamieszkania.

Zdaniem studentów promocja Bytomia, jako dobrego miejsca zamieszkania powinna być

ukierunkowana przede wszystkim na powstrzymanie odpływu kapitału ludzkiego. W opinii badanych należałoby w pierwszej kolejności przekonać młodych mieszkańców do pozostania w mieście, a dopiero potem zachęcać osoby z innych miast metropolii do osiedlania się na tym terenie.

Badani prezentują zróżnicowane stanowiska co do możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do budynków z lokalami socjalnymi. Większość studentów z obszaru nauk społecznych i humanistycznych nie widzi problemu w fakcie współzamieszkiwania w jednym budynku z najemcami socjalnymi, pod warunkiem, że osoby te byłyby uczciwe i przestrzegałyby zasad współżycia społecznego. Z kolei odmienne stanowisko mieli studenci nauk technicznych, dla których obecność lokali socjalnych w budynku bezpośrednio wiąże się z brakiem bezpieczeństwa w tym miejscu. Grupa ta odrzuciła tym samym możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych w budynkach, w których istnieją lokale socjalne.

**ZESTAWIENIE WYTYCZNYCH DO MODELU**

Należy stworzyć ofertę lokali na wynajem na okres 2-3 lat, o standardzie do natychmiastowego zamieszkania. W pierwszej kolejności należy opracować ofertę dla osób młodych z terenu miasta, a w dalszej – z obszaru Metropolii Silesia.

## WYTYCZNA nr 3

**Osoby reprezentujące sektor kreatywny z obszaru Metropolii Silesia** – przedstawiciele sektora kreatywnego, zamieszkujący w Bytomiu, wskazują, że jest to miasto, w którym dobrze się mieszka. Ich zdaniem miasto może stać się atrakcyjnym, oferującym pożądaną jakość życia miejscem zamieszkania dla osób pracujących w innych ośrodkach. Wśród atutów wymieniano bogatą ofertę terenów zielonych, wysoki poziom edukacji i służby zdrowia, a także dobre położenie komunikacyjne.

Dla pracujących w sektorach kreatywnych własność mieszkania jest optymalnym modelem realizacji potrzeb mieszkaniowych. Może być także formą lokaty kapitału, która zapewnia bezpieczeństwo materialne. Akceptowalny jest w budynku najem socjalny, pod warunkiem, że dotyczy pojedynczego lokalu. Oferta mieszkaniowa dla tzw. klasy kreatywnej powinna uwzględniać połączenie istniejącej architektury secesyjnej ze współczesną, przy wykorzystaniu

potencjału lokalnych architektów oraz rzemieślników. Istotnym zagadnieniem jest zagospodarowywanie podwórek, które mogą tworzyć zaplecze do rekreacji czy stanowić mikroparki. Podkreślona została również potrzeba tworzenia placów zabaw i ustawiania ławek w wielu miejscach miasta.

Przedstawiciele sektora kreatywnego zamieszkujący w Katowicach, Zabrzu i Rudzie Śląskiej, uznali, że Bytom jest na mapie światowych pereł architektonicznych z uwagi na zabytkowe, secesyjne kamienice. Według tej grupy przyciągnięcie nowych mieszkańców nie będzie możliwe bez rozwoju infrastruktury sprzyjającej spędzaniu tutaj czasu wolnego, aktywizacji zawodowej osób bezrobotnych oraz stopniowego rozproszenia najmu socjalnego poza ścisłe centrum miasta. Respondenci nie są skłonni zamieszkać w przyszłości w Bytomiu w budynku z lokalami socjalnymi.

**ZESTAWIENIE WYTYCZNYCH DO MODELU**

Należy opracować ofertę mieszkaniową uwzględniającą zagospodarowanie podwórek i otaczającej przestrzeni w kierunku tworzenia miejsc rekreacji. Należy udostępniać lokale z opcją dojścia do prawa własności i promować rozwiązania umożliwiające komponowanie się architektury współczesnej i secesyjnej, której jest wiele w mieście.

## WYTYCZNA nr 4

**Dostawcy mieszkań** – podkreślili oni, że o realizacji inwestycji, jej lokalizacji oraz rodzaju decyduje przede wszystkim rentowność planowanego projektu, a większość z nich oceniła potencjał popytowy mieszkańców Bytomia jako bardzo niski.

Z doświadczeń deweloperów wynika, że niskie ceny na rynku wtórnym wywierają presję na możliwe do uzyskania ceny na rynku pierwotnym. Wskazali jednak potencjał rozwoju krótkoterminowego rynku nieruchomości na wynajem dla studentów oraz zamiejscowych pracowników firm. W świetle opinii większości badanych z tej grupy Bytom charakteryzuje się dużym ryzykiem inwestycyjnym, co wynika z nieprzewidywalnego charakteru lokalnego rynku mieszkaniowego.

Większość badanych dostawców mieszkań nie przewiduje realizacji (np. w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, koncesji na

roboty budowlane) przedsięwzięć budowlanych w innych niż aktualnie stosowane formułach, ani realizacji działań alternatywnych do inwestycji budownictwa mieszkaniowego, np.: remont lub modernizacja kamienicy. Z tego powodu większym zainteresowaniem cieszą się inwestycje typu *greenfield* (tj. nowe inwestycje mieszkaniowe na terenach podmiejskich) niż *brownfield* (inwestycje na terenach zdegradowanych, z wyjątkiem możliwości zagospodarowania tzw. plomb). Zdaniem badanych, również inwestycje w budynkach, w których znajdują się lokale socjalne czy komunalne, nie są obecnie atrakcyjne dla przedsiębiorstw.

Prowadzenie działalności remontowo-modernizacyjnej w obszarze rewitalizacji bez nabywania całych budynków spotkało się z nikłym zainteresowaniem dostawców mieszkań, gdyż większość z nich nie ma doświadczenia w zakresie bezpośredniej realizacji prac remontowo-modernizacyjnych. Niewielu przebadanych deweloperów, uczestniczących w wywiadach, było zainteresowanych nabywaniem od gminy Bytom w przetargu budynków do remontu i tworzeniem w nich mieszkań na wynajem. Niewielu rozważyłoby również wybudowanie budynku na wynajem, w którym gmina Bytom miałaby prawo podnająć lokale wskazanym osobom.

**ZESTAWIENIE WYTYCZNYCH DO MODELU**

Oferta mieszkaniowa powinna uwzględniać krótkoterminowy najem lokali dla studentów oraz zamiejscowych pracowników firm. Deweloperzy są zainteresowani raczej inwestowaniem w nowe budownictwo i zbywaniem lokali, niż przeprowadzeniem remontów w starych budynkach i adoptowaniem lokali na wynajem. Są zainteresowani podejmowaniem działań inwestycyjnych samodzielnie, bez udziału gminy. Angażowanie się przedstawicieli wskazanej grupy w działania prospołeczne w tym momencie nie wydaje się możliwe w szerszej skali. Takie działania powinny być propagowane i negocjowane z wybranymi inwestorami. Ponieważ są to przedsięwzięcia niestandardowe, warto również promować dobre praktyki w tym zakresie.

## Analiza możliwości wdrożenia modeli

Projekty modeli były prezentowane przed Komisją ds. Rewitalizacji w UM Bytom w celu

zaprezentowania wypracowanych rozwiązań grupie Radnych.

**KOMENTARZ**

Spotkanie było wynikiem debaty w trakcie Sesji Rady Miejskiej, negującej zasadność przekazywania pustostanów aportem do spółki TBS Bytom. W trakcie Sesji zgłaszane były uwagi dotyczące wskazania sfery mieszkaniowej jako tego obszaru polityki miejskiej, który powinien być w całości realizowany przez gminę.

W trakcie spotkania Komisji ds. Rewitalizacji zaprezentowano ideę modelu, wskazano rolę gminy i TBS Bytom, wyjaśniono wątpliwości oraz uzyskano akceptację dla realizowanych działań. Budowanie koalicji wokół rozwiązań na rzecz dostępnego mieszkalnictwa ma nie tylko pomóc w kształtowaniu pozytywnego wizerunku projektu, ale przede wszystkim usprawnić przyszłe procedury dotyczące przekazania przez gminę aportem do TBS Bytom poszczególnych pustostanów.

Przeprowadzono wywiady z przedstawicielami partnerów społecznych projektu, w tym z Bytomską Radą Seniorów, a także z partnerami gospodarczymi. Badania z przedstawicielami Bytomskiej Rady Seniorów miały na celu rozpoznanie potrzeb seniorów zamieszkujących w mieście, potwierdzenie przyjętych w modelach założeń i rozwiązań oraz ewentualną ich modyfikację.

**KOMENTARZ**

Przedstawiciele Seniorów zamieszkujących na terenie miasta Bytomia, zgłosili uwagi i propozycje do modelu „zamiany dla seniorów" oraz „domu przyjacielskiego". Uwagi dotyczyły uwzględnienia potencjału parterów usługowych, które już nie funkcjonują i są pustostanami oraz obiektów edukacyjno-oświatowych (zlikwidowanych szkół), które mogłyby zasilić bazę pustostanów i zostać zaadaptowane na cele mieszkań dla seniorów.

Jak wspomniano wcześniej, na potrzeby wdrażania dwóch modeli (3.3.1. **bytomskiego SAN** oraz 3.1.3. **zamiany dla seniora**) opracowano dwie ankiety, za pomocą których pozyskano informacje o zainteresowaniu najmem lokalu oraz potrzebach mieszkaniowych określonych grup, w tym właścicieli lokali - kluczowych z punktu widzenia realizacji modelu.

Ankieta skierowana do seniorów miała na celu rozpoznanie zainteresowania zamianą

własnego lokalu na inny, bardziej dostosowany do potrzeb i możliwości ekonomicznych. Zbierane informacje dotyczyły lokalu, w którym zamieszkuje obecnie senior (z podziałem na lokale komunalne i własnościowe) oraz oczekiwań w stosunku do lokalu zamiennego (jego lokalizacji, metrażu, standardu wyposażenia, wysokości czynszu oraz ewentualnej liczby osób współzamieszkujących z seniorem). Ankieta była dystrybuowana przez Bytomską Radę Seniorów w trakcie różnego rodzaju spotkań i wydarzeń zorganizowanych dla seniorów oraz w trakcie zajęć Uniwersytetu Trzeciego Wieku.

Druga ankieta miała na celu rozeznanie możliwości zrealizowania w Bytomiu innowacji społecznej w mieszkalnictwie, czyli modelu 2.3.1. **bytomski SAN**. Umożliwiła rozpoznanie potencjału bytomskiego rynku nieruchomości na wynajem, a także określenie zainteresowania włączeniem prywatnych lokali do Agencji oraz możliwości udzielenia bonifikaty na wysokość stawki czynszu. Docelowo miała ona również rozeznać zainteresowanie założeniem stowarzyszenia zrzeszającego właścicieli lokali mieszkalnych, które mogłoby pełnić rolę operatora SAN. Ankieta została rozdana w trakcie spotkania z właścicielami lokali oraz zarządcami nieruchomości, zorganizowanego w Urzędzie Miasta w Bytomiu.

**KOMENTARZ**

Spotkanie cieszyło się zainteresowaniem jedynie wąskiej grupy właścicieli lokali, które mogłyby wejść do zasobu SAN. Idea Społecznych Agencji Najmu wymaga szerszej kampanii informacyjnej, ponieważ jest to model mieszkalnictwa zapożyczony z innych europejskich miast (pierwsze SAN powstały w Belgii), przez co dla bytomskich właścicieli nieruchomości może wydawać się ideą obcą i niezrozumiałą.

Jednak informacja o planowanym spotkaniu zmobilizowała właścicieli, którzy postanowili nawiązać indywidualnie kontakt. Pokazuje to, że pozyskiwanie lokali do agencji oraz proces jej tworzenia może być długotrwały i wymagać wielu spotkań przybliżających ideę, a także spotkań w lokalnej prasie i radiu.

Płynie z tego również inny wniosek – już na aktualnym etapie wdrażania modelu 3.3.1. bytomski SAN pojawili się właściciele, którzy zarówno chcieliby wejść w skład struktury SAN, jak również powierzyć własne mieszkanie pod opiekę agencji.

## Partnerzy – dostawcy mieszkań

Przy opracowaniu modeli mieszkaniowych zostali wytypowani kluczowi partnerzy, którzy zostali uszeregowani ze względu na formę uzyskiwania zysków z realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Są to dostawcy tzw. „nienastawieni na zysk", dostawcy dostarczający lokale mieszkalne dla swoich członków, np. spółdzielnie mieszkaniowe oraz dostawcy komercyjni, dostarczający lokale do najmu lub zbycia po cenach rynkowych.

Dostawcy mieszkań zaczynają zdobywać doświadczenie w realizacji niszowych projektów mieszkaniowych, które są opłacalne i znajdują aprobatę najemców i rynku mieszkaniowego. Takie produkty tworzone są przy zastosowaniu atrakcyjnej architektury, wyłonionej w ramach konkursu architektonicznego. Zaczynają zdobywać również wyróżnienia w konkursach branżowych (m.in. realizacje TBS ze Stargardu). Wprowadzają specjalnie zaprojektowane produkty, takie jak domy dla seniorów i apartamenty typu studio oraz apartamenty z jedną sypialnią, np. dla seniora lub osoby z niepełnosprawnością, które oferują długoterminowy wynajem, np. ze wsparciem asystenta lub usługą teleopieki czy telemedycyny.

Duża część zmian, które dokonały się w mieszkalnictwie z udziałem dostawców mieszkań, skierowana jest do grupy ludności o szczególnych potrzebach w zakresie projektowania (m.in. realizacje Fundacji Laboratorium Architektury Lab60+). Projekty budynków w tym sektorze to także przedsięwzięcia, które obniżają koszty utrzymania lokalu przez najemców i spełniają cele związane z mieszkalnictwem zrównoważonym. Więksi, bardziej doświadczeni dostawcy mieszkań zaczynają wprowadzać szerzej projekty mieszane, czyli przestrzenie wielofunkcyjne (mieszkania + usługi + rekreacja), choć to głównie dostawcy zagraniczni, tacy jak *Mehr als Wohnen* z Zurichu (niem.: Więcej niż Mieszkanie). *Mehr als Wohnen* jest federacją sześćdziesięciu kooperatyw mieszkaniowych, która zaplanowała, sfinansowała i zorganizowała budowę kwartału mieszkaniowego, przeznaczonego dla ponad tysiąca osób, a także przestrzeni handlowych, gdzie zorganizowano 150 miejsc pracy.

Aktualnie dostawcy mieszkaniowi rozwijają i różnicują ofertę na rynku mieszkaniowym. Podejmują się wdrażania coraz śmielszych projektów i innowacji społecznych. Nie są to typowi deweloperzy, których rola kończy się wraz z zawarciem  z nabywcą umowy przenoszącej własność lokalu oraz po dokonaniu ostatecznych rozliczeń finansowych z klientem. Działalność

dostawcy mieszkaniowego „nienastawionego na zysk" służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w szerokim zakresie. Można ich podzielić na dwa typy:

**Dostawcy zinstytucjonalizowani**, których funkcjonowanie podlega uregulowaniu w ustawach i rozporządzeniach wykonawczych:

- **Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS)** - dostarczają lokale mieszkalne i domy jednorodzinne na wynajem. Zakładanie i funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego umożliwia ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Celem działania TBS jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nisko- i średniozamożnych gospodarstw domowych. Docelową grupę, która może skorzystać z najmu w TBS, stanowią osoby, które zarabiają za dużo, żeby wnioskować o lokale komunalne, ale zbyt mało, by kupić lokal na rynku komercyjnym. TBS buduje lub remontuje dostępne domy i lokale mieszkalne, w których w zamian za partycypację najemców gwarantuje możliwość korzystania z lokalu. TBS może generować zysk, ale nie może go dzielić między udziałowców. Jeśli uda się mu uzyskać nadwyżkę finansową, np. wskutek zbycia nieruchomości, powinien w całości przeznaczać ją na działalność statutową towarzystwa. Są również TBS, które realizują rynkowe projekty: budują nieruchomości z przeznaczeniem na sprzedaż, przez co zachowują się podobnie jak deweloperzy. Nie wypłacają one jednak zysku udziałowcom w formie dywidend, a przeznaczają je na działalność statutową. Poza publicznymi występują w Polsce również prywatne TBS, jednak TBS Bytom do nich nie należy.
- **Spółdzielnie Mieszkaniowe (SM)** dostarczają lokale mieszkalne, domy jednorodzinne lub lokale o innym przeznaczeniu członkom spółdzielni i ich rodzinom. Stosownie do treści art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, SM nie są tworzone dla osiągnięcia zysku, gdyż zasadniczym celem ich działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, co realizowane jest przede wszystkim poprzez przydzielanie im mieszkań w lokalach będących w dyspozycji spółdzielni. Prowadzą one tzw. działalność bezwynikową i nie powinny osiągać żadnych korzyści ekonomicznych kosztem swoich członków. Mogą jednak prowadzić dodatkową działalność gospodarczą (deweloperską), skierowaną do osób niebędących członkami spółdzielni, i realizować inwestycje na zasadach rynkowych.

Dobrowolne korporacje o celach mieszkaniowych w postaci organizacji pozarządowych, czyli fundacji i stowarzyszeń, w tym:

**Organizacje pozarządowe działające w skali kraju,** w tym m.in.:

- *Habitat for Humanity*, który ma swoje przedstawicielstwa w Warszawie i Gliwicach. Realizuje m.in. remonty lokali mieszkalnych oraz budowę domów jednorodzinnych dla potrzebujących rodzin, osób bezdomnych, młodzieży wychodzącej spod pieczy zastępczej i z ośrodków opiekuńczo-wychowawczych;
- *Towarzystwo pomocy im św. Brata Alberta.* Prowadzi schroniska i noclegownie dla osób wychodzących z bezdomności;
- *Fundacja Pomocy Wzajemnej Barka* z Poznania. Przeprowadza renowacje porzuconych domów jednorodzinnych dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym. Buduje wioski, składające się z nowych domów i dostarcza pomoc socjalną, prawną, administracyjną oraz miejsca pracy swoim najemcom.

**Organizacje pozarządowe działające w skali lokalnej**, w tym m.in.:

- Stowarzyszenie *Wspólny dom* ze Stargardu - opiekuje się mieszkaniami wspomaganymi, przeznaczonymi dla młodzieży z pieczy zastępczej i ośrodków opiekuńczo-wychowawczych, osób wychodzących z bezdomności, seniorów oraz osób z niepełnosprawnościami;
- *Kamiliańska Misja Pomocy Społecznej* z Warszawy - prowadzi pensjonat socjalny dla bezdomnych i mieszkania treningowe dla osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej (np. bezpośrednio zagrożonych bezdomnością z powodu eksmisji lub zadłużenia), które działają w sposób podobny do idei funkcjonowania Społecznych Agencji Najmu. Przenosi na polski grunt ideę *Housing first* (z ang. Najpierw Mieszkanie) organizacji *Pathways to Housing*. „Najpierw Mieszkanie" to koncepcja – program mieszkaniowy, który zapewnia osobom doświadczającym długoterminowej bezdomności pomoc w postaci natychmiastowego udostępnienia lokalu z gwarancją ochrony jego praw. Wspomaga najemców, wykorzystując do tego środowiskowe zespoły wsparcia, świadczące pomoc w usamodzielnianiu się[25]. „Najpierw Mieszkanie" odwraca sposób myślenia o dostarczaniu mieszkań osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym, ponieważ elementem większości funkcjo-

25 Julia Wygnańska (red.), „Najpierw Mieszkanie" w Polsce – dlaczego tak?, s. 56 http://www.czynajpierwmieszkanie.pl/content/uploads/2016/04/Najpierw-mieszkanie-w-Polsce-dlaczego-tak.pdf, dostęp: 16.06.2018

nujących rozwiązań są instytucje, które kwalifikują osoby bezdomne do pomocy mieszkaniowej lub muszą one indywidualnie wykazać postępy w usamodzielnianiu się poprzez uczestnictwo w programach wsparcia. Podsumowując, na lokal mieszkalny należy „zasłużyć" i jest on dla „wybranych". Idea *Housing first* zakłada, iż posiadanie lokalu mieszkalnego jest potrzebą, którą należy bezwzględnie zaspokoić w pierwszej kolejności, a dopiero w dalszej – rozpocząć pracę socjalną, terapeutyczną i aktywizującą zawodowo osoby długotrwale bezdomne.

**KOMENTARZ**

Model Housing first sprawdził się na określonej grupie najemców i przyniósł dobre efekty, ale ze względu na wysokie koszty programu należy go zweryfikować w celu poszukiwania własnych doświadczeń, np. testować w małej skali, dla specyficznej grupy beneficjentów.

Dostawcy mieszkań tzw. „nastawieni na zysk" to przede wszystkim:

**Deweloperzy** dostarczają lokale mieszkalne i domy jednorodzinne, które zbywają lub wynajmują. Inwestują posiadane zasoby finansowe, a celem takich inwestycji jest zazwyczaj dalsze zbycie lub najem oraz płynący z tego zysk. To podmioty, które prowadzą działalność deweloperską. Jest to rodzaj działalności gospodarczej związanej z nieruchomościami. Podmiot realizuje kompleksowo inwestycje mieszkaniowe – od dostarczenia dokumentacji budowlanej, przez wykonanie prac budowlanych, po zbycie (umowa deweloperska z potencjalnym klientem) lub wynajem nieruchomości. Wśród deweloperów pojawiają się również takie podmioty, które inwestują wyłącznie w remont kamienic. Priorytetem jest dla nich dostarczanie komfortowych mieszkań w śródmieściu dla specyficznej, dysponującej stosunkowo dużym budżetem grupy klientów. W gronie deweloperów można również wyróżnić podmioty działające na mniejszą skalę.

**Indywidualni dostawcy mieszkań** dostarczają pojedyncze lokale mieszkalne na sprzedaż lub wynajem. Często prowadzą jednoosobowe działalności gospodarcze, w ramach których zajmują się poszukiwaniem atrakcyjnej oferty kupna lokalu (przeważnie z zasobu gminy), jego remontem i – w większości przypadków – zbyciem. Niekiedy pozyskują oni większą liczbę lokali mieszkalnych z różnych źródeł i w taki sposób dochodzą do większego udziału we własności lub wspólnocie mieszkaniowej.

**KOMENTARZ**

Ten typ dostawców mieszkań (indywidualni przedsiębiorcy) jest kluczowym partnerem do realizacji modelu mieszkalnictwa, ponieważ są oni często zainteresowani alternatywnym sposobem inwestowania, np. w pojedyncze pustostany. Pustostany, dla których projektowaliśmy modele, w większości przypadków są rozproszone na obszarze śródmieścia i całej gminy. W związku z tym potencjalnie nasza oferta może być dla indywidualnego dostawcy mieszkań bardziej atrakcyjna niż dla typowego dewelopera, zainteresowanego najczęściej osiągnieciem efektu w większej skali.

Na rynku funkcjonują również podmioty zajmujące się zarządzaniem najmem oraz podmioty finansujące budowę biur, powierzchni handlowych i mieszkań, ale też inwestujące w restaurację starych kamienic. Tą grupę można również przypisać do grupy dostawców mieszkań, a są to zwłaszcza:

**Fundusze inwestycyjne zamknięte (FIZ) tzw. fundusze nieruchomości** - to dostawcy mieszkań, który adresują swoją ofertę do określonej grupy inwestorów prywatnych lub instytucjonalnych, których certyfikaty inwestycyjne mają charakter niepubliczny czyli nie są notowane na giełdzie.

Fundusze nieruchomości realizują cel inwestycyjny i zwykle zakładają, że będą działały określony czas. Realizują one inwestycje za pośrednictwem spółek celowych, wybierając projekty o atrakcyjnej lokalizacji i dające perspektywy największych zysków. Założeniem spółek celowych jest nabywanie nieruchomości mieszkalnych od deweloperów i późniejsza ich sprzedaż na rzecz osób fizycznych lub prawnych. Może też m.in. być nabywanie mieszkań oraz ich wynajem. Wiele z funduszy nieruchomości w trakcie działalności wypłaca inwestorom regularny dochód, np. z najmu, tak aby nie musieli czekać na zwrot pieniędzy do czasu likwidacji funduszu.

Ministerstwo Finansów zamierza rozszerzyć możliwości inwestowania w nieruchomości i pracuje nad przepisami, które pozwolą na tworzenie specjalnych podmiotów zarabiających na wynajmie, tzw. REIT (z ang. Real Estate Investment Trust). W zamian za dzielenie się większością zysku z akcjonariuszami będą one zwolnione z podatku dochodowego. Mają też być obowiązkowo notowane na giełdzie. Na świecie REIT-y inwestują w nieruchomości, w tym biura, galerie handlowe i lokale mieszkalne. W polskim wydaniu będą one skupione głównie na sferze

mieszkaniowej. Jednak wprowadzenie tego funduszu rozpocznie się od wprowadzenia do polskiego prawodawstwa statusu firmy inwestującej w najem nieruchomości (FINN). Status ten uzyskają spółki akcyjne, których główną działalnością będzie wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych. Ministerstwo Finansów proponuje także konkretne zasady podatkowe dla firm inwestujących w najem nieruchomości (m.in. preferencyjną 8,5-procentową stawkę podatku CIT od dochodów FINN z tytułu najmu nieruchomości mieszkalnych).

**KOMENTARZ**

Proponowane ulgi mogą być szansą na zaktywizowanie spółek, które do tej pory nie inwestowały w ten sektor, choć dostrzegały potencjał rynku mieszkań na wynajem. Mogą też przybliżyć polskie miasta do konstrukcji zachodniego modelu rynku nieruchomości mieszkaniowych, gdzie popularny jest najem lokali bardziej niż własność.

Dostawcy mieszkań, jakimi są fundusze nieruchomości, mogą skutecznie brać udział w procesie rewitalizacji, ponieważ są one zainteresowane inwestowaniem w nieruchomości zlokalizowane w obszarach rewitalizowanych, które dzięki temu mogą znacznie zyskać na wartości.

Zarządcy najmem komercyjnych mieszkań, wśród nich najbardziej rozpoznawalna jest spółka Mzuri, która zarządza ponad 3400 lokalami w 32 miastach, w tym Łodzi. Firma weryfikuje najemców, przez co szczyci się 100% pozyskanie opłat z tytułu czynszu za najem oraz 80% wskaźnikiem odnośnie przedłużanych umów. Podejmuje również działania związane z inwestowaniem grupowym na rynku nieruchomości (lokale do zbycia, najmu).

**KOMENTARZ**

Ten typ dostawcy mieszkań jest kluczowym dla modeli mieszkalnictwa realizowanych z udziałem sektora prywatnego. Wykorzystuje on różne strategie, od rewitalizacyjnej (zakup kilku kamienic), rentierskiej (lokowaniu aktywów w nieruchomości mieszkaniowe), przeprowadzaniu ich remontów, wynajęciu, po długoterminowe czerpanie korzyści z tytułu czynszu za najem), czy działalność deweloperska (zakup jednego lub kilka budynków / działek / nieruchomości lokalowych i przeprowadzenie ich remontu lub zabudowy). Wszystkie strategie realizowane przez tego typu dostawców mieszkań mogą być podejmowane w ramach modeli.

Crowdfunding rynku nieruchomości, istotą tego mechanizmu jest gromadzenie kapitału na realizację określonego przedsięwzięcia poprzez przeprowadzenie zbiórki wśród licznej grupy osób, które dokonują wpłat o niewielkiej wartości jednostkowej.

Zbiórka jest prowadzona za pomocą narzędzi teleinformatycznych. Dzięki temu przedsiębiorca jest w stanie w określonym czasie, ponosząc przy tym minimalne koszty, dotrzeć do milionów potencjalnych inwestorów rozproszonych po całym świecie. W zamian za udostępnione środki kapitałodawca zazwyczaj otrzymuje określone świadczenie zwrotne. Może to być nagroda rzeczowa, usługa, a niekiedy udziały bądź akcje w przedsięwzięciach o charakterze inwestycyjnym[26]. W Polsce, w grudniu 2015 roku funkcjonowała zaledwie jedna platforma crowdfundingu rynku nieruchomości, jednak można przewidywać, że ta forma finansowania inwestycji w nieruchomości będzie się szybko rozwijać i w ciągu kilku lat stanie się ważnym źródłem pozyskiwania kapitału.

Istotną zaletą crowdfundingu są niewielkie bariery wejścia i warunki transakcyjne. Prowadzenie kampanii crowdfundingowej nie wymaga zgody żadnej instytucji, a koszt pozyskania kapitału na ogół nie jest wysoki. Na koszt ten składa się marża platformy crowdfundingowej wynosząca w Polsce od 2,5% do 11% pozyskanych środków finansowych oraz prowizja systemu płatności internetowych, np. PayPal, kształtująca się na poziomie od 2,5% do 3,5% wartości transakcji płatniczej[27]. Internetowe systemy płatności nie tylko pośredniczą w przekazywaniu wpłat, ale zabezpieczają pozyskane fundusze. Jako pośrednik płatności zamrażają środki do momentu zakończenia kampanii. Projektodawca nie może więc nimi dysponować przed zakończeniem zbiórki. Natomiast w przypadku nieuzbierania kapitału o zakładanej wartości, zdeponowane środki są zwracane inwestorom[28].

Jednak pomimo tych zalet, tylko część kampanii crowdfundingowych kończy się sukcesem w postaci zebrania oczekiwanej kwoty. Odsetek takich kampanii na najpopularniejszej platformie crowdfundingowej Kickstarter w listopadzie 2015 roku, ukształtował się na poziomie 36,59%[29].

26 Dariusz Dziuba, Rozwój systemów crowdfundingu w globalnej gospodarce elektronicznej, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 798, Studia Informatica nr 34, 2014, s. 5

27 Katarzyna Kozioł-Nadolna, Crowdfunding jako źródło finansowania innowacyjnych projektów, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 854, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia nr 73 (2015) s. 675–678

28 Bartosz Malinowski, Marcin Giełzak, Crowdfunding. Zrealizuj swój pomysł ze wsparciem cyfrowego Tłumu, Onepress, 2015, s. 39

29 Magdalena Gostkowska-Drzewicka, Crowdfunding jako źródło finansowania inwestycji w nieruchomości, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia nr 1/2016 (79), s. 57–71

# 3. Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa

## 3.1. Zaangażowanie TBS w model mieszklanictwa

W Bytomiu grup o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych jest wiele, ale na pierwszym miejscu plasują się potrzeby mieszkaniowe osób młodych (w tym młodzieży opuszczającej pieczę zastępczą), seniorów i osób z niepełnosprawnościami oraz osób o średnich i niskich dochodach. Dlatego w ramach bytomskiego modelu zaproponowano rozwiązania, które odpowiedzą na potrzeby określonych grup, w tym:

- osób młodych,
- osób opuszczających pieczę zastępczą lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze **(model 3.1.1. pierwsze mieszkanie)**,
- seniorów i osób z niepełnosprawnościami **(model 3.1.3. zamiana dla seniora, model 3.1.4. dom przyjacielski)**,
- średnio zarabiających **(model 3.1.2. TBS w kamienicy).**

Wszystkie modele mieszkalnictwa bazują na koncepcji przekazywania przez gminę pustostanów do spółki TBS Bytom.

REGULACJE: Zgodnie z art. 158 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, jeżeli wkładem do spółki w celu pokrycia udziału ma być w całości albo w czvwęści wkład niepieniężny (aport), umowa spółki powinna szczegółowo określać przedmiot tego wkładu oraz osobę wspólnika wnoszącego aport, jak również liczbę i wartość nominalną

objętych w zamian udziałów. Tak więc aportu dokonuje się przez zmianę umowy spółki, podwyższając kapitał zakładowy. Co ważne, w spółce z o.o. wycena wartości wniesionych wkładów jest dokonywana przez wspólników.

**KOMENTARZ**

Powyższy zapis uprawnia gminę do przekazywania spółce w formie wkładu niepieniężnego lokali mieszkalnych bądź całych nieruchomości, celem realizowania modeli dostępnego mieszkalnictwa.

Art. 6. Celami publicznymi w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchom ościami są: 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

Art. ust. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Zgodnie z art. ust. 2. nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej czy też majątek tworzonej fundacji; 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 przywołanej ustawy;

**KOMENTARZ**

Zgodnie z przywołanymi zapisami gmina jest uprawniona do dokonywania darowizn lub sprzedaży w trybie bez-

przetargowym w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego/stowarzyszenia bądź na cele publiczne. Potwierdza to również uprawnienie gminy do przekazywania poza trybem przetargowym nieruchomości gminnych w formie aportu do TBS Bytom sp. z o.o.

**KOMENTARZ Z ETAPU WDROŻENIA**

Obecnie nieruchomości przekazywane aportem do spółki, a później ewentualnie zbywane przez nią w ramach modelu, są wyceniane wg wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego do pierwszego przetargu ogłaszanego przez gminę. Pomimo braku zainteresowania ze strony inwestorów i obniżania ceny wyjściowej w kolejnych przetargach, spółka otrzymuje aportem nieruchomość, której wartość jest przeszacowana i określona na poziomie ceny wystawionej do pierwszego przetargu. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od dostawców mieszkań zlokalizowanych w Bytomiu, oferta pustostanów kierowanych do modelu powinna prezentować realne ceny nieruchomości, uwzględniające stan techniczny. Ceny transakcyjne nieruchomości z rynku wtórnego zazwyczaj dotyczą mieszkań gotowych do zasiedlenia, tymczasem w ofercie gminy często są nieruchomości w złym stanie technicznym, wymagające kapitalnego remontu. Dlatego ich szacowane wartości są wg opinii dostawców mieszkań zawyżone, a przez to – mało atrakcyjne.

## 3.1.1. Pierwsze mieszkanie

Dla potencjalnych najemców mieszkań z zasobu TBS Bytom wysokość ustalonej partycypacji utrudnia dostęp do najmu lokalu mieszkalnego. Bariera finansowa, która dotyczy zwłaszcza osób młodych, skłania najemców do modyfikacji oczekiwań mieszkaniowych i preferowania mieszkań o mniejszej powierzchni użytkowej. Z doświadczeń TBS Bytom wynika, że to właśnie małe lokale o powierzchni ok. 30-45 m$^2$ cieszą się największym zainteresowaniem najemców. Dla ludzi młodych, którzy chcieliby się usamodzielnić, nie ma profilowanej oferty mieszkaniowej w mieście. Oczekują oni realizacji inwestycji budownictwa społecznego i komunalnego z uwzględnieniem ich specyficznych potrzeb. Gmina powinna promować możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w różnej formie i zwiększyć dostępność mieszkań na wynajem (por. Badania postaw mieszkaniowych, Bytom 2017).

**Model zakłada utworzenie oferty niewielkich mieszkań (18-45 m²), przeznaczonych dla osób młodych, z założeniem, że lokale o powierzchni 18-25 m² powinny być kierowane do najmu dla osób opuszczających pieczę zastępczą lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze.**

Model realizowany będzie przez TBS Bytom, a baza mieszkań ma rozwijać się w wyniku remontów pustostanów, przeprowadzonych z otrzymanych wkładów partycypacyjnych od przyszłych najemców.

Spółka może również przekazywać do zasiedlenia i remontu pustostany za mniejszą partycypację finansową w zamian za przeprowadzany przez najemcę remont. Rozwiązanie obejmować więc będzie partycypację mieszaną, finansowo-rzeczową.

REGULACJE: Zgodnie z art. 27 ust. 2 pkt 1, 2 i 5 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego TBS może nabywać budynki mieszkalne, przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu oraz prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

**KOMENTARZ**

Przedstawione powyżej przepisy prawa uprawniają TBS do prowadzenia polityki zamian, zbywania lokali mieszkalnych w oparciu o uregulowania wewnętrzne, bez obowiązku stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W modelu zakłada się realizację dwóch wariantów udostępniania pustostanów:

**Wariant A:** adaptacja pustostanu mieszkalnego na cele mieszkaniowe,

**Wariant B:** przekwalifikowanie pustostanu użytkowego i jego adaptacja na cele mieszkaniowe.

## Kluczowe elementy modelu

Kluczowym elementem modelu jest remont pustostanu, sfinansowany w ramach wkładu partycypacyjnego najemcy.

W ramach modelu zostaną wyremontowane pustostany na podstawie dwóch rozwiązań:

- **Rozwiązanie 1**: remont pustostanu przez TBS ze środków z wkładu finansowego (partycypacji) przyszłego najemcy. To rozwiązanie jest mniej korzystne dla

TBS, ponieważ musi zaangażować się organizacyjnie oraz przeprowadzić przetarg na roboty budowlano-remontowe, koordynować i przeprowadzać nadzór nad robotami. Dla najemcy takie rozwiązanie jest bardziej korzystne, bowiem najmuje on lokal o standardzie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie. Niedogodnością może być brak wpływu na dobór materiałów wykończeniowych (ceramika, panele, kolorystyka ścian, wyposażenie kuchni), przez co lokal może nie być dopasowany do oczekiwań i gustów najemców.

- **Rozwiązanie 2**: remont pustostanu przeprowadzonego indywidualnie przez najemcę w ramach mieszanego wkładu rzeczowo-finansowego (partycypacja). W ramach tego rozwiązania to najemca bierze na siebie odpowiedzialność za przeprowadzenie w określonym czasie prac remontowo-budowlanych w pustostanie. Musi on go przeprowadzić na podstawie dostarczonej przez TBS dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego. Dlatego wysokość naliczonej partycypacji będzie wynikać z wyceny robót budowlanych wskazanych w kosztorysie, nie zaś z wysokości poniesionych nakładów przez najemcę.

To rozwiązanie jest atrakcyjne dla TBS, ponieważ bez ponoszenia nakładów finansowych i organizacyjnych spółka uzyskuje lokal o dobrym standardzie i może czerpać pożytki z jego najmu. Rozwiązanie jest korzystne również dla najemcy, ponieważ pomimo trudności związanych z przeprowadzeniem indywidualnie prac remontowo-budowlanych (zakup materiałów budowlanych i wykończeniowych, zorganizowanie firmy wykonawczej lub wsparcie rodziny i znajomych), może on samodzielnie dobrać materiały wykończeniowe, przez co od samego początku ma wpływ na to, aby dostosować lokal do swoich oczekiwań.

**KOMENTARZ z ETAPU WDROŻENIA**

W mieście jest dużo pustostanów użytkowych w dobrym stanie technicznym, dlatego w pierwszej kolejności podjęto decyzję o testowaniu wariantu B. Nie wymaga on znacznych nakładów finansowych.

Ogłoszony konkurs dla najemców pierwszego mieszkania wskazał, że osoby młode preferują partycypację rzeczowo -finansową. Wszyscy najemcy wybrali taki wariant dochodzenia do najmu lokalu.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemców

Model skierowany jest do młodych osób. Uzyskanie niewielkiego mieszkania, tj. takiego o powierzchni 18-45 m², wiąże się z wkładem partycypacyjnym w wysokości od 15 do 30 tys. zł. (5-15% wartości odtworzeniowej), co wydaje się kwotą możliwą do pokrycia dla tej grupy najemców. Również bieżące utrzymanie mniejszego mieszkania związane jest ze stosunkowo niskim kosztem, co jest niebagatelnym atutem przy często niestabilnej sytuacji finansowej gospodarstw domowych ludzi młodych.

**KOMENTARZ**

W trakcie wdrażania modelu zgłaszane były opinie, że rozwiązanie może być nieatrakcyjne, ponieważ za kwotę ok. 30 tys. zł można w Bytomiu kupić lokal mieszkalny do kompleksowego remontu. Oferta lokali o obniżonym standardzie jest wystawiana w ramach przetargu na zbycie nieruchomości z zasobu gminy. Choć faktycznie w ten sposób można znaleźć małe lokale za niewielką cenę, wymagają one jednak znacznych nakładów finansowych na prace remontowo-budowlane, przez co sumaryczny koszt pozyskania lokalu mieszkalnego jest znacznie wyższy od tego oferowanego w modelu mieszkalnictwa 3.1.1. pierwsze mieszkanie. Jako przykład można tutaj przytoczyć informacje zawarte w wykazie lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu. (*Tabela 1*).

Model dedykowany jest młodym osobom, zamieszkującym nie tylko w Bytomiu. Bytom ulega depopulacji, dlatego oferta mieszkaniowa, skierowana do szerszej grupy odbiorców, ma stworzyć warunki do przyciągnięcia mieszkańców i migracji powrotnej do miasta oraz jego śródmieścia.

**KOMENTARZ**

Aby aktywnie promować migrację powrotną do miasta należy wprowadzić szeroki wachlarz instrumentów, które dotyczą polityki mieszkaniowej (np. uruchomienie miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne, promocja zabudowy plomb w śródmieściu pod mieszkania na wynajem, promowanie zamian mieszkań małych na większe dla rodzin 2+2 itp.) [30]. Jednym z elementów, które stosun-

30 Bogumiła Krystek-Kucewicz , Krzysztof Kaszuba, Polityka mieszkaniowa jako narzędzie ograniczania depopulacji: wybrane instrumenty stosowane w polskich miastach, KWOM 2(30), 2017

kowo łatwo można zmienić jest wprowadzenie zmian w regulaminie najmu z zasobu TBS Bytom. Nowe regulacje mogą nadawać pierwszeństwo w najmie lokalu osobom, które chcą się przeprowadzić do Bytomia.

Preferencje na najem pustostanów o niewielkiej powierzchni użytkowej (ok. 18-25 m²) mają osoby, które:

a. ukończyły 18 lat i pochodzą z terenu miasta Bytomia,

b. opuszczają pieczę zastępczą, ośrodki opiekuńczo-wychowawcze lub ośrodki oświatowo-wychowawcze całodobowego pobytu i podlegają procedurze usamodzielniania,

c. którym miasto Bytom zobowiązane jest udzielić schronienia.

Powinny one wykazać dochód lub posiadanie środków, umożliwiających utrzymanie lokalu.

Preferencje (wg poniższej kolejności) na najem pustostanów o powierzchni użytkowej 26-45 m2 mają:

| Lokalizacja | Powierzchnia uzytkowa (m2) | Ilośc pokoi | Piętro | Etap sprzedaży | Cena wywoławcza |
|---|---|---|---|---|---|
| ul. Reptowska 74,2 | 24,40 | 1 | 1 | III | 29.250zł |
| ul. Floriańska 7/3 | 32,60 | 1 | parter | II | 25.500zł |
| ul. Piłsudskiego a/17 | 61,94 | 2 | II piętro oficyna | II | 21.500zł |
| ul. Chrobrego 3/1 | 27,24 | kuchnia, przedpokój | parter | II | 22.000zł |
| ul. Jagiellońska | 49,17 | 2 | II piętro oficyna | II | 35.000zł |
| ul. Miarki 52/6 | 46,01 | 2 | 1 piętro | II | 36.750zł |

Tabela 1. Przykładowy wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu w Bytomiu wraz z cenami wywoławczymi

Źródło: Portal UM Bytom, http://www.bytom.pl/lokale-mieszkalne, dostęp: 20.08.2018

a. absolwenci szkół i uczelni wyższych do 6 lat po zakończeniu edukacji (należy przedłożyć kserokopię dyplomu ukończenia studiów wyższych),
b. absolwenci szkół i uczelni wyższych zamieszkujący poza miastem Bytom,
c. jednoosobowe lub dwuosobowe gospodarstwa domowe osób dorosłych, w których minimum jedna osoba jest w wieku nieprzekraczającym 35 lat (w tym osoby żyjące w związkach małżeńskich, związkach nieformalnych, rodzeństwa), z zastrzeżeniem treści lit. d),
d. gospodarstwa domowe 3-4 osobowe, składające się z osób dorosłych w wieku nieprzekraczającym 35 lat i dzieci (osoby żyjące w związkach małżeńskich, związkach nieformalnych), z zastrzeżeniem treści lit. d),
e. gospodarstwa domowe, składające się z osoby dorosłej w wieku nieprzekraczającym 35 lat oraz 1-2 dzieci.

Powinni oni:

- Być beneficjentem stypendium naukowego, sportowego lub doktoranckiego w wysokości umożliwiającej utrzymanie lokalu na poziomie przewyższającym górny limit dochodów, o których jtest mowa w *art. 3 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.*

- Wykazać dochód lub posiadanie środków, umożliwiających utrzymanie lokalu w wysokości co najmniej 4-krotności czynszu (rozwiązanie dot. partycypacji finansowej i partycypacji rzeczowo-finansowej).

- Wykazać dochód w wysokości co najmniej 4-krotności czynszu (w zależności od stanu technicznego pustostanu i zakresu wymaganych do przeprowadzenia robót, zgodnie z dokumentacją techniczną i kosztorysem inwestorskim) lub posiadanie środków, umożliwiających przeprowadzenie remontu zgodnie z kosztorysem załączonym w ofercie mieszkań do wynajmu z remontem realizowanym przez najemcę (rozwiązanie dot. partycypacji rzeczowo-finansowej).

REGULACJE: Zgodnie z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Dopuszcza się poręczenie osób trzecich w zakresie wykonania remontu i utrzymania lokalu. Poręczyciel zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o dochodach i liczbie

osób, będących na jego utrzymaniu.

Minimalny dochód brutto musi stanowić co najmniej 25% górnego dochodu określonego w ustawie o popieraniu niektórych form budownictwa społecznego dla poszczególnych gospodarstw domowych (1,2,3,4-osobowych i większych). Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego oznacza sumę średnich miesięcznych dochodów, uzyskanych przez osobę ubiegającą się o najem oraz wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.

• Złożyć oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem technicznym, kosztorysem i przewidywanym zakresem prac remontowych oraz zadeklarować przewidywany termin rozpoczęcia i zakończenia remontu.

**KOMENTARZ Z ETAPU WDROŻENIA**

Początkowo zaproponowano dodatkowe kryterium, które odnosiło się do konieczności wykazania umiejętności i doświadczenia przydatnego w samodzielnym wykonaniu prac remontowych przez przyszłego najemcę. Zrezygnowano jednak z niego, ponieważ kompetencje okazały się trudne do wykazania, a ponadto większość z najemców posiłkuje się wsparciem rodziny i przyjaciół lub zaplanowało zlecić wykonanie prac remontowych firmie zewnętrznej.

Pomimo tego, że rozwiązanie 1 zapewnia przeprowadzenie remontu przez TBS z otrzymanego wkładu finansowego (partycypacji), potencjalni najemcy preferują rozwiązanie 2, w którym to oni mają bezpośredni wpływ na wybór wykonawcy prac remontowych. Prawdopodobnie takie stanowisko wynika z przeświadczenia, że uda się najemcy wykonać niezbędny remont pustostanu za kwotę niższą niż kwota wskazana przez TBS jako wymagany element partycypacji – wkład finansowy.

Takie założenie może okazać się błędne, ponieważ rynek nieruchomości jest w ostatnim czasie, tj. od marca 2018r. niestabilny, na co ma wpływ wzrost cen materiałów budowlanych i roboczogodzin. Brakuje również na rynku pracowników budowlanych, przez co można spotkać się z dużą trudnością w pozyskaniu wykonawcy do przeprowadzenia remontu w pustostanie w okresie krótszym niż 3-6 miesięcy.

**DODATKOWO**

Po etapie wdrożenia wprowadzono również konieczność złożenia oświadczenia o zapoznaniu się ze stanem technicznym lokalu, ponieważ jeden z najemców wytypowanych do najmu lokalu rozmyślił się tuż przed podpisaniem umowy przedwstępnej, argumentując zmianę zdania właśnie nieznajomością stanu technicznego lokalu.

## Schemat organizacyjny modelu

### Udostępnienie mieszkania do najmu

**Rozwiązanie 1** – remont pustostanów przez TBS z wkładów partycypacyjnych przyszłych najemców.

- Opracowanie dokumentacji projektowej (uzyskanie pozwolenia na budowę lub zmianę sposobu użytkowania) i kosztorysu budowlanego.
- Ogłoszenie oferty najmu określonego pustostanu na stronie internetowej poprzez wskazanie:
- Informacji o nieruchomości lokalowej: lokalizacji, metrażu, zdjęć pustostanu (z zaznaczeniem, że istnieje możliwość jego częściowej modyfikacji),
- wysokości wkładu partycypacyjnego,
- wysokości czynszu i szacowanych miesięcznych kosztów utrzymania lokalu.
- Przeprowadzenie wizji lokalnej w pustostanie.
- Zebranie zgłoszeń, dokonanie weryfikacji najemców pod względem kryteriów i preferencji w najmie (przedłożenie zaświadczenia o dysponowaniu dochodami, środkami umożliwiającymi utrzymanie lokalu). Ma to służyć potwierdzeniu zainteresowania pustostanem w określonej lokalizacji, budynku i o określonej powierzchni użytkowej.
- Opracowanie klasyfikacji punktowej osób, zgłaszających się jako potencjalni najemcy (w przypadku spełnienia przez wielu najemców kryteriów i preferencji) i opracowanie listy rankingowej – podstawowej oraz rezerwowej.
- Wytypowanie potencjalnego najemcy.
- Zapoznanie się ze stanem technicznym i akceptacja lokalu przez najemcę.
- Zawarcie umowy wstępnej pomiędzy TSB a najemcą i dokonanie wpłaty wkładu partycypacyjnego.
- Rozeznanie rynku przez TBS, zlecenie wykonania robót remontowo-budowlanych.

- Wykonanie robót remontowo-budowlanych i odbiór prac.
- Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.
- Przekazanie najemcy kluczy do lokalu.

**Rozwiązanie 2** – udostępnianie pustostanów do remontu, przeprowadzonego indywidualnie przez najemcę w ramach mieszanego wkładu rzeczowo-partycypacyjnego.

- Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysu budowlanego (uzyskanie pozwolenia na budowę lub zmianę sposobu użytkowania).
- **Prezentacja oferty najmu określonego pustostanu na stronie internetowej poprzez wskazanie:**
  - informacji o nieruchomości lokalowej: lokalizacji, metrażu, zdjęcia pustostanu (z zaznaczeniem, że jest możliwość jego częściowej modyfikacji),
  - wysokości czynszu i szacowanych kosztów,
  - oszacowania wartości wkładu partycypacyjnego, składającego się z wkładu rzeczowego (informacje o wartości prac zawartych w kosztorysie inwestorskim – partycypacja niepodlegająca zwrotowi) i finansowego (partycypacja podlegająca zwrotowi),
- Przeprowadzenie wizji lokalnej w pustostanie.
- Zebranie zgłoszeń, weryfikacja potencjalnych najemców pod względem kryteriów i preferencji (przedłożenie zaświadczenia o dysponowaniu dochodami, środkami umożliwiającymi utrzymanie lokalu, przeprowadzenie remontu). Ma to służyć potwierdzeniu zainteresowania pustostanem w określonej lokalizacji, budynku i o określonej powierzchni użytkowej.
- Opracowanie klasyfikacji punktowej osób zgłaszających się, jako potencjalnych najemców (w przypadku spełnienia przez wielu najemców kryteriów i preferencji) i opracowanie listy rankingowej – podstawowej oraz rezerwowej.
- Wytypowanie potencjalnego najemcy.
- Udostępnienie potencjalnemu najemcy dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego w celu przeprowadzenia szczegółowej analizy, rozeznania zakresu prac wymaganych do przeprowadzenia w ramach partycypacji rzeczowej.
- Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony i wpłata wkładu finansowego (partycypacji finansowej na pokrycie kosztów dokumentacji projektowej).

- Przekazanie najemcy kluczy do lokalu.
- Wykonanie robót remontowo-budowlanych przez najemcę zgodnie z ustalonym zakresem.
- Odbiór robót przez TBS.
- Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.

W przypadku braku zgłoszeń potencjalnych najemców, zainteresowanych najmem lokalu w ramach modelu, należy powtórzyć procedurę. Jeśli ponownie nie znajdzie się zainteresowany najmem pustostanu, można podjąć analizę jego przydatności przy wdrażaniu innego modelu mieszkalnictwa.

## Przed wytypowaniem najemcy

- Analiza pustostanów mieszkaniowych i użytkowych (ich wielkości, lokalizacji, stanu technicznego).
- Wytypowanie pustostanów do modelu, zgodnie z dwoma kryteriami: - metraż: 18-45 m² lub podział większych pustostanów na lokale o powierzchni użytkowej 18-25 m² oraz 26-45 m², -standard: do remontu.
- Zlecenie wykonania dokumentacji projektowej, ewentualnej zmiany sposobu użytkowania lokalu.

**KOMENTARZ**

Jest to zadanie, które należy analizować indywidualnie dla każdego z pustostanów, ponieważ mogą one znajdować się w różnych lokalizacjach. Należy unikać sytuacji, w których podejmie się koszty opracowania dokumentacji projektowej dla pustostanu, który może nie cieszyć się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców.

- Ustalenie widełek wysokości partycypacji (wkład finansowy).
- Ustalenie widełek wysokości stawek czynszu.
- Opracowanie Regulaminu najmu (profilu najemcy, kryteriów i preferencji w najmie).
- Opracowanie wykazu lokali, opracowanie oferty dla poszczególnych lokali i upowszechnienie tych informacji na stronie internetowej.
- Opracowanie wzoru umowy najmu i partycypacji.

## Zakres umowy

Należy wypracować dwa typy umów. Jedna umowa dotyczyć powinna prac remontowo-bu-

dowalnych w pustostanie, wykonanych przez TBS z przekazanej przez najemcę partycypacji finansowej (rozwiązanie 1). Wartość partycypacji finansowej wynika z dokumentacji projektowej oraz zakresu prac i operatu szacunkowego, wskazanego w kosztorysie budowlanym.

Drugi typ umowy dotyczy przeprowadzenia w pustostanie prac remontowo-budowlanych, wykonanych indywidualnie przez najemcę w ramach partycypacji rzeczowo-finansowej (rozwiązanie 2).

Partycypacja finansowa przybrała dwie formy tj.: wkładu rzeczowego (w formie robót remontowo-budowlanych, wynikających z dokumentacji projektowej i kosztorysu budowlanego) i wkładu finansowego (w formie pieniężnej w wysokości ustalonej w zależności od wielkości lokalu i kosztów przygotowania projektu budowlanego). Za każdym razem to TBS zleca opracowanie dokumentacji projektowej, przekazuje wytyczne projektantowi o standardzie wykończenia lokalu i dokonuje zapłaty za taką dokumentację.

W umowie znajduje się również zastrzeżenie, że TBS może odstąpić od umowy najmu w przypadku niewywiązania się z wykonania robót w ustalonym terminie.

W ramach tego rozwiązania należy zawrzeć **dwie umowy najmu lokalu mieszkalnego.** Pierwsza umowa najmu (umowa przedwstępna) powinna być zawarta na czas oznaczony, tj. na czas remontu, a po wywiązaniu się najemcy z jego wykonania, kolejna umowa najmu zawierana jest na czas nieoznaczony.

## Procedura postępowania

Model remontu pustostanu, realizowany ze środków partycypacji finansowej lub rzeczotwo-finansowej przyszłego najemcy, jest możliwy do przeprowadzenia wyłącznie przez spółkę i w razie zerwania umowy najmu będzie zobowiązana do zwrotu takiego wkładu. Dlatego też to właśnie ona powinna wdrażać model.

## Procedura podejmowana przez najemcę

- Zapoznanie się ze stanem technicznym pustostanu.
- Złożenie wniosku o najem lokalu mieszkalnego, akceptacja regulaminu najmu.
- Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony.
- Zawarcie umowy przedwstępnej, przekazanie wkładu partycypacyjnego.

# Procedura postępowania

## Schemat 1. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.1. pierwsze mieszkanie i relacji pomiędzy nimi

| Lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Najemca |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Analiza pustostanów | ■ | | |
| 2 | Przekazanie pustostanów | ■ | | |
| 3 | Opracowanie regulaminu udostępniania mieszkań, profilu najemców, preferencji w najmie | | ■ | |
| 4 | Oszacowanie stawek czynszu | | ■ | |
| 5 | Opracowanie wzorów umów najmu | | ■ | |
| 6 | Ocena stanu technicznego pustostanu, określenie zakresu robót | | ■ | ■ |
| 7 | Wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego | | ■ | |
| 8 | Ustalenie harmonogramu robót budowlanych | | ■ | ■ |
| 9 | Oszacowanie wysokości wkładu partycypacyjnego | | ■ | |
| 10 | Nabór najemcy, weryfikacja zgłoszeń | | ■ | ■ |
| 11 | Wyłonienie najemcy | | ■ | |
| 12 | Zawarcie umowy przedwstępnej | | ■ | ■ |
| 13 | Przekazanie partycypacji | | | ■ |
| 14 | Ogłoszenie przetargu, zlecenie wykonania prac remontowo-budowlanych | | ■ | ■ |
| 15 | Prace remontowe, nadzór nad pracami | | ■ | ■ |
| 16 | Odbiór robót | | ■ | |
| 17 | Zawarcie umowy najmu | | ■ | ■ |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

### Procedura podejmowana przez gminę

Procedura podejmowana przez gminę jest niemożliwa do zrealizowania w zakresie wskazanym w modelu.

**KOMENTARZ**

W gminie jest realizowany podobny instrument, tj. „mieszkanie do remontu", w ramach którego można uzyskać lokal komunalny, w którym w okresie maksymalnie 1 roku należy przeprowadzić kompleksowy remont.

Atutem tego instrumentu jest możliwość wykupu lokalu mieszkalnego z bonifikatą po 5 latach, co skutkuje tym, że w kolejce mieszkań do remontu znajduje się 3000 osób, a lokali do remontu jest ok. 1 000.

# Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Analiza pustostanów pod względem stanu technicznego.
Przekazanie apartem do spółki pustostanów.

## Procedura podejmowana przez TBS Bytom

**Etap 1**

- Opracowanie regulaminu udostępniania mieszkań, profilu najemców, preferencji w najmie.
- Oszacowanie stawek czynszu.

**Etap 2**

- Opracowanie wzorów umów najmu.

**Etap 3**

- Ocena stanu technicznego pustostanu, określenia zakresu robót.
- Wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego.
- Ocena stanu technicznego pustostanu, określenia zakresu robót.
- Wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego.

**ETAP 4**

- Nabór najemców.
- Weryfikacja zgłoszeń (zgodności z preferencjami).
- Wyłonienie najemcy dla: - pustostanu w określonej Lokalizacji, - każdej z formy udostępnienia pustostanu.

**ETAP 5**

- Zawarcie umowy przedwstępnej.

**ETAP 6**

- Ogłoszenie przetargu / zlecenie wykonania robót budowlano-remontowych.
- Prace remontowe.
- Nadzór nad realizacją robót budowlano-remontowych.
- Odbiór robót.

**ETAP 7**

- Zawarcie umowy najmu

---

- Przygotowanie pustostanu na cele mieszkaniowe:

  **Rozwiązanie 1** – wypożyczenie przez najemcę dokumentacji technicznej, analiza zakresu prac i dobór wykonawcy. Przeprowadzenie przez najemcę prac remontowo-budowlanych.

  Akceptacja monitoringu realizacji postanowień umowy.

  **Rozwiązanie 2** – akceptacja przez najemcę stanu technicznego oraz standardu lokalu mieszkalnego po wykonanym przez TBS remoncie.

**KOMENTARZ Z ETAPU WDROŻENIA**

Pierwotnie zakładano, że przyszły najemca będzie uczestniczył w wypracowaniu wytycznych dla projektanta, opracowującego dokumentację projektową dostosowania pustostanu na cele mieszkaniowe. Zrezygnowano jednak z takiego działania ze względu na konieczność zapewnienia standaryzacji wyposażenia i wykończenia lokali mieszkalnych w zasobie TBS, czyli takiego odrestaurowania mieszkań, które będzie akceptowalne dla wielu potencjalnych najemców.

## 3.1.2. TBS w kamienicy

Podstawowym zadaniem statutowym TBS Bytom jest dostarczanie dostępnych mieszkań, głównie poprzez budowę nowych obiektów wielorodzinnych. Jednak ze względu na dość ograniczone środki finansowe nie prowadzona jest obecnie żadna budowa, przez to TBS nie dostarcza aktualnie mieszkań. Wdrożenie modelu TBS w kamienicy pozwala podejmować działania punktowo i remontować oraz wynajmować poszczególne lokale. Poprzez takie działania podstawowe zdania TBS - dostarczanie dostępnych mieszkań na wynajem dla grup średnio i nisko zarabiających - może być podejmowane. Dlatego adresatami modelu są grupy wskazane w regulaminie TBS Bytom.

Duża liczba pustostanów w mieście skłania do wypracowania rozwiązań umożliwiających ich remont i wynajem szerszej grupie najemców. Model zakłada remont pustostanu przez TBS, choć mogą one również pochodzić ze zwolnionych mieszkań przez seniorów w ramach modelu 3.1.3. "zamiana dla seniora". Po wykonaniu remontu pustostan jest kierowany do wynajmu lub zbycia, co zostało opisane poniżej.

### Rozwiązanie 1

Wynajem zgodnie z zasadami wskazanymi w regulaminie najmu, opracowanym dla TBS Bytom. Rozwiązanie jest stosowane w przypadku, w którym nie ma możliwości wydzielenia z pustostanu dwóch lub więcej lokali mieszkalnych. Taka sytuacja wynika z niewielkiej powierzchni użytkowej pustostanu lub problemów tech-nicznych z podłączeniem pionów wodnych czy kanalizacyjnych.

## Rozwiązanie 2 - zbycie

REGULACJE: Zbycie zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w cenach konkurencyjnych w stosunku do lokali mieszkalnych, wystawianych na sprzedaż na rynku pierwotnym. Zbycie następuje w przypadku remontu pustostanu, w którym duża powierzchnia oraz warunki techniczne pozwalają na wydzielenie dwóch lub więcej lokali mieszkalnych.

Zasady i tryb zbywania lokali mieszkalnych zostały wskazane w Regulaminie TBS Bytom. Regulamin określa zasady i tryb sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych, stanowiących własność TBS w Bytomiu spółka z o.o., niewybudowanych z udziałem środków finansowania preferencyjnego z BGK w ramach programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego – w drodze przetargu nieograniczonego. Sprzedaży nie podlegają lokale mieszkalne, wynajęte jako lokale zamienne na czas remontu czy modernizacji dotychczas zajmowanego lokalu.

# Kluczowe elementy modelu

## Zdewastowane części wspólne budynku

**KOMENTARZ Z ETAPU WDROŻENIA**

Zły stan techniczny tzw. obejścia- części wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal, obniża atrakcyjność wyremontowanego pustostanu, co utrudnia zbycie takiego lokalu.

W ramach modelu podjęto próbę rozwiązania problemu zdewastowanych części wspólnych poprzez następujące działania: wynegocjowano ze wspólnotą mieszkaniową możliwość zwolnienia z opłat na fundusz remontowy, w zamian za przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych w częściach wspólnych. Jest to rozwiązanie pozwalające podnieść atrakcyjność nieruchomości lokalowej poprzez poprawę jej bezpośredniego otoczenia. Rozwiązanie to wymaga zaakceptowania zarówno przez wspólnotę mieszkaniową, jak i dostawcę mieszkań, zakresu prac i ich szacowanego kosztu. Dostawca mieszkań kredytuje prace w częściach wspólnych, a zaangażowane środki finansowe odzyska

poprzez odpisy kompensacyjne z przyszłymi opłatami na fundusz remontowy we wspólnocie mieszkaniowej.

W przypadku zbycia lokalu należałoby podwyższyć wartość zbywanej nieruchomości o wartość nieskompensowanej nadpłaty na funduszu remontowym.

### Tworzenie szerokiej oferty lokali mieszkalnych

Przekazywane aportem do spółki pustostany mają różną powierzchnię użytkową. Lokale o metrażu powyżej 100 m² powinny zostać podzielone (o ile warunki techniczne i instalacyjne na to pozwalają) na dwa lub trzy mniejsze. Wyodrębnienie z pustostanu większej liczby lokali mieszkalnych pozwoli na dostarczenie większej liczby dostępnych mieszkań i lepiej odpowiada potrzebom potencjalnych użytkowników. Nieco większe lokale, o powierzchni ok. 70-80 m², w których metraż oraz warunki techniczne nie pozwalają na przeprowadzenie podziału, będą zasilać ofertę lokali o ponadstandardowej powierzchni użytkowej.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemców

Adresatami modelu są nie tylko osoby fizyczne, zainteresowane nabyciem lub najmem lokalu, ale również uczelnie oraz pracodawcy, którzy są zainteresowani najmem mieszkania pracowniczego.

Zgodnie z Regulaminem – załącznikiem do Uchwały Nr 20/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Bytom – pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego mają:

- osoby z niepełnosprawnością, w przypadku mieszkań dostosowanych do ich specyficznych potrzeb, wynikających ze stanu zdrowia, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach remontu pustostanu, a które jednocześnie spełniają warunki do uzyskania lokalu mieszkalnego,
- osoby fizyczne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach remontu pustostanu w wysokości maksymalnie do 30% wartości odtworzeniowej ustalonej przez wojewodę śląskiego (wartość ta jest aktualizowana co kwartał), które jednocześnie spełniają pozostałe wymagania dla uzyskania lokalu,

- pracodawcy, a także inne osoby prawne, które podpiszą umowę o partycypacji w kosztach remontu pustostanu i które wskażą najemców, spełniających warunki do uzyskania lokalu,
- osoby fizyczne wybrane drogą losowania, które spełniają wymagania dla uzyskania lokalu.

## Schemat organizacyjny modelu

### Rozwiązanie 1 - najem

- Zapoznanie się z jego stanem technicznym.
- Opracowanie klasyfikacji punktowej najemców (w przypadku spełnienia przez wielu najemców kryteriów i zakwalifikowania się).

### Rozwiązanie 2 - zbycie

- Opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej wydzielenia z pustostanu dwóch lub więcej lokali mieszkalnych (uzyskanie pozwolenia na budowę lub zmianę sposobu użytkowania) i kosztorysu budowlanego.
- Ogłoszenie przetargu na prace remontowo-budowlane w pustostanie (i częściach wspólnych).
- Odbiór prac remontowych.
- Wydzielenie z jednego lokalu, dwóch lub więcej i ustanowienie księgi wieczystej dla każdego z wyodrębnionych lokali mieszkalnych.
- Szacowanie wartości lokali mieszkalnych.
- Ogłoszenie przetargu na zbycie lokali.
- Zorganizowanie „dnia otwartego" w pustostanach, zapoznanie się z jego stanem technicznym.
- Zawarcie umowy sprzedaży.

### Przed zbyciem i najmem

- Uzgodnienie ze wspólnotą mieszkaniową możliwości przeprowadzenia remontu części wspólnych.
- Ustalenie ze wspólnotą warunków finansowych współpracy i zakresu prac przy remoncie części wspólnych.
- Zlecenie wykonania dokumentacji projektowej oraz kosztorysu inwestorskiego.
- Ogłoszenie przetargu na prace remontowo-budowlane w pustostanie i w częściach wspólnych oraz remont pustostanu
- Odbiór prac remontowych

## Procedura postępowania

**Schemat 2. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.2. TBS w kamienicy i relacji pomiędzy nimi**

| Lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Najemca |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Analiza pustostanów | ■ | | |
| 2 | Przekazanie pustostanów | ■ | | |
| 3 | Pozyskanie finansowania ze źródeł zewnętrznych | | ■ | |
| 4 | Ocena stanu technicznego pustostan | | ■ | ■ |
| 4A | Ocena stanu technicznego części wsplnych | | ■ | |
| 5 | Negocjacje ze wspólnotą mieszkaniową w sprawie możliwości podjęcia remontu części wspólnych | | ■ | |
| 6 | Oszacowanie stawek czynszu | | ■ | |
| 7 | Wykonanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego na: pustostan, część wspólną | ■ | ■ | |
| 8 | Oszacowanie wysokości wkładu partycypacyjnego | | ■ | |
| 9 | Ogłoszenie przetargu na prace remontowo-budowlane w lokalu | ■ | ■ | |
| 10 | Prace remontowe, nadzór nad pracami | ■ | ■ | |
| 11 | Nabór najemcy, weryfikacja zgłoszeń | | ■ | |
| 11A | Nabór najemcy w formie przetargu na ustalenie wysokości czynszu w ramach publicznej licytacji | ■ | | |
| 12 | Przekazanie partycypacji | | | ■ |
| 13 | Odbiór robót budowlanych w lokalu | ■ | ■ | |
| 14 | Prace remontowe, nadzór nad pracami | ■ | ■ | ■ |
| 15 | Odbiór robót | ■ | ■ | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

### Procedura podejmowana przez gminę

**Etap 1**

- Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysu, ustalenie zakresu robót.

**Etap 2**

- Ogłoszenie przetargu na prace remontowo-budowlane.
- Nadzór nad realizacją robót budowlano-remontowych.

**Etap 3**

- Odbiór robót.

**Etap 4**

- Ogłoszenie przetargu na ustalenie wysokości czynszu w ramach publicznej licytacji.
- Zawarcie umowy najmu.

# Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Analiza pustostanów pod względem stanu technicznego.
Przekazanie aportem do spółki pustostanów.

## Procedura podejmowana przez TBS Bytom

**Etap 1**

- Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysu, ustalenie zakresu robót.

**Etap 2**

- Ogłoszenie przetargu na prace remontowo-budowlane. Nadzór nad realizacją robót budowlano-remontowych.

**Etap 3**

- Odbiór robót.

**Etap 4**

- Oszacowanie wysokości wkładu partycypacyjnego i wysokości czynszu.
- Ogłoszenie naboru na najem pustostanów. Utworzenie listy rankingowej najemców.
- Utworzenie listy rankingowej najemców. **Etap 4**
- Zawarcie umowy najmu lub Zbycie lokalu w ramach procedury przetargowej.

## Procedura podejmowana przez najemcę w ramach najmu pustostanu z zasobu gminy:

- Zapoznanie się z ofertą pustostanu do najmu, wizja lokalna.
- Złożenie wniosku, informacji o dochodach oraz innych niezbędnych dokumentów do zakwalifikowania się do przetargu na licytację czynszu (gmina).
- Akceptacja regulaminu najmu.
- Zawarcie umowy najmu.

## Finansowanie

Publiczny dostawca mieszkań

TBS:

- dotacje i instrumenty dłużne (preferencyjne lub komercyjne).
- partycypacja najemcy.

Gmina:

- dotacje i instrumenty dłużne.

Warto tu wskazać na przydatność nowego instrumentu polityki mieszkaniowej państwa w postaci prawa gminy do ubiegania się o refinansowane wkładu własnego (do 20% wartości przedsięwzięcia) w inwestycjach mieszkaniowych podejmowanych przez inne niż gmina podmioty na podstawie umowy z gminą. Miasto Bytom, uzyskując dotację z FD, może powodować obniżenie wymaganej partycypacji od najemców przyszłych albo dostarczyć część finansowania do TBS (albo jedno i drugie).

REGULACJE: Podstawą dla takich propozycji jest art. 5 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

**KOMENTARZ**

Zaletą realizacji modelu przez gminę w stosunku do realizacji przeprowadzonej przez TBS jest zaoszczędzony czas, który w drugim przypadku musiałby być przeznaczony na procedurę pozyskania pustostanu aportem do spółki.

Procedura wdrażania modelu przez gminę jest bardziej korzystna i łatwiejsza niż w przypadku realizacji przedsięwzięcia przez TBS, ponieważ nie traci się czasu na pozyskiwanie pustostanu aportem, co byłoby konieczne w drugim przypadku. W Bytomiu zarówno gmina, jak i TBS, muszą pozyskać środki zewnętrzne na re-

mont pustostanu. W przypadku TBS część poniesionych na remont nakładów finansowych spółka może odzyskać w ramach wkładu partycypacyjnego od przyszłego najemcy.

## 3.1.3. Zamiana dla seniora

Z przeprowadzonej inwentaryzacji mieszkaniowego zasobu gminnego wynika, że w Bytomiu występuje duża liczba mieszkań, których powierzchnia przekracza 90 m$^2$, a często nawet 150 m$^2$. Ich wielkość i standard nie są dostosowane do potrzeb i możliwości ekonomicznych seniora. Są to przeważnie lokale w złym stanie technicznym, zlokalizowane na wyższych kondygnacjach w budynkach bez windy. Lokale mieszkalne wykazują braki instalacyjne. Często instalacja grzewcza jest przestarzała, przez co lokal jest drogi w utrzymaniu. Niejednokrotnie lokale obciążone są zadłużeniem, które wynika z zaległości w opłacaniu czynszu i mediów. Takie lokale zamieszkiwane są często przez jednoosobowe lub dwuosobowe gospodarstwa domowe seniorów czy osoby niepełnosprawne, przez co stają się oni „więźniami czwartego piętra".

Celem modelu jest poprawa standardu mieszkań dla seniorów, jednak takie działania inwestycyjne wymagają nakładów finansowych, dlatego nieodzownym elementem tego modelu jest pozyskanie środków finansowych na ten cel.

Zamiana mieszkań może stać się rozwiązaniem atrakcyjnym dla wielu najemców.

Dodatkowo pozwoliłaby na:

- Zintensyfikowanie systemu zamian lokali, w szczególności w odniesieniu do najemców będących rencistami lub emerytami, którzy w obecnie użytkowanym lokalu nie mają dostępu do toalety lub łazienki oraz mają ogrzewanie w formie pieca węglowego.
- Zintensyfikowanie systemu zamian lokali w celu skorelowania siły nabywczej i liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy z zajmowaną powierzchnią użytkową oraz wysokością opłat za usługi mieszkaniowe (aby najemcy mogli w przyszłości korzystać z podmiotowych form wsparcia, np. dodatku mieszkaniowego, energetycznego, obniżki czynszu).
- Likwidację barier architektonicznych w budynkach, w których zamieszkują osoby niepełnosprawne bądź w podeszłym wieku.
- Likwidację pieców węglowych i zmianę

31 Por. raporty dot. postaw mieszkaniowych dostępne na stronie Bytom Odnowa. Kompleksowa Rewitalizacja Miasta, UM Bytom, http://bytomodnowa.pl/badanie-postaw-mieszkaniowych-mieszkancow-bytomia-i-miast-osciennych, dostęp: 29.04.2018

systemu ogrzewania w lokalach[31], co zostało uwzględnione przy opracowaniu modelu zamiany mieszkań.

Model zakłada wprowadzenie możliwości zamiany lokali własnościowych i/lub komunalnych o dużej powierzchni na pustostan o mniejszym metrażu. Uzyskany w ramach zamiany duży lokal jest przeznaczany do remontu i podziału na mniejsze lokale, a w dalszej kolejności są one zbywane.

Pustostan jest adaptowany do potrzeb najemcy, minimalizowane są bariery architektoniczne i podwyższany standard. Warto również rozważyć wprowadzenie usługi telemedycyny lub teleopieki, która umożliwi monitorowanie stanu zdrowia najemcy, przez co zwiększy się jego poczucie bezpieczeństwa w lokalu.

W przypadku mieszkań własnościowych już dziś osoby starsze mogą skorzystać z opcji renty dożywotniej oferowanej w ramach funduszy hipotecznych, czyli przekazania własności lokalu bankowi w zamian za comiesięczną rentę. W wyniku zamiany osoby te otrzymują dodatkowy bonus finansowy, wynikający z różnicy w cenie pomiędzy zamienionym mieszkaniem większym a nowym (mniejszym).

REGULACJE: Warto w tym miejscu wspomnieć o mechanizmie tzw. odwróconej hipoteki, który funkcjonuje w polskim prawie w świetle ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, jednak narzędzie to w praktyce nie jest aktualnie oferowane na polskim rynku usług bankowych.

Do modelu typowane są pustostany o metrażu pozwalającym na uzyskanie przez przyszłego najemcę dodatku mieszkaniowego

REGULACJE: Dodatek mieszkaniowy jest przyznawany na podstawie Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych oraz opcjonalnie dodatku energetycznego na podstawie Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz obwieszczenia Ministra Energii z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie wysokości dodatku energetycznego, obowiązującej od dnia 1 maja

2018 r. do dnia 30 kwietnia 2019 r., a więc zmniejszenia kosztów utrzymania lokalu. Jednak, aby najemca mógł uzyskać takie wsparcie, powinien spełnić parę warunków. Musi zamieszkiwać lokal o ustalonym metrażu (np. dla jednoosobowego gospodarstwa domowego powierzchnia użytkowa lokalu nie może przekraczać 45,5 $m^2$, dla dwuosobowego gospodarstwa 52 $m^2$, dla trzyosobowego 58,5 $m^2$, a w przypadku osoby niepełnosprawnej, która wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju lub porusza się na wózku inwalidzkim, zwiększa się powierzchnię normatywną o 15 $m^2$) określona jest maksymalna wartość miesięcznych dochodów dla wszyst kich osób prowadzących z nim wspólne gospodarstwo domowe (za ostatnie 3 miesiące poprzedzające miesiąc, w którym składany jest wniosek); potrzebne jest również potwierdzenie przez zarządcę (bądź właściciela) wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- Najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych.
- Osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.
- Osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność, i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych.
- Innym osobom, mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki, związane z jego zajmowaniem.
- Osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.
- Najemca, któremu przyznano dodatek mieszkaniowy w rozumieniu art. 2 ust. 1 Ustawy o dodatkach mieszkaniowych, jest tzw. odbiorcą wrażliwym energii elektrycznej, dlatego może również ubiegać się o przyznanie dodatku energetycznego, przydzielanego na podstawie obwieszczenia Ministra Energii z dnia 23.04.2018 r. w sprawie wysokości dodatku energetycznego, obowiązującej od dnia 01.05.2018 r. do dnia 30.04.2019 r. (M.P. z 2018 r. poz. 450).

Osoba ubiegająca się o przyznanie dodatku energetycznego musi być także

stroną umowy kompleksowej lub umowy sprzedaży energii elektrycznej, zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym. Wnioskodawca musi zamieszkiwać w miejscu dostarczania energii elektrycznej.

## Kluczowe elementy modelu

### Powołanie Biura Zamian

Biuro Zamian powinno zajmować się pozyskiwaniem osób zainteresowanych zamianą mieszkań oraz doborem lokali o zbliżonej wartości, przeznaczonych do zamiany. W strukturach jakiej jednostki ma funkcjonować biuro zależeć będzie od tego, kto inicjował model. Jeśli TBS, to takie biuro powinno zostać powołane jako część struktury TBS i powinno ono współpracować z inną jednostką gminną, która dokonuje zamiany lokali - jednostką budżetową miasta Bytomskie mieszkania.

### Pozyskanie najemcy zainteresowanego zamianą

Takie działania mogą odbywać się na różne sposoby, poprzez:

1. Zgłoszenie osobiście, za pomocą elektronicznej komunikacji lub zgłoszenia w biurze.

**Weryfikacja zgłoszenia pod kątem spełnienia kryteriów i preferencji.**

**KOMENTARZ**

Takie rozwiązanie nie będzie się cieszyć dużym zainteresowaniem, ponieważ często seniorzy pomimo trudności nie wyobrażają sobie zmiany miejsca zamieszkania. Wynika stąd potrzeba wsparcia ze strony instytucji zewnętrznej (np. Bytom
skiej Rady Seniorów, MOPR, itp.) w typowaniu potencjalnych uczestników modelu.

2. Zgłoszenie społeczne - osoby niespokrewnionej, organizacji pozarządowej, w tym przez Bytomską Radę Seniorów, powołaną przez Radę Miasta.

**Weryfikacja zgłoszenia pod kątem potwierdzenia spełnienia kryteriów i preferencji.**

**Wizyta negocjatora w lokalu najemcy w celu**

**przedstawienia możliwości i oferty zamiany.**

3. Zgłoszenie instytucjonalne. Pracownik socjalny (MOPR) zbiera informacje o osobach spełniających kryteria co do wielkości lokalu i najemcach potencjalnie mogących potrzebować zmniejszenia kosztów utrzymania lokalu.

Wizyta negocjatora w lokalu najemcy w celu przedstawienia możliwości i oferty zamiany. Weryfikacja zgłoszenia pod kątem zainteresowania zamianą lokalu przez zgłoszonego najemcę.

**KOMENTARZ**

Rozeznanie jest obecnie przeprowadzane, jednak z analiz wynika, że seniorzy mają obawy przed podjęciem kroków na rzecz zmiany swojej sytuacji. Istnieje w związku z tym potrzeba wprowadzenia instytucji negocjatora.

Choć zamiana lokalu z większego na mniejszy, bardziej dostosowany do potrzeb, wydaje się korzystnym wyborem dla wielu seniorów, jednak w Polsce wciąż istnieją silne bariery społeczno-kulturowe dotyczące takiego rozwiązania[32]. Dlatego należy wprowadzić do modelu dodatkowy element - jeśli zainteresowanie zamianą lokalu zostanie potwierdzone przez pracownika socjalnego, należy rozpocząć procedurę negocjacji z najemcą. Powinny one służyć rozwianiu wątpliwości, wskazaniu atutów zamiany, przedstawieniu propozycji lokalizacji pustostanu zamiennego (znajdującego się w niedalekiej odległości od obecnego miejsca zamieszkania – dotyczy zwłaszcza seniorów), przeprowadzeniu analizy wysokości czynszu i kosztów utrzymania lokalu oraz przedstawieniu możliwości zorganizowania przeprowadzki. Negocjacje powinny przebiegać w formie cyklicznych spotkań, aby umożliwić najemcy zastanowienie się nad ofertą zamiany.

## Dobór lokali przeznaczonych do zamiany o zbliżonej wartości

**KOMENTARZ**

Przy zamianie mieszkań własnościowych może wystąpić problem doboru lokali o zbliżonej wartości. Problem wynika z wysokiej wartości pustostanów, przekazywanych aportem do spółki, oraz znacznych nakładów finansowych potrzebnych na dostosowanie pustostanu do potrzeb seniora lub osoby z niepełnosprawnością. Sumaryczna wartość lokalu mieszkalnego

32 Thel Karolina, Infrastruktura miejska wobec wyzwań związanych z procesem starzenia się społeczeństwa (w:) Madurowicz M. (red.), Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Warszawa 2010, s. 355-366

będzie zawyżona, a przez to niemożliwa do zbilansowania.

Należy rozpatrzeć możliwość wprowadzenia bonifikaty, czyli zmniejszenie szacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego ceny pustostanu na określonych warunkach, np. w zamian za realizację dodatkowego celu społecznego w pustostanie.

Natomiast przy zamianie lokalu komunalnego na zasób TBS pojawi się problem wpłaty partycypacji finansowej przez przyszłego najemcę – seniora, z reguły nieaktywnego zawodowo, utrzymującego się z emerytury lub renty, często niedysponującego żadnymi oszczędnościami, umożliwiającymi pokrycie kosztów partycypacji.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemców

Potencjalnie istnieje wiele grup zainteresowanych zamianą mieszkań zamiast sprzedaży i kupna nowego, a każda ma ku temu inne przesłanki.

- Seniorzy, którzy mają często zbyt duże w stosunku do swoich potrzeb i możliwości finansowych substandardowe lokale mieszkalne, co obciąża ich znacznymi kosztami utrzymania (czynsz, media, naprawy). Nierzadko zamieszkują w sezonie zimowym w jednym pomieszczeniu, przez co nie muszą ogrzewać dużego metrażu lokalu. Zajmują lokale niedostosowane do swoich potrzeb ze względu na występujące w nich bariery architektoniczne (progi, wąskie otwory drzwiowe) oraz nieprzystosowaną łazienkę (o ile w ogóle jest w lokalu).

- Zamiana dużego lokalu na mniejszy zdejmie z nich część istotnych obciążeń finansowych oraz ułatwi codzienną egzystencję.

- Seniorzy i renciści, którzy ze względu na niski poziom dochodów nie są w stanie opłacać czynszu (bądź innych kosztów utrzymania lokalu) i przez to mają zadłużenie. Zamiana mieszkania pozwoli na zatrzymanie spirali zadłużenia oraz zmniejszenie powierzchni użytkowej lokalu. Tym sposobem zmaleją miesięczne opłaty, co pomoże sukcesywnie spłacić zadłużenie.

- Osoby z niepełnosprawnością, zamieszkujące w dużych lokalach mieszkalnych niedostosowanych do swoich potrzeb,

w których codzienne funkcjonowanie przysparza trudności (bariery architektoniczne, położenie na wyższych kondygnacjach budynku, brak ogrzewania lub ogrzewanie węglowe, itp.), oraz osoby, których z uwagi na niskie dochody nie stać na bieżące utrzymanie i ogrzanie lokalu o dużej powierzchni ani na inwestycję w zmianę źródła ogrzewania w lokalu.

**Preferencje:**

- W pierwszej kolejności do zamiany mieszkań, pozwalającej zwiększyć standard życia, powinni być kierowani seniorzy lub osoby z niepełnosprawnością, które nie zalegają z opłatami czynszowymi. Umożliwia to docenienie długoletnich najemców z zasobu gminy, którzy prawidłowo wywiązują się ze zobowiązań i przekazanie im dostosowanych do ich potrzeb niewielkich mieszkań. Seniorzy (60+), tworzący jednoosobowe lub dwuosobowe gospodarstwo domowe lub dwu-, trzyosobowe grona przyjacielskie. W przypadku dwuosobowych gospodarstw domowych jedna z tych osób musi mieć ukończony 60. rok życia.

**Dodatkowo:**

- Osoby dorosłe lub rodziny z dzieckiem z niepełnosprawnością ruchową albo intelektualną. Lokale mogą być wynajmowane osobom wymagającym całodobowej opieki, jeżeli zabezpieczona ona zostanie we własnym zakresie. Opiekun, za zgodą TBS Bytom na czas oznaczony, tj. na czas sprawowania opieki, będzie mógł zamieszkać w tym lokalu.
- Gospodarstwa domowe 1-4 osobowe, tworzone przez rencistów.
- Gospodarstwa domowe 1-4 osobowe, tworzone przez osoby wykazujące niskie dochody.

**Kryteria:**

- Kwalifikacja lokalu do zamiany (lokal o minimalnej powierzchni 90 $m^2$, posiadający min. dwa piony wodno-kanalizacyjne).
- Dochodowe, czyli posiadania środków umożliwiających utrzymanie lokalu.
- Potwierdzenie grupy inwalidzkiej.

## Schemat organizacyjny modelu

### Zasady zamiany

### Zamiana lokali własnościowych

- Zgłoszenie osoby zainteresowanej zamianą lokalu mieszkalnego: wypełnienie ankiety z określeniem preferencji (wysokości czynszu, lokalizacji, metrażu, standardu), informacjami o lokalu własnościowym, którym dysponuje oraz jego wartością rynkową.
- Analiza i oględziny lokalu pod względem spełniania kryteriów i preferencji oraz stanu technicznego.

**KOMENTARZ**

Dokonując oględzin lokalu przeznaczonego do zamiany, warto wynająć inspektora nadzoru budowlanego, który oceni np. stan instalacji oraz inne elementy wyposażenia, które trzeba będzie w pierwszej kolejności wymienić (np. okna lub drzwi zewnętrzne).

- Analiza zasobu pustostanów.
- Dobór pustostanu zgodnie z oczekiwaniami najemcy i akceptacja propozycji zamiany.
- Uzgodnienie warunków umowy przedwstępnej.
- Opracowanie dokumentacji projektowej adaptacji pustostanu na cele mieszkaniowe.
- Przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych w pustostanie (proces adaptacji pustostanu trwa ok. 5 miesięcy), odbiór prac.
- Oględziny przez najemcę zaadaptowanego pustostanu wraz z jego akceptacją.
- Zawarcie finalnej umowy na zamianę lokalu i wyremontowanego pustostanu.
- Przekazanie kluczy do pustostanu.
- Rozpoczęcie przygotowań do prac remontowo-budowlanych w odzyskanym od właściciela lokalu (oraz jego ewentualny podział).

**KOMENTARZ Z ETAPU WDROŻENIA**

Należy rozważyć możliwość zorganizowania przeprowadzki, ponieważ seniorzy mogą mieć problem w samodzielnym przygotowaniu się do zmiany miejscazamieszkania(wspakowaniuodzieży, mebli, selekcji sprzętów, zorganizowaniu transportu).

## Zamiana lokali komunalnych

- Zgłoszenie najemcy zainteresowanego zamianą lokalu. Wypełnienie ankiety z określeniem preferencji (wysokości czynszu, lokalizacji, metrażu, standardu), informacjami o lokalu komunalnym, którym dysponuje.
- Analiza i oględziny lokalu pod względem stanu technicznego oraz spełnienia kryteriów i preferencji.
- Analiza zasobu pustostanów.
- Dobór pustostanu zgodnie z oczekiwaniami najemcy i akceptacja propozycji zamiany.
- Uzgodnienie warunków umowy zamiany:
  a. ustalenie wysokości ewentualnego zadłużenia czynszowego (wraz z naliczonymi odsetkami),
  b. zawarcie przedwstępnej umowy na zamianę (wskazanie terminu dokonania przeprowadzki, jednak nie wcześniej niż w okresie od 3 do 6 miesięcy od podpisania umowy przedwstępnej, ustalenie postępowania w przypadku lokalu z zaległościami czynszowymi).
  **Ewentualnie:**
  c. złożenie przez najemcę wniosku o wstrzymanie naliczania zadłużenia oraz odsetek.

Co robić w przypadku zaległości czynszowych i naliczonych odsetek w lokalu?

W takim przypadku należy złożyć wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego, a w dalszej kolejności zawrzeć porozumienie z jednostką odpowiadającą za zasób komunalny (w przypadku Bytomia są to Bytomskie Mieszkania) w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty (układ ratalny). Porozumienie zawierane jest na 12 miesięcy. Jeśli najemca dokona terminowo spłaty oraz na bieżąco dokonuje opłat czynszowych może wnioskować o zawarcie kolejnego porozumienia i wydłużenia okresu spłaty o kolejne 24 miesiące. Może on również wnioskować o wstrzymanie naliczania odsetek, ale dopiero w sytuacji spłaty głównego zadłużenia.

Drugi z wariantów możliwy do wdrożenia to odpracowanie długu przez najemcę, członka rodziny lub osobę niespokrewnioną.

**KOMENTARZ**

Rozłożenie na raty długu, powstałego za lokal mieszkalny, zgodnie z Uchwałą nr IX/139/15 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 maja 2015r. w sprawie szczególnego trybu umarzania należności pieniężnych za lokale mieszkalne, lokale użytkowe lub garaże stanowiące własność gminy Bytom bądź niestanowiące mienia

gminnego a pozostające w dyspozycji Prezydenta Bytomia, będące w zarządzie Bytomskich Mieszkań, jest rozwiązaniem możliwym do zastosowania w Bytomiu.

Wprowadzenie ulg w spłacie zaległości czynszowych i naliczonych odsetek w formie odpracowania długu wymaga przyjęcia uchwały przez radę gminy. Zasady odpracowania zaległości są określone w zarządzeniach wójtów, burmistrzów lub prezydentów miast, którzy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym gospodarują mieniem komunalnym (*art. 30 ust. 2 pkt. 3 Ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami*) i mają pełną swobodę w określaniu zasad odpracowywania zadłużenia.

**DODATKOWO**

Próbując zapobiegać narastaniu długu w zasobie komunalnym, należy nawiązać z najemcami osobisty kontakt, szybko reagować na sygnały pogorszania się sytuacji finansowej lub zdrowotnej najemcy oraz wprowadzić działania prewencyjne.

Szybka reakcja polega na stałym monitoringu wpłat, wychwytywaniu informacji o pojawieniu się zadłużenia (już po 1 niezapłaconym czynszu) i podjęciu interwencji we współpracy z ośrodkami pomocy społecznej. Wzorcem w prewencji są działania podejmowane w Warszawie (regulamin windykacji należności) i Gorzowie Wielkopolskim (monitoring wpłat). Jednak, aby można było zastosować taki mechanizm w Bytomiu należałoby zwiększyć zasoby kadrowe i stworzyć jednostkę odpowiedzialną wyłącznie za ten zakres zadań, ponieważ miasto dysponuje dużym zasobem lokali komunalnych.

Można również zastanowić się na wprowadzeniem systemu oddłużania, nie tylko poprzez zastosowanie abolicji czynszowej, która została uregulowana na podstawie a*rt. 59 ust. 1 Ustawy o finansach publicznych w 2015 roku w Bytomiu*.

W grę wchodzi również wprowadzenie ulg w spłacie zaległości czynszowych, tj. umorzenie czynszu, ratalna spłata zaległości czynszowych, odroczenie terminu spłaty rat, czasowa obniżka czynszu.

W 2015 r. na podstawie 1200 umów nastąpiło umorzenie długu osobom, które zalegały w opłatach za lokal wynajmowany od miasta. Program był przeznaczony dla tych osób, których lokale były zadłużone już na koniec 2014 r. Mogły one ubiegać się o umorzenie do 70% swojego

długu, pod warunkiem, że przez cały kolejny rok opłacały czynsz, a do końca 2015 roku spłaciły 30% należności.[33]

- Opracowanie dokumentacji projektowej adaptacji pustostanu na cele mieszkaniowe.
- Przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych w pustostanie (proces adaptacji pustostanu trwa ok. 5 miesięcy), odbiór prac.
- Zawarcie finalnej umowy na zamianę lokalu i wyremontowanego pustostanu.
- Przekazanie kluczy do pustostanu.
- Wnioskowanie o dodatek mieszkaniowy i dodatek energetyczny.
- Rozpoczęcie przygotowań do prac remontowo-budowlanych w odzyskanym od najemcy lokalu komunalnym (oraz jego ewentualny podział).

## Zakres umowy na zamianę lokali własnościowych

W przypadku zamiany lokali własnościowych konstrukcja umowy zamiany jest zbliżona do umowy sprzedaży. Umowa reguluje podstawowe obowiązki stron i określa treść świadczenia.

REGULACJE: Istotę zamiany mieszkań reguluje art. 603 Kodeksu cywilnego, w którym ustawodawca wskazał, że przez umowę zamiany każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą stronę własność rzeczy w zamian za zobowiązanie jej do przeniesienia własności innej rzeczy. Rzeczą w rozumieniu przepisów prawa może być nieruchomość.

Dla swej ważności umowa powinna zostać sporządzona w formie aktu notarialnego. Udając się do notariusza w celu dokonania transakcji i sporządzenia aktu notarialnego, każdy z kontrahentów powinien zabrać ze sobą niezbędne dokumenty, zwłaszcza odpis z księgi wieczystej.

**KOMENTARZ**

W obrocie występują najczęściej tzw. umowy mieszane, które przewidują obowiązek dopłaty określonej kwoty dla wyrównania wartości zamienianych rzeczy. Jest to działanie częste, ale w przypadku osób fizycznych, które są właścicielami.

W sytuacji, o której jest mowa w modelu, następuje zamiana lokali, które są własnością odpowiednio TBS oraz seniora. Dopłata jest elementem utrudniającym

33 Aleksandra Jadach-Sepioło, Edyta Tomczyk, Bogumiła Krystek-Kucewicz, Rekomendacje dotyczące zapobiegania zadłużeniu czynszowemu, materiał roboczy po Forum Dialogu Mieszkaniowego, czerwiec 2018 (materiał niepublikowany)

zamianę, a często wręcz ją uniemożliwiającym w przypadku seniora, który nie posiada oszczędności. Dlatego umowa mieszana, uwzględniająca dopłatę dla którejkolwiek ze stron, jest zdecydowanie mniej atrakcyjna i niepożądana.

## Zakres umowy na zamianę lokali komunalnych

Zamiana lokali komunalnych jest proceduralnie bardziej sformalizowana. Osoba chcąca dokonać zamiany lokalu komunalnego jest zobowiązana złożyć wniosek o wzajemną zamianę lokali komunalnych w odpowiednim urzędzie lub biurze. Do wniosku powinna dołączyć m.in. kopię przydziału lokalu komunalnego. Procedura zamiany jest bezpłatna, ale obie strony umowy muszą przedstawić zgodę właściciela lokalu. Proces ten finalizuje zawarcie nowych umów najmu ze stronami umowy zamiany.

## Działania poprzedzające zamianę

- Powołanie biura zamiany.
- Utworzenie funduszu remontowego (informacje zawarte w części dotyczącej finansowania).
- Stworzenie bazy lokali mieszkalnych:
  - pozyskanie informacji o osobach zainteresowanych zamianą lokalu poprzez zgłaszanie oferty zamiany osobiście w biurze lub za pośrednictwem informacji przesłanej drogą elektroniczną (typ dysponowanego lokalu, oczekiwane miejsce zamieszkania, powierzchnia użytkowa, wysokość czynszu),
  - kwalifikacja lokalu do zamiany (ocena spełnienia wymoganych preferencji),
  - stworzenie elektronicznej bazy lokali.
- Pozyskanie pustostanów do modelu:
  - zlokalizowanych na parterach lub ewentualnie pierwszej kondygnacji,
  - o powierzchni użytkowej 30-50 $m^2$.
- Opracowanie standardów adaptacji pustostanów na cele mieszkaniowe (wskazanie optymalnej liczby pomieszczeń dla 1, 2 lub 3 osób, zmiana sposobu ogrzewania lokalu, sygnalizacja przywoławcza połączona z klatką schodową oraz ewentualny podjazd do lokalu – eliminacja barier architektonicznych w strefie wejściowej do budynku).

## Działania po zamianie lokali własnościowych

- Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy lokalu o dużej powierzchni

użytkowej, odzyskanego w wyniku zamiany. Podział na dwa lub więcej lokali mieszkalnych.
- Zlecenie wykonania robót remontowo-budowlanych, odbiór robót (proces adaptacji pustostanu trwa ok. 5 miesięcy).
- Wyodrębnienie księgi wieczystej dla poszczególnych, wydzielonych lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 40-65 m².
- Zbycie lokali w procedurze przetargowej.

## Działania po zamianie lokali komunalnych

- Opracowanie dokumentacji projektowej przebudowy lokalu o dużej powierzchni użytkowej, odzyskanego w wyniku zamiany. Podział na dwa lub więcej lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 40-65 m².
- Zlecenie wykonania robót remontowo-budowlanych, odbiór robót (proces adaptacji pustostanu trwa ok. 5 miesięcy).
- Przeznaczenie lokali do zasiedlenia z propozycją zastosowania przetargu na licytację wysokości czynszu.
- Opcjonalnie w przypadku najemców z zadłużeniem czynszowym:
- Edukacja najemcy w zakresie kryteriów pozyskania dodatku mieszkaniowego i dodatku energetycznego.
- Prewencja w zapobieganiu ponownemu zadłużeni czynszowemu poprzez monitorowanie wpłat czynszu oraz spłat zadłużenia

**KOMENTARZ**

Należy wypracować zasady komunikacji i prewencji, które będą wdrażane, gdy pojawiają się trudności z terminowym regulowaniem czynszu. Takie działania mogą skutecznie zapobiegać wypowiadaniu umowy najmu zgodnie z a*rt. 11 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.* Przykładowo w Warszawie dłużnik może spodziewać się w kolejnym miesiącu po wystąpieniu zaległości telefonu od zarządcy, od którego uzyska informacje o narastaniu należności, zasadach ubiegania się o ulgi w spłacie zadłużenia, katalogu dostępnych form wsparcia czy możliwości wypowiedzenia umowy najmu[34].

34 Aleksandra Jadach-Sepioło, Edyta Tomczyk, Bogumiła Krystek-Kucewicz, Rekomendacje dotyczące zapobiegania zadłużeniu czynszowemu, materiał roboczy po Forum Dialogu Mieszkaniowego, czerwiec 2018 (materiał niepublikowany)

# Procedura postępowania

## Schemat 3. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.3. zamiana dla seniora i relacji pomiędzy nimi

| Lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Bytomska Rada Seniorów | MOPR | Właściciel | Najemca Z | Najemca NZ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Analiza pustostanów | ■ | | | | | | |
| 2 | Przekazanie pustostanów na założenie funduszu remontowego | ■ | | | | | | |
| 3 | Utworzenie funduszu remontowego | ■ | ■ | | | | | |
| 4 | Zbycie lokali w procedurze przetargowej (Zasilenie Funduszu) | ■ | ■ | | | | | |
| 5 | Ocena stanu technicznego pustostanu do zamiany | ■ | ■ | | | | | |
| 6 | Utworzenie banku zamiany | ■ | ■ | | | | | |
| 7 | Opracowanie dokumentów, preferencji, umów, standardów, oświadczeń itp. | ■ | ■ | | | | | |
| 8 | Promocja zamiany | ■ | ■ | ■ | | | | |
| 9 | Wskazanie osób kwalifikujących się do zamiany | | | ■ | ■ | | | |
| 10 | Powołanie negocjatora | | | ■ | | | | |
| 11 | Wycena wartości lokalu seniora | | ■ | ■ | | ■ | | |
| 12 | Zgłoszenie lokalu do zamiany | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 13 | Porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia | | | | | | ■ | |
| 14 | Zbieranie zgłoszeń, weryfikacja | ■ | ■ | ■ | | | | |
| 15 | Zbieranie zgłoszeń, weryfikacja | | | | | ■ | ■ | ■ |

| Lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Bytomska Rada Seniorów | MOPR | Właściciel | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | Przedstawienie oferty zamiany | ■ | ■ | | | | |
| 17 | Zawarcie wstępnej umowy | ■ | ■ | | | ■ | ■ ■ |
| 18 | Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego | ■ | ■ | | | | |
| 19 | Prace remontowo-budowlane w pustostanie | ■ | ■ | | | | |
| 20 | Odbiór robót w pustostanie | ■ | | | | | |
| 21 | Zawarcie umowy zamiany | ■ | ■ | | | ■ | ■ ■ |
| 21A | Zawarcie umowy sprzedaży | | ■ | | | | |
| 22 | Zawarcie umowy najmu | ■ | ■ | | | | ■ ■ |
| 23 | Wniosek o przekwalifikowanie mieszkania na lokal z czynszem socjalnym | | | | | | ■ |
| 24 | Wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego i energetycznego | | | | | ■ | ■ ■ |
| 25 | Wykonanie dokumentacji projektowej na podział lokalu odzyskanego od seniora | ■ | ■ | | | | |
| 26 | Przetarg na prace remontowo-budowlane | | ■ | | | | |
| 27 | Prace remontowo-budowlane, odbiór robót | | ■ | | | | |
| 28 | Akt notarialny na podzielone lokale | | ■ | | | | |
| 29 | Zbieranie zgłoszeń, weryfikacja | | ■ | | | | |

● Zadanie standardowe

● Zadanie kluczowe

Z - Najemca zadłużony

NZ - Najemca niezadłużony

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

▼

### Procedura podejmowana przez gminę

**Etap 1**

- Utworzenie funduszu remontowego:
  a. wytypowanie pustostanów przeznaczonych do zbycia w formie przetargu;
  b. zlecenie wykonania dokumentacji projektowej i prac remontowych;
  c.zasilenie Funduszu (informacje zawarte w części dotyczącej finansowania);

**KOMENTARZ**

Gmina Bytom ze względu na ograniczone środki finansowe nie wykona remontu, zatem aby uruchomić fundusz remontowy, będzie musiała przeznaczyć większą liczbę pustostanów do sprzedaży. Będzie to od 10 do 20 pustostanów. Ten wariant realizacji modelu będzie bardziej kosztochłonny dla gminy.

**Etap 2**

Lokale:

- Uruchomienie możliwości zgłaszania mieszkań do zamiany za pośrednictwem strony internetowej.
- Wstępna klasyfikacja mieszkań do zamiany zgodnie z preferencjami.

**Pustostany:**

- Wskazanie pustostanów, spełniających kryteria do zamiany (metraż, lokalizacja w budynku).
- Oględziny stanu technicznego i zakresu robót do wykonania. Opisanie lokalizvacji pustostanów.

**Baza lokali i pustostanów:**

- Stworzenie bazy lokali mieszkalnych zwolnionych przez seniorów.
- Utworzenie bazy lokali do zamiany:
  a. lokalizacja pustostanów
  b. lokalizacja mieszkań do zamiany

**Etap 3**

- Zawarcie wstępnej umowy zamiany

**Etap 4**

- Zlecenie opracowania dokumentacji projektowej adaptacji pustostanu.
- Przeprowadzenie przetargu na roboty budowlano-remontowe, zlecenie i odbiór robót.
- Zawarcie umowy zamiany w przypadku lokali z zasobu gminy (ewentualnie przekwalifikowanie na lokal socjalny).

**KOMENTARZ DO WARIANTU 1**

Obecnie jest realizowany model zamian mieszkań komunalnych, ale nie jest on profilowany pod kątem seniorów.

## Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Przekazanie aportem do spółki TBS Bytom od 5 do 9 pustostanów, przeznaczonych na zasilenie I etapu uruchamiania funduszu remontowego (informacje zawarte w części dotyczącej finansowania).

Przekazanie aportem do spółki TBS Bytom pustostanów, zlokalizowanych na parterach, celem adaptacji na potrzeby seniorów i osób z niepełnosprawnością.

▼

**Procedura podejmowana przez TBS Bytom**

**Etap 1**

- Utworzenie funduszu remontowego:
  a. opracowanie dokumentacji projektowej, remont pustostanów ze środków własnych TBS Bytom;
  b. zasilenie funduszu (informacje zawarte w części dotyczącej finansowania);

**Etap 2**

- Pozyskanie pustostanów do zamiany, spełniających kryteria (metraż, lokalizacja w budynku).
- Oględziny stanu technicznego i zakresu robót do wykonania. Opisanie lokalizacji pustostanów.
- Uruchomienie możliwości zgłaszania mieszkań do zamiany za pośrednictwem strony internetowej.
- Opracowanie:
  a. szczegółowego zakresu preferencji przy doborze mieszkań do zasilania bazy lokali do zamiany,
  b. standardów adaptacji pustostanów,
  c. wzorów oświadczeń wymaganych od najemców, właścicieli mieszkań.
- Wstępna klasyfikacja mieszkań do zamiany zgodnie z preferencjami.
- Utworzenie bazy lokali do zamiany
  a. lokalizacja pustostanów,
  b. lokalizacja mieszkań do zamiany.

**Etap 3**

- Spotkania z osobą zainteresowaną zamianą w celu przedstawienia ofert lokalizacji pustostanów możliwych do adaptacji – wybór pustostanu.

- Weryfikacja zebranych informacji: - wysokości obciążenia lokalu (w przypadku mieszkań zadłużonych), - wartości mieszkań własnościowych. Ustalenie procedury postępowania w takich przypadkach.
- Zawarcie wstępnej umowy zamiany lokali pomiędzy stronami (do finalnej zamiany lokali o statusie własnościowym dochodzi w formie aktu notarialnego).

**Etap 4**

**Lokale:**

- Zlecenie opracowania dokumentacji projektowej adaptacji pustostanu wytypowanego do zamiany.
- Przeprowadzenie rozeznania rynku odnośnie wyceny robót remontowo-budowlanych lub ogłoszenie przetargu.
- Zlecenie robót.
- Odbiór robót.
- Oględziny zaadaptowanego pustostanu
- z przyszłym najemcą.
- Oszacowanie wartości zaadaptowanego pustostanu (na cele zamiany lokali własnościowych).
- Zawarcie umowy:
  a. zamiany, w przypadku lokali z zasobu gminy (ewentualnie przekwalifikowanie na lokal socjalny i złożenie wniosku o dodatek mieszkaniowy);
  b. sprzedaży, w przypadku mieszkań własnościowych.
- Przekazanie kluczy do mieszkania

**Etap 5 (działania po zamianie)**

- Zlecenie wykonania dokumentacji projektowej na podział mieszkania uzyskanego w wyniku zamiany (mieszkania powyżej 90 $m^2$).

- Przeprowadzenie rozeznania rynku w celu wyceny robót remontowo-budowlanych.
- Zlecenie robót.
- Przeprowadzenie rozeznania rynku w celu wyceny robót remontowo-budowlanych.
- Zlecenie robót.
- Odbiór robót.
- Akt notarialny dla wydzielonych mieszkań.
- Gospodarowanie powstałym zasobem.

**Etap 6 (opcjonalnie)**

- Wystąpienie z wnioskiem o przyznanie zadłużonemu najemcy lokalu mieszkalnego z czynszem socjalnym.

## Procedura podejmowana przez Bytomską Radę Seniorów

- Działania promocyjne, w tym propagowanie możliwości zamiany lokalu wśród seniorów, rodzin i osób z niepełnosprawnością, rencistów.
- Wskazanie osób mogących potrzebować zamiany lokalu ze względu na problemy w jego utrzymaniu.
- Powołanie negocjatora (wizyty u najemcy). Jest to kluczowe zadanie.

## Procedura podejmowana przez MOPR

- Propagowanie możliwości zamiany mieszkania wśrd seóniorów, rodzin i osób z niepełnosprawnością, rencistów będących pod opieką ośrodka.
- Wskazanie osób mogących potrzebować zamiany mieszkania ze względu na problemy w utrzymaniu dużego lokalu.
- Weryfikacja zgłoszeń pod kątem zainteresowania zamianą lokalu.

W przypadku zgłoszenia zamiany, dokonanego przez osobę niespokrewnioną lub organizację pozarządową, należy rozeznać chęć zamiany mieszkania. Jeśli zostanie ona potwierdzona przez pracownika socjalnego, należy rozpocząć procedurę negocjacji z najemcą.

Negocjacje powinny służyć rozwianiu wątpliwości najemcy, wskazaniu atutów zamiany, wskazaniu propozycji lokalizacji pustostanu (najwięcej osób zainteresowanych jest lokalizacją niedaleko obecnego miejsca zamieszkania), wysokości opłat oraz przedstawieniu możliwości zorganizowania przeprowadzki. Negocjacje powinny przebiegać w formie cyklicznych spotkań w mieszkaniu najemcy (wspomaganych przez obecność członka Bytomskiej Rady Seniorów), aby umożliwić mu zastanowienie się nad ofertą zamiany oraz dyskusję o barierach w funkcjonowaniu w obecnym miejscu zamieszkania.

## Procedura podejmowana przez właściciela

- Wycena wartości lokalu.
- Zgłoszenie lokalu do zamiany.
- Oświadczenie, że:

  a. jest się właścicielem lokalu mieszkaniowego, dla którego Sąd Rejonowy w Bytomiu, wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą;

  b. lokal mieszkalny wolny jest od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich (nie jest obciążony hipoteką); nie toczy się również w jego sprawie postępowanie egzekucyjne.
- Udostępnienie mieszkania do oceny stanu technicznego, wyposażenia oraz kwalifikacji do zamiany (ocena spełnienia wymogu preferencji).
- Ocena ofert, wybór pustostanu do zamiany.
- Zawarcie wstępnej umowy na zamianę. Zobowiązanie właścicieli, że zamiana nastąpi poprzez przeniesienie praw własności, w myśl *art. 604 kodeksu cywilnego* stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.
- Oględziny pustostanu po przeprowadzonym w nim remoncie oraz akceptacja standardu wykończenia.
- Zawarcie umowy zbycia – zamiany w formie aktów notarialnych, wydanie lokalu mieszkaniowego w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

**KOMENTARZ**

Zanim notariusz sporządzi umowę, każda ze stron musi złożyć dowód na to,

że jest właścicielem zamienianego mieszkania i może nim swobodnie dysponować. W tym celu przedkłada wypis z księgi wieczystej, wystawiony w sądzie w dziale wieczysto- księgowym nie dawniej niż przed trzema miesiącami, licząc od dnia sporządzenia go do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Strony muszą ustalić treść umowy oraz w przypadku różnicy w wartości lokalu rozpatrzeć obowiązek uiszczenia dopłaty przez jedną z nich. Następnie, już przy dokonywaniu czynności notarialnej, notariusz stwierdzi tożsamość osób biorących udział w czynności. Zrobi to na podstawie okazanych dowodów osobistych lub paszportów. Sposób stwierdzenia tożsamości notariusz określi w sporządzonej umowie. Umowę zamiany strony podpisują w obecności notariusza.

REGULACJE: Zobowiązanie właścicieli, że zamiana nastąpi poprzez przeniesienie praw własności, w myśl art. 604 kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.

## Procedura podejmowana przez najemcę

- Zgłoszenie lokalu do zamiany za pośrednictwem strony internetowej lub osobiście w biurze.
- Oświadczenie o tym, że:

  a. jest się najemcą lokalu mieszkaniowego przyznanego z zasobu gminy (prawo do lokalu);

  b. lokal mieszkalny wolny jest od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich i, że nie toczy się również w jego sprawie postępowanie egzekucyjne.
- Udostępnienie mieszkania do oceny stanu technicznego, wyposażenia mieszkania oraz kwalifikacji mieszkania do zamiany (ocena spełnienia wymogu preferencji).
- Ocena ofert i wybór pustostanu kierowanego do zamiany, z uwzględnieniem kryterium uzyskania dodatku mieszkaniowego.
- Podpisanie wstępnej umowy.
- Oględziny pustostanu po przeprowadzonym remoncie i akceptacja standardu wykończenia.
- Zawarcie umowy zamiany lokali.
- Wydanie lokalu mieszkalnego w dniu podpisania umowy zamiany.

- Wystąpienie z wnioskiem o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz dodatku energetycznego.

## Procedura podejmowana przez najemcę zadłużonego

- Zgłoszenie lokalu do zamiany wraz z akceptacją właściciela nieruchomości lub zarządcy wniosku o zamianę lokalu.
- Oświadczenie o tym, że:
  - jest się najemcą lokalu mieszkaniowego przyznanego z zasobu gminy (prawo do lokalu);
  - lokal jest obciążony zadłużeniem oraz naliczonymi odsetkami w określonej wysokości;
- Udziela się pełnomocnictwa na potrzeby weryfikacji wysokości zadłużenia.
- Udostępnienie mieszkania do oceny stanu technicznego, wyposażenia mieszkania oraz kwalifikacji mieszkania do zamiany (ocena spełnienia wymogu preferencji).
- Ocena ofert i wybór pustostanu kierowanego do zamiany, który spełnia kryteria przyznania dodatku mieszkaniowego oraz dodatku energetycznego, i który będzie można przekwalifikować na lokal mieszkalny z czynszem socjalnym.
- Zawarcie wstępnej umowy.
- Porozumienie o rozłożeniu zadłużenia na raty lub odpracowaniu długu (rozwiązania możliwe do zastosowania wyłącznie w przypadku wywiązywania się z aktualnych zobowiązań czynszowych)
- Oględziny pustostanu po przeprowadzonym remoncie i akceptacja standardu wykończenia.
- Zawarcie umowy zamiany lokali.
- Wydanie lokalu mieszkalnego w dniu podpisania umowy zamiany.
- Wystąpienie z wnioskiem o przyznanie dodatku mieszkaniowego oraz dodatku energetycznego.

## Finansowanie

Utworzenie funduszu remontowego, który służyć będzie pokryciu kosztów zamiany lokali mieszkalnych, w tym zwłaszcza usług remontowo-budowlanych, wykonywanych w zamienianych mieszkaniach. Środki finansowe na Funduszu będą gromadzone w dwóch etapach.

## I ETAP – faza startowa, uruchomienie Funduszu

Etap będzie możliwy dzięki pozyskiwaniu aportem do spółki pustostanów o metrażu ok. 50-60 $m^2$ i przeprowadzeniu w nich remontu, a w dalszej kolejności ich zbyciu w procedurze

przetargowej. Ze wstępnych analiz wynika, że to właśnie mieszkania o powierzchni do 60 m² cieszą się największym zainteresowaniem na rynku.

Uzyskane ze sprzedaży środki, po uprzednim odjęciu wartości nakładów poniesionych na remont, będą zasilać Fundusz. Przyjmuje się założenie, że przy kwocie stawki 2 tys. zł/m², Fundusz każdorazowo przy sprzedaży mieszkania mógłby być zasilany kwotą 70-90 tys. zł. Zasilenie funduszu remontowego kwotą 350-450 tys. zł pozwoliłoby na stabilne operowanie zgromadzonym kapitałem i przeprowadzanie remontów.

### II ETAP – bieżące dokapitalizowanie Funduszu

Etap II będzie następował w wyniku sprzedaży mieszkania, uzyskanego w wyniku zamiany, które zostanie wcześniej podzielone na 2-4 mniejsze mieszkania i wyremontowane.

Natomiast wydatki, pokrywane z funduszu remontowego, będą dotyczyły usług remontowo-budowlanych w mieszkaniach podlegających zamianie, tj. w:

- pustostanach, które będą dostosowywane do potrzeb seniorów i osób z niepełnosprawnością.
- lokalu najemcy/właściciela, który będzie remontowany i podzielony na mniejsze lokale mieszkalne.

## 3.1.4. Dom przyjacielski

W odpowiedzi na wyzwania związane z procesem starzenia się społeczeństwa gminy deweloperzy skupiają się na budowie kolejnych domów opieki i mieszkań socjalnych, choć w praktyce mieszkania socjalne w większym stopniu są dostępne dla rodzin wielodzietnych niż dla seniorów – z uwagi na kryterium dochodowe[35].

Obecny model domu opieki nie jest przychylny zamieszkaniu w nim przez samodzielne osoby w wieku senioralnym. Korzystanie z tego modelu wynika z potrzeby zdrowotnej, a nie oczekiwania zamieszkania w godnych warunkach. Jak pisze A. Labus za E. Niezabitowską: „wydaje się, że dla obecnego pokolenia seniorów w Polsce zamieszkanie w jakiejkolwiek formie domu zakwaterowania zbiorowego, typu dom starców, dom pomocy społecznej jest rozwiązaniem nieakceptowalnym". Rośnie grupa seniorów niepasujących do tego rodzaju mieszkań. Rośnie świadomość osób wchodzących w wiek senioralny co do tego, jak chciałyby spędzić je-

35 Anna Szewczenko, Srebrna gospodarka, jako impuls w rozwoju przestrzennym i społecznym miasta, PUA 1/2017, s. 168-182.

sień swojego życia. Samodzielność osób w wieku senioralnym jest ich priorytetem[36]. Dlatego zgodnie z badaniami przeprowadzonymi w 2017 roku w Bytomiu należy:

- dokonać likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych w budynkach, w których zamieszkują osoby niepełnosprawne bądź w podeszłym wieku,
- wdrożyć kompleksową politykę mieszkaniową, która powinna opierać się m. in. na miksie lokatorskim w budynku[37].

Model „domu przyjacielskiego" jest formą alternatywnego zamieszkiwania włączającą potrzeby seniorów oraz osób z niepełnosprawnością, która prezentuje rozwiązania zbliżone do koncepcji:

- „domu międzypokoleniowego" (tłum. niem. *Mehrgenerationenhäuser*) i jest tłumaczony jako wspólne miejsce pobytu lub/i zamieszkania trzech lub więcej generacji mieszkających w tym samym domu/społeczności, których członkami może być najbliższa rodzina lub grupa osób, które nie mają ze sobą pokrewieństwa
- grona przyjacielskiego– relacje osób niespokrewnionych spędzających razem wolny czas lub/i zajmujących wspólne mieszkanie, np. studenci, młodzi posiadający pierwszą pracę, osoby starsze itp.
- cohousingu wielogeneracyjnego lub senioralnego - jest to wspólnota oparta na ściśle określonych zasadach, które służą pogłębianiu więzi sąsiedzkich, tworzonych przez osoby w różnym wieku[38].

Model zakłada zabudowę działki w formie tzw. plomby lub adaptację nieużytkowanego obiektu użyteczności publicznej (np. szkoły) w śródmieściu, w którym będą udostępniane samodzielne mieszkania na wynajem, połączone systemem alarmowym z mieszkaniem opiekuna, co zwiększy poczucie bezpieczeństwa. Mieszkania będą o zróżnicowanym standardzie i wyposażeniu, aby dostosować je do potrzeb, oczekiwań i możliwości finansowych najemców. Oprócz mieszkań w obiekcie będą udostępnione przestrzenie wspólnie użytkowane (np. korytarze, strefa wejściowa, ogród w podwórku) oraz lokale użytkowe w parterze, obsługiwane przez najemców mieszkań.

Model nie jest domem opieki społecznej czy domem opieki nad seniorem, ale formą wspólnego zamieszkiwania zdrowych i aktywnych seniorów, osób z lekką formą niepełnosprawności, i w ramach uzupełnienia również osób młodych, np. opuszczających pieczę zastępczą, które będą korzystać ze wspólnych pomieszczeń.

36 Agnieszka Labus, Domy międzypokoleniowe odpowiedzą na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku. Acta Universitatis Lodziensis, Folia Oeconomica 4(315), 2015 s. 71-90.

37 EU Consult Sp. Z. o. o., „Badanie jakości życia i postaw mieszkaniowych", Bytom, listopad 2017

38 Joanna Erbel, Agnieszka Labus, Małgorzata Kampka, Magdalena Pawlus, Miks lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszaw, 2017 s. 22

A. Labus podkreśla, że jest wiele atutów organizowania domów przyjacielskich przeznaczonych dla aktywnych seniorów, z których najważniejsze to:

- wymiar ekonomiczny
- aktywni seniorzy dzięki wsparciu w domach przyjacielskich potrzebują mniej świadczeń i publicznej pomocy społecznej,
- obniżenie kosztów zamieszkania w takiej formie,
- możliwość świadczenia usług i zarobkowania;
- wymiar społeczny
- domy stanowią miejsce wsparcia zarówno najemców, jak i sąsiadów; dzięki temu seniorzy i inni najemcy czują się potrzebni i niezależni. Jak podają M. Racław, M. Rosochacka-Gmitrzak i B. Tokarz-Kamińska: „sieci kontaktów społecznych umożliwiają kontynuację uczenia się, dzielenia wiedzą i doświadczeniem oraz dają sposobność, żeby angażować się w grupy rówieśnicze i wielopokoleniowe, sąsiedzkie, rodzinne, co przeciwdziała bierności osób starszych”[39];
- możliwość zdobycia szczególnego profilu zawodowego i samorealizacji;
- ułatwienie powstania rodzin, podobnych więzi pomiędzy użytkownikami;
- wymiar przestrzenny:
- możliwość realizacji różnych typów zabudowy (adaptacja pustostanu lub zabudowa plomby);
- kompleksowe podejście do programu funkcjonalnego (pomieszczenia przeznaczone wyłącznie dla najemcy, pomieszczenia wspólne i przestrzenie świadczenia usług).

**Model powinien zakładać również:**

- miejsce udzielania pomocy, w którym wykonywane są serwisowe czynności usługowe. Usługi są realizowane w trzech kategoriach: młodsi dla starszych (np. w formie pomocy w sprzątaniu, gotowaniu, przynoszeniu zakupów, asysta przy wyjściu z domu oraz wizycie u lekarza); starsi dla młodszych (np. w formie pomocy w edukacji i rozwoju zawodowym, pomocy w organizacji i zarządzaniu budżetem domowym); młodzi i starsi dla społeczeństwa (np. w formie świadczenia usług);
- miejsca spotkań, w których członkowie różnych pokoleń spotykają się, dzielą się

39 Magdalena Rosochacka-Gmitrzak, Racław Mariola, Beata Tokarz-Kamińska, Aktywność społeczna i kulturalna osób starszych, [w:] Strategie działania w starzejącym się społeczeństwie. Tezy i rekomendacje, Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich, Warszawa 2012, s. 29.

doświadczeniami i wzajemnie wspierają. Rozwija się forma samopomocy i wolontariatu w oparciu o zakres działalności i usług takich jak: domowe przedszkole (spędzanie czasu z dziećmi na robótkach ręcznych, lekcjach, opowiadaniu bajek, zabieraniu dzieci na spacery);

- konieczność zarobkowania najemców poprzez zorganizowanie sposobu funkcjonowania lokali użytkowych w parterach oraz przestrzeni wspólnej.

## Kluczowe elementy modelu

### Wypracowanie schematu funkcjonowania domu z jego najemcami

Schemat funkcjonowania domu przyjacielskiego powinien być wypracowany po ustaleniu najemców i zadeklarowaniu przez nich, w jakie formy aktywności chcieliby się zaangażować. Muszą wskazać swoje kompetencje i umiejętności zawodowe, które można przełożyć na prowadzenie przez nich działalności zarobkowej w nieruchomości.

Najkorzystniejszą formą prawną funkcjonowania domu jest stowarzyszenie lub fundacja, która może zostać powołana przez najemców, właścicieli lokali mieszkalnych. Jednak może to być również podmiot zewnętrzy, który zostanie wyłoniony przez dostawcę mieszkań (publicznego np. gminę/TBS lub prywatnego) jako operatora domu, który będzie nim zarządzał.

### Reguły udzielania bonifikaty /dopłaty do wkładu partycypacyjnego dla najemców mieszkań z TBS

Z reguły najemca jest zobowiązany do wniesienia pełnej kwoty partycypacji przed dniem zawarcia przez spółkę umowy najmu lokalu mieszkalnego z uprawnionym najemcą. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od tej zasady pod warunkiem wniesienia co najmniej 50% kwoty partycypacji przed zawarciem umowy najmu, przy jednoczesnym zobowiązaniu do zapłaty pozostałej części wymaganej sumy w okresie nie dłuższym niż 24 miesiące od daty zawarcia umowy najmu.

W takim przypadku umowa najmu i umowa partycypacji zawierane są na czas oznaczony. Odpowiada on okresowi odroczonego zadłużenia.

**Partycypację może wnieść:**

- osoba fizyczna, wnioskodawca,
- organizacja, stowarzyszenie lub inny podmiot w przypadku zawarcia stosownego porozumienia,
- gmina, miasto Bytom w przypadku zawarcia stosownego porozumienia.

### Reguły doboru najemców / zasiedlenia lokali mieszkalnych

Model skierowany jest do ludzi samodzielnych i sprawnych psychofizycznie, którzy będą zamieszkiwać wspólnie w budynku. Skierowany jest zwłaszcza do osób na etapie wczesnej starości, o niewielkiej formie niepełnosprawności lub z lekką formą upośledzenia, które są aktywne i nie wymagają opieki całodobowej. Dodatkowo mogą w domu zamieszkiwać osoby młode, w tym młodzież opuszczająca pieczę zastępczą czy ośrodki opiekuńczo-wychowawcze.

Dobór najemców może odbywać się w rożnej formie, np. na podstawie przeprowadzenia spotkań dla kandydatów, które będą wstępnie weryfikować m.in. zainteresowanie zmianą miejsca zamieszkania, świadczeniem usług na rzecz wspólnoty i sąsiadów (wskazanie zakresu kompetencji, umiejętności), działaniem w przestrzeni wspólnej z pozostałymi domownikami, możliwością wsparcia pozostałych domowników (różnych grup społecznych).

Jednak zanim dojdzie do organizacji spotkań, należy rozpropagować możliwość zamieszkiwania w takiej formie wspólnoty wśród mieszkańców Bytomia.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemcy

Preferencje dla:

- seniorów (60+) tworzących jednoosobowe lub dwuosobowe gospodarstwo domowe (w tym rodzeństwo),
- Seniorów uczestniczących w realizacji modelu „3.1.3. zamiana dla seniora” ,
- grupy osób, które nie są spokrewnione (grona przyjacielskie seniorów lub osób z niepełnosprawnością),
- osób z lekką formą niepełnosprawności,
- osób młodych, opuszczających pieczę zastępczą lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze (właściwy dobór osób, które będą współzamieszkiwać z seniorami),
- osób młodych uczestniczących w realizacji modelu 3.4.2. „Mieszkania treningowe dla osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i pieczę zastępczą”.

Kryteria:

- samodzielność i samowystarczalność,
- orzeczenie o stopniu niepełnosprawności,
- zainteresowanie aktywizacją zawodową, świadczeniem usług społecznych oraz usług wsparcia i wolontariatu na rzecz

wspólnoty, a także sąsiadów,
- udokumentowanie posiadania środków (wynagrodzenia, prawa do świadczeń itd.), umożliwiających utrzymanie lokalu.

## Schemat organizacyjny modelu

### Sposób funkcjonowania domu

Model zakłada zagospodarowanie pustostanu „przestrzennego" – działki budowlanej w obszarze śródmieścia. Zabudowa plombowa pozwoli na zgrupowane samodzielnych mieszkań własnościowych oraz tych przekazanych do najmu. Istotna jest lokalizacja w sąsiedztwie ośrodków i usług opieki zdrowia, kościoła, podstawowych usług, przystanków komunikacji publicznej, ośrodków opiekuńczych i leczniczych oraz innych budynków wielorodzinnych. Dystans pomiędzy poszczególnymi miejscami powinien być łatwy do pokonania pieszo.

### Mieszkania

Liczba mieszkań będzie uzależniona od wielkości działki, na której zostanie zlokalizowany budynek. Należy tak dobrać lokalizację działki do budowy, aby była możliwie duża, ponieważ powinna umożliwiać zagospodarowanie terenu w postaci ogródka lub prowadzenia działalności gospodarczej.

W domu powinny znajdować się samodzielne mieszkania jedno-, dwu- i trzyosobowe o powierzchni od 18 do 50 m$^2$. Lokale mają być połączone systemem alarmowym z mieszkaniem opiekuna. Mieszkania przeznaczone do najmu dla osób młodych, opuszczających pieczę zastępczą, muszą spełniać kryteria umożliwiające pozyskanie dodatku mieszkaniowego oraz dodatku energetycznego (metraż maksymalnie 18-25 m$^2$), co pozwoli na zmniejszenie kosztów samodzielnego funkcjonowania osoby młodej.

Mieszkania powinny reprezentować zróżnicowany standard i wyposażenie, w tym standard:
- wysoki - mieszkań własnościowych.
- niższy - mieszkań do najmu.

Na ostatniej kondygnacji domu powinny mieścić się mieszkania treningowe, przeznaczone dla osób młodych, wychodzących z pieczy zastępczej lub ośrodków opiekuńczo-wychowawczych, oraz opiekuna. Wszystkie mieszkania mają być pozbawione barier architektonicznych oraz wyposażone w system przywołania pomocy, co zapewnia najemcom poczucie bezpieczeństwa i możliwość bycia niezależnym jak najdłużej.

Przy udostępnianiu mieszkań w domu należy wziąć pod uwagę wykorzystanie możliwości nowoczesnych technologii dla wspomagania niezależności w miejscu zamieszkania oraz konieczność jego usytuowania w korzystnej

lokalizacji, w sąsiedztwie różnego typu usług niezbędnych dla codziennego funkcjonowania.

## Pomieszczenia wspólne

Oprócz mieszkań, w domu będą również udostępnione pomieszczenia wspólnie użytkowane, w tym świetlica, pralnia i suszarnia oraz ogród. W domu przyjacielskim mogą się spotkać dzieci, młodzież, dorośli, rodzice, seniorzy, osoby niepełnosprawne, osoby pełnosprawne i ludzie z różnych środowisk.

Domy te będą nie tylko miejscami zamieszkania czy spotkań, ale będą też oferować ludziom z okolicy wsparcie w codziennym funkcjonowaniu (domowe przedszkole, świetlica, centrum wolontariatu lub centrum wymiany usług lokatorskich i inne) oraz usługi zlokalizowane w parterze, które pozwolą zarobkować najemcom.

Części wspólne powinny być utrzymywane z opłat pobieranych z wynajmu lokali użytkowych w parterze domu.

## Usługi

Ważnym elementem funkcjonowania modelu jest udostępnianie lokali użytkowych w parterze pod różne usługi:

- **prowadzone przez najemców, które umożliwiają aktywizację:**
  **a.** seniorów, aby zachowali sprawność, wykorzystali swoje umiejętności i doświadczenie;
  **b.** osób z lekką formą niepełnosprawności, aby włączyć je w lokalną społeczność oraz aktywizować społecznie;
  **c.** osób młodych, opuszczających pieczę zastępczą, poprzez zaangażowanie ich w świadczenie usług (zdobywanie umiejętności społecznych i zawodowych, zarobkowanie w miejscu zamieszkania).

- wsparcia systemu opieki zdrowotnej (np. przychodnia lekarska, apteka itp.), co z jednej strony zwiększy poczucie bezpieczeństwa i dostęp do opieki medycznej, a z drugiej zapewni stały dochód z najmu lokalu i wpływy dla wspólnoty.

## Procedura postępowania

Pomimo założenia, aby modele wskazywały wariantowość rozwiązań i możliwość inicjowania działań przez gminę lub spółkę, w przypadku realizacji tego modelu jest to niemożliwe.

Model budowy domu przyjacielskiego (3.1.4.), z racji dość ograniczonych środków finansowych występujących w gminie, powinna wdrażać spółka z udziałem gminy oraz aktyw-

nym udziałem innych podmiotów (organizacji pozarządowych, instytucji kościelnych, MOPR).

Może to być również model podejmowany przez inwestorów prywatnych, chcących realizować mieszkania dla seniorów (mieszkania na wynajem) oraz organizacje pozarządowe, instytucje kościelne i instytucje świadczące wsparcie seniorom.

Alternatywą dla podejmowania modelu przez gminę lub TBS może być również prywatny dostawca mieszkań. Dostawcy mieszkań są zainteresowani tematem i przeprowadzają budowę lokali mieszkalnych przeznaczonych dla seniorów z dużym sukcesem. Jednak większość dotychczas zrealizowanych lokali była zbywana, a niewynajmowana, choć i to z czasem ulegnie zmianie. Program „Mieszkanie+" ma skłonić prywatnych dostawców mieszkań do dostarczania na rynek lokali na wynajem.

## Procedura postępowania

**Schemat 4. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.4. dom przyjacielski i relacji pomiędzy nimi**

| Lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Dostawca mieszkań | Operator | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Wytypowanie gruntu pod zabudowę / nieruchomości przeznaczonej na model | ■ | | ■ | | |
| 2 | Przekazanie gruntu pod zabudowę / nieruchomości aportem do Spółki | ■ | ■ | | | |
| 3 | Opracowanie założeń funkcjonowania domu | ■ | ■ | ■ | | |
| 4 | Analiza możliwości pozyskania partnerów do przedsięwzięcia | ■ | ■ | ■ | | |
| 5 | Analiza możliwości pozyskania przedsiębiorców, zainteresowanych lokalizacją w domu usług wsparcia zdrowotnego | ■ | ■ | | | |
| 6 | Analiza finansowania inwestycji | | | ■ | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Pozyskanie finansowania w formie kredytu, dotacji | ■ | ■ | | ■ | |
| 8 | Umowa barterowa na przekazanie gruntu w zamian za prawa własności do części lokali mieszkalnych w budynku | | ■ | ■ | | |
| 9 | Wyłonienie operatora budynku | ■ | ■ | | ■ | |
| 10 | Zawarcie umowy z operatorem na podział inwestycji na część prywatną (mieszkania) i część publiczną (lokale użytkowe w parterach) | ■ | | | ■ | |
| 11 | Opracowanie profilu najemcy, preferencji | ■ | ■ | | ■ | |
| 12 | Ogłoszenie naboru najemcy | ■ | ■ | | | ■ |
| 13 | Zgłoszenie zainteresowania aktywnością na rzecz współmieszkańców oraz lokalnej społeczności | | | | | ■ |
| 14 | Zawarcie umowy na realizację usług społecznych w parterach | | | | ■ | ■ |
| 15 | Opracowanie wytycznych do programu funkcjonalno-użytkowego domu | ■ | ■ | | | ■ |
| 16 | Opracowanie dokumentacji projektowej (uzyskanie pozwolenia na budowę). | ■ | ■ | ■ | | |
| 17 | Przeprowadzenie prac remontowych, odbiór | ■ | ■ | ■ | | |
| 18 | Zawarcie umowy najmu lokalu | ■ | ■ | | | ■ |
| 19 | Przekazanie partycypacji | | ■ | | | ■ |
| 20 | Przekazanie min. 6 miesięcznej kaucji dla lokali komunalnych | ■ | | | | ■ |
| 21 | Monitorowanie najmu | ■ | ■ | | ■ | |
| 22 | Zbieranie pożytków z najmu, spata zadłuenia | ■ | ■ | | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

### Procedura podejmowana przez gminę

**Etap 1**

- Wytypowanie gruntu pod zabudowę / nieruchomości przeznaczonej na model

**Etap 2**

- Opracowanie założeń funkcjonowania domu.
- Analiza możliwości pozyskania partnerów do przedsięwzięcia.
- Analiza możliwości pozyskania przedsiębiorców, zainteresowanych lokalizacją w domu usług wsparcia zdrowotnego (apteka, przychodnia lekarska).
- Pozyskanie finansowania w formie kredytu, dotacji.
- Ogłoszenie konkursu i wyłonienie operatora budynku.
- Opracowanie reguł doboru najemców (wraz z operatorem).
- Zawarcie umowy na podział inwestycji na część prywatną (mieszkania) i część publiczną (lokale użytkowe w parterach)

**KOMENTARZ DO WARIANTU 1**

Procedura podejmowana przez gminę jest bardziej korzystna, zwłaszcza z perspektywy najemcy, ponieważ nie jest on zobowiązany do wpłacenia wkładu partycypacyjnego, jednak powinna być wnoszona kaucja określana przez gminę (np. 6 miesięczny czynsz, co zabezpieczy utrzymanie lokalu w nienaruszonym stanie technicznym).

## Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Przekazanie aportem do spółki TBS Bytom od 5 do 9 pustostanów, przeznaczonych na zasilenie I etapu uruchamiania funduszu remontowego (informacje zawarte w części dotyczącej finansowania).

Przekazanie aportem do spółki TBS Bytom pustostanów, zlokalizowanych na parterach, celem adaptacji na potrzeby seniorów i osób z niepełnosprawnością.

## Procedura podejmowana przez TBS Bytom

**Etap 1**

- Opracowanie założeń funkcjonowania domu.
- Analiza możliwości pozyskania partnerów do przedsięwzięcia.
- Analiza możliwości pozyskania przedsiębiorców, zainteresowanych lokalizacją w domu usług wsparcia zdrowotnego (apteka, przychodnia lekarska).
- Pozyskanie finansowania w formie kredytu, dotacji.
- Opracowanie reguł do ogłoszenia konkursu i wyłonienie operatora budynku oraz doboru najemców.
- Opracowanie profilu najemcy, preferencji i kryteriów.

**Etap 2**

- Opracowanie wytycznych do programu funkcjonalno-użytkowego domu.
- Opcjonalnie zawarcie umowy na współpracę z prywatnym dostawcą mieszkań.
- Opracowanie dokumentacji projektowej (uzyskanie pozwolenia na budowę).

**ETAP 3**

- Przeprowadzenie robót budowlanych, odbiór prac.

**ETAP 4**

- Nabór kandydatów do najmu (wynajem, mieszkania treningowe).
- Wybór operatora. Ogłoszenie konkursu i wyłonienie operatora budynku.

- Zawarcie umowy z operatorem domu i usług.
- Zawarcie umowy z najemcami, pobór partycypacji.

**ETAP *5***

- Zbieranie pożytków z najmu lokali i spłata zadłużenia zaciągniętego na budowę domu.

## Procedura budowy domu podejmowana przez prywatnego dostawcę mieszkań

- Rozeznanie możliwości realizacji modelu, grupy najemców.
- Rozeznanie warunków realizacji modelu.
- Pozyskanie finansowania / ewentualne partnerstwo publiczno-prywatne.
- Zawarcie umowy barterowej pomiędzy prywatnym dostawcą mieszkań a TBS (przekazanie gruntu pod inwestycje w zamian za przekazanie prawa własności do części lokali mieszkalnych w budynku).

## Procedura podejmowana przez najemcę

- Udział w pracach nad programem funkcjonalno-przestrzennym domu.
- Zgłoszenie zainteresowania najmem lokalu mieszkalnego.
- Zgłoszenie zainteresowania aktywnością na rzecz współzamieszkujących osób oraz lokalnej społeczności

## Procedura podejmowana przez operatora domu

- Poddanie się procedurze weryfikacji kompetencji, negocjacji warunków udziału w przedsięwzięciu.
- Zawarcie umowy na świadczenie usług wsparcia w ramach:
  a. opiekuna dla seniora,
  b. opiekuna mieszkań treningowych,
  c. zarządzania domem.
- Zawarcie umowy na realizację lub zarządzanie usługami społecznymi w parterze domu. Koordynacja realizacji usług

wsparcia (przykładowo: zawarcie umowy z najemcami w kierunku świadczenia przez nich wolontariatu, usług oraz powołania centrum wolontariatu).
- Poddanie się monitoringowi działalności, raportowanie przebiegu świadczenia usług i realizacji umowy

## Zakres umowy

Umowa dotyczy zbycia gruntu pod budowę domu w zamian za zrealizowanie budowy domu i przekazanie części wybudowanych lokali i usług do zasobu TBS.

Umowa powinna zawierać zapisy o tym, że dostawca mieszkań:

- Zrealizuje określony program funkcjonalno-użytkowy domu (mieszkania treningowe, usługi, części wspólne, ogród).
- Przekaże część wybudowanych lokali do TBS na cele mieszkań treningowych i lokali do najmu o umiarkowanych czynszach.
- Będzie kierował ofertę najmu / sprzedaży lokali do seniorów.
- Będzie udostępniał lokale mieszkalne bez barier architektonicznych.
- Wyłoni operatora domu i usług wsparcia dla seniorów na podstawie kryteriów wypracowanych wspólnie z TBS Bytom.
- Uwzględni możliwość udostępnienia usług.
- W umowie powinny znaleźć się również następujące kwestie:
- Akceptacja lokalizacji działki, warunków umowy.
- Opracowanie dokumentacji projektowej (pozwolenie na budowę).
- Poszukiwanie partnerów ze środowiska organizacji pozarządowych.
- Negocjacje warunków współpracy z organizacją pozarządową.
- Opracowanie oferty dla najemców.
- Nabór najemców na mieszkania na wynajem lub sprzedaż (z porozumieniu z gminą).
- Przekazanie części mieszkań i lokali użytkowych w zasób TBS (w ramach rozliczenia warunków umowy).
- Zawarcie umów najmu, zasiedlenie mieszkań.

W ramach realizacji modelu wszyscy wymienieni powyżej dostawcy mieszkań (TBS, prywatny dostawca mieszkań) lub gmina muszą podjąć współpracę z organizacją pozarządową. Organizacja jest podmiotem niezbędnym dla modelu, ponieważ to ona będzie koordynować sposób funkcjonowania domu. Dlatego, po ustaleniu podmiotu inicjującego założenie domu, należy wytypować najemców oraz ustalić zasady

funkcjonowania domu, a w dalszym etapie wyłonić operatora domu. Operator domu może być uruchomiony bezpośrednio przez najemców lokali lub wyłoniony spośród osób niezamieszkujących w domu.

## Finansowanie

## Gmina

- Fundusz termomodernizacji i remontów.
- Pożyczka rewitalizacyjna.
- Mieszkanie +

## Dostawca mieszkań – TBS

- Kredyty, instrumenty zwrotne.
- Dotacje UE w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.
- Finansowanie z BGK w ramach programu „MIESZKANIE+".
- Fundusze Emerytalne i inwestycyjne (REIT, FINN).
- Crowdfunding.

## Prywatny dostawca mieszkań:

- Środki prywatne.
- Instrumenty zwrotne.
- Dotacje UE w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.
- Crowdfunding.

## Dostawca mieszkań, tworzony przez organizacje pozarządowe:

- Dotacje UE w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.
- Organizacje filantropijne.
- Crowdfunding.

## Uzupełniająco:

- NFOŚ, wprowadzenie energooszczędnych rozwiązań, ułatwiających codzienne funkcjonowanie w lokalu mieszkalnym oraz obniżających koszty utrzymania.
- PFRON, zniwelowanie barier architektonicznych, wsparcie aktywizacji zawodowej.

# 3.2. Zaangażowanie spółdzielni mieszkaniowej w model mieszkalnictwa

## Kontekst problemu mieszkaniowego

W spółdzielniach mieszkaniowych (SM) toczą się postępowania spadkowe, w których spadkobiercą własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu własnościowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej jest gmina ostatniego miejsca zamieszkania najemcy. W praktyce ma to miejsce w dwóch sytuacjach: gdy spadkodawca miał co prawda rodzinę, ale w spadku pozostawił jedynie długi, więc wszyscy uprawnieni spadek odrzucili lub zmarli nie posiadali spadkobierców.

REGULACJE: Zgodnie z art. 935 k.c., w przypadku braku uprawnionych do dziedziczenia, jak również odrzucenia przez nich spadku, przypada on gminie ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy.

Zgodnie z art. 1023 § 1. Ustawy, Skarb Państwa ani gmina nie mogą odrzucić spadku, który im przypadł z mocy ustawy. Zabezpieczeniem gminy ma być zasada zawarta w art. 1031 § 2 k.c, że spadek dziedziczy ona zawsze z dobrodziejstwem inwentarza, co oznacza, że za pozostawione długi odpowiada jedynie do wysokości wartości pozostawionego spadku[40].

W związku z tym gmina zmuszona jest do wykonywania szeregu działań związanych z ustalaniem majątku spadkowego, wyceną jego wartości oraz uzgadnianiem z wierzycielami możliwości spłaty istniejącego zadłużenia. Dzieje się to również w sytuacji, gdy ze względu na przejęcie długów nie jest możliwe osiągnięcie w ramach danego spadku jakiejkolwiek korzyści finansowej. Wtedy lokal spółdzielczy wystawiany jest na przetarg z powodu zadłużenia, a kwota uzyskana z przetargu jest przeznaczana na pokrycie zadłużenia. Na nabywcę nie przechodzą zobowiązania wynikające z zaległości np. w zapłacie czynszu.

Na te uwarunkowania nakłada się dodatkowy problem, związany z brakiem możliwości egzekucji wyroków eksmisji w stosunku do osób zamieszkałych w zasobach spółdzielni.

REGULACJE: Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów,

40 Iwona Kowalska, Blog Prawo Samorządowe, o samorządzie gminnym inaczej..., dostęp: 12.02.2018

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nakłada na gminy, pod groźbą wypłaty odszkodowań na rzecz wierzyciela, obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego osobie, wobec której sąd orzekł eksmisję i przyznał prawo do lokalu socjalnego.

Jeżeli sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu przyznał uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, powinien jednocześnie orzec o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Oznacza to, że dopóki gmina nie wskaże osobie objętej nakazem opróżnienia mieszkania konkretnego lokalu socjalnego, do którego osoba ta mogłaby się wyprowadzić, komornik nie może skutecznie przeprowadzić jej eksmisji.

W Polsce obowiązuje zakaz tzw. eksmisji na bruk. Zakaz ten oznacza, że jeżeli osoba, która ma opuścić lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, nie dysponuje innym mieszkaniem, do którego mogłaby się wyprowadzić, a z treści tytułu wykonawczego nie wynika uprawnienie tej osoby do lokalu socjalnego lub zamiennego, eksmisja tej osoby nie może nastąpić bez zapewnienia jej tymczasowego pomieszczenia, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy[41].

Brak wystarczającej liczby lokali socjalnych w zasobach gminy powoduje, że eksmisje nie są realizowane i gmina ponosi wydatki z tytułu wypłaty odszkodowań należnych spółdzielniom[42].

Na potwierdzenie trudnej sytuacji mieszkaniowej w Bytomiu można przywołać dane obrazujące zasób mieszkaniowy gminy, który tworzą:

- w 68,20% lokale komunalne pełnostandardowe,
- w 29,19% lokale komunalne o obniżonym standardzie,
- w 2,61% lokale socjalne i tymczasowe.

Kolejnym problemem jest również brak lokali zamiennych, umożliwiających przeprowadzenie kompleksowej rewitalizacji. Zapotrzebowanie na lokale zamienne, przysługujące z tytułu wykwaterowania z uwagi na zły stan techniczny obecnie zajmowanego budynku, na koniec 2014 r. wynosiło 111 lokali, a liczba osób oczekujących na mieszkania socjalne i tymczasowe rosła[43]. Potrzeby w tym zakresie są więc duże, dlatego należy podjąć działania umożliwiające zwiększenie liczby lokali zamiennych i socjalnych o dobrym standardzie.

Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe gminy w zakresie realizacji nowego

41 Co lokator powinien wiedzieć o eksmisji?, Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich, https://www.rpo.gov.pl/pl/content/co-lokator-powinien-wiedzie%C4%87-o-eksmisji,dostęp: 23.06.2018

42 Joanna Deszcz, Model spółdzielni mieszkaniowej na zlecenie TBS Bytom, 2017 (materiał niepublikowany)

43 Rozwiązanie problemów społecznych Bytomia, NIK 2015

budownictwa mieszkaniowego, a także wzrastającą liczbę osób oczekujących pomocy gminy poprzez oddanie w najem lokalu mieszkalnego, gmina przyjęła zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające dla gminy wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz tymczasowych pomieszczeń.

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2014-2019 (WWPGMZGB) założono różne możliwości pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy, w szczególności:

wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;

- nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
- partycypację w Towarzystwie Budownictwa Społecznego;
- przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe, realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
- podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do rozwijania inwestycji budownictwa mieszkaniowego;
- rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność lub współwłasność gminy oraz przekwalifikowanie lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
- zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
- inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczanych pod budownictwo mieszkaniowe.

W ramach bytomskiego modelu wypracowano model mieszkalnictwa oparty na aktywnym udziale spółdzielni mieszkaniowej i zawarcia pomiędzy stronami umowy barterowej.

### 3.2.1. Umowa barterowa

Model zakłada przekazanie spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego lub mieszkania własnościowego, położonego w zasobach spółdzielczych, wobec którego zapadło orzeczenie o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz gminy aportem do TBS Bytom, a nie zbycie go

w drodze przetargu. W dalszej kolejności następuje jego zbycie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, w zamian SM dokona prac remontowo-budowlanych w pustostanach przeznaczonych na mieszkania gminne, a do jednego z nich będzie mogła przydzielić lokatora z wydanym przez sąd nakazem eksmisji z uprawnieniem do otrzymania lokalu socjalnego.

W każdym przypadku, gdy gmina nabywa prawa własności do lokali spółdzielczych, należy rozważyć przekazanie mieszkania aportem do TBS. W związku z powyższym TBS, posiadające zgodę właściwych organów, jest uprawniona zbyć nieruchomość/nieruchomość lokalową, którą otrzymała w formie aportu od gminy Bytom. Formą zapłaty za nabytą nieruchomość byłby remont wskazanych przez spółkę lokali mieszkalnych w budynkach należących do gminy (pustostanów) z przeznaczeniem ich na lokale socjalne oraz mieszkania zastępcze i komunalne. Ich koszt (na podstawie kosztorysu inwestorskiego) stanowiłby wartość nieruchomości.

REGULACJE: W przedmiotowym przypadku należy pamiętać o ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych celem uniknięcia zarzutu niezastosowania trybu zamówień publicznych przy zlecaniu robót budowlanych, a tak organy kontrolujące mogą zakwalifikować realizację robót remontowych w ramach umowy nabycia nieruchomości (wartość tych prac nie może przekraczać 129 351 zł). Przedmiotowe lokale mieszkalne, które będą remontowane, stanowią własność spółki.

Pustostany wskazywane do remontu w ramach umowy barterowej mogą być również przekazywane najemcom w ramach wdrożenia modelu 3.1.3.„zamiana dla seniora”, 3.1.2.„TBS w kamienicy”, 3.4.2.„mieszkanie treningowe dla osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i pieczę zastępczą”, 3.4.1.„Mieszkania treningowe dla osób z niepełnosprawnością intelektualną”

Wdrożenie tego modelu jest uwarunkowane zainteresowaniem spółdzielni mieszkaniowych aktywnym udziałem w procesie rozwiązywania problemów, wynikających z nieprzeprowadzania wyroków eksmisji lokatorów zajmujących lokale spółdzielcze. Istotnym argumentem, skłaniającym spółdzielnie do podejmowania współpracy z gminą, jest możliwość pozyskania prawa własności lokali mieszkalnych, należących obecnie do gminy i pozostających w jej zasobach, co w związku ze zmianą przepisów prawa, regulujących działalność spółdzielni, leży w interesie tych podmiotów.

## Kluczowe elementy modelu

### Umowa barterowa

Istota barteru polega na wymianie towaru na towar, usługi na usługę, towaru na usługę albo usługi na towar, bez pośrednictwa pieniądza. Umowa barterowa ma charakter mieszany.

REGULACJE: Umowę barterową, zgodnie z orzecznictwem sądowym (wyrok Sądu Najwyższego z 23 września 2004, I CK 210/04, Biul. SN 2005/2/13), należy zaliczyć w poczet umów nienazwanych, o cechach zbliżonych do umowy zamiany (art. 503 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny). W tym przypadku stosuje się przepisy o sprzedaży, przy czym każda ze stron jest równocześnie sprzedawcą i nabywcą. Umowę barterową należy powiązać z kompensatą. Instytucja prawna kompensaty regulowana jest w art. 498 §1 i § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami.

Cechą charakterystyczną tej umowy jest brak konieczności dokonywania jakichkolwiek rozliczeń pieniężnych (świadczenie rzeczowe), przez co wymieniane w ramach umowy towary lub usługi powinny mieć równą wartość; mimo tego nie ma przeszkód, aby było inaczej, ponieważ jeden z kontrahentów może zostać zobowiązany do dopłaty różnicy w formie pieniężnej[44]. Jednak w modelu nie przewiduje się wariantu, w którym TBS będzie musiał dokonywać dopłaty w ramach umowy. Powinna ona określać przedmiot wymiany, terminy realizacji (dostaw lub usług) oraz zasady rozliczenia sald.

W modelu 3.2.1. zawarcie umowy barterowej, jak i kompensaty, jest jednak powiązane z przyrzeczenie skierowania najemcy SM z nakazem przeprowadzenia eksmisji do lokalu mieszkalnego z czynszem socjalnym. Taki lokal zostanie wyremontowany przez SM w ramach rozliczenia umowy barterowej, w której po stronie SM będzie wykonanie prac remontowo-budowlanych we wskazanych przez gminę pustostanach w zamian za zbycie na rzecz SM spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego lub mieszkania własnościowego, położonego w zasobach spółdzielczych.

## Schemat organizacyjny modelu

W przypadku, kiedy następuje zbycie prawa do spółdzielczego własnościowego mieszkania lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w zasobach spółdzielczych,

44 Poradnik przedsiębiorcy, https://poradnikprzedsiebiorcy.pl/, dostęp: 24.06.2018

wobec którego gmina stała się spadkobiercą, ścieżka postępowania wygląda różnie, zależnie od tego, czy w lokalu zamieszkiwała osoba zadłużona czy też nie.

## Lokal niezadłużony

- Analiza możliwości bilansowania wartości zbycia i usług remontowych.
- Dobór pustostanów do wykonania usługi.
- Zawarcie umowy zbycia prawa do spółdzielczego mieszkania lokatorskiego w zamian za usługi remontowo-budowlane, wykonane we wskazanych pustostanach. Z informacją dodatkową o możliwości skierowania do jednego z wyremontowanych pustostanów lokatora z wydanym przez Sąd nakazem eksmisji.
- Wykonanie usługi remontowej przez SM, odbiór prac remontowych.
- Zasiedlenie lokalu mieszkalnego z czynszem socjalnym przez najemcę wytypowanego przez SM (zgodnie z warunkami umowy).

## Lokal zadłużony

Akt notarialny nabycia określonego lokalu może regulować kwestie zadłużenia w drodze negocjacji ze spółdzielnią mieszkaniową.

## Przed zbyciem

- Opracowanie wykazu lokali mieszkalnych, wobec których gmina na podstawie postanowienia spadkowego stała się ich właścicielem.
- Opracowanie operatów szacunkowych dla lokali mieszkalnych.
- Wytypowanie pustostanów nadających się do remontu.
- Przekwalifikowanie jednego z lokali mieszkalnych na lokal mieszkalny o czynszu socjalnym.
- Zlecenie opracowania dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego pustostanów.

## Po zbyciu

- Opracowanie i upublicznienie wykazu lokali komunalnych o standardzie gotowym do zamieszkania, przeznaczonych jako lokale zamienne lub do ustnego przetargu na ustalenie stawek czynszu.
- Opracowanie regulaminu ustnego przetargu (wysokość wadium, kaucji, preferencji w wyborze najemcy itp.).
- Przeprowadzenie ustnego przetargu na ustalenie stawek czynszu.
- Zasiedlenie lokalu socjalnego przez najemcę wskazanego przez SM.

# Procedura postępowania

**Schemat 5. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.2.1. umowa barterowa i relacji pomiędzy nimi.**

| Lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | SM |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Procedura nabycia spadku w postaci lokalu spółdzielczego | ■ | | |
| 2 | Porozumienie w sprawie zbycia w ramach umowy barterowej lokalu spółdzielczego, zawarcie wstępnej umowy z SM | ■ | | |
| 3 | Przekazanie aportem do spółki lokalu spółdzielczego | | ■ | |
| 3A | Przekazanie aportem do spółki pustostanów do remontu | | ■ | |
| 4 | Analiza pustostanów będących przedmiotem rozliczenia prac remontowych | | ■ | |
| 5 | Przekwalifikowanie jednego z pustostanów na lokal mieszkalny z czynszem socjalnym | | ■ | ■ |
| 6 | Zlecenie wykonania dokumentacji projektowej | | ■ | |
| 7 | Analiza pustostanów pod względem bilansowania się wartości lokalu i robót remontowych | | ■ | ■ |
| 8 | Zawarcie umowy barterowej | | ■ | |
| 9 | Przekazanie pustostanów do remontu, prace remontowe | | ■ | ■ |
| 10 | Odbiór prac | | ■ | |
| 11 | Przydział najemcy wskazanego przez SM do lokalu mieszkalnego z czynszem socjalnym | | | |
| 12 | Przekazanie pozostałych, wyremontowanych pustostanów do dyspozycji gminy:<br>a. lokale zamienne<br>b. lokale komunalne o standardzie „pod klucz” (należy wystawiać na ustny przetarg na ustalenie stawek czynszu). | | ■ | ■ |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

▼

### Procedura podejmowana przez gminę

- Nabycie spadku w postaci majątku (prawo do spółdzielczego mieszkania lub położonego w zasobach spółdzielczych).
- Sprzedaż w przetargu nieruchomości lokalowej (spadkobierca własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu własnościowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej).

**KOMENTARZ**

Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie twierdzi, iż nie ma podstaw prawnych do zawierania przez samorząd gminy lub samorządowe jednostki budżetowe umów barterowych (INFOR, Sektor publiczny, dostęp 24.06.2018).

# Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Nabycie spadku w postaci majątku (prawo do spółdzielczego mieszkania lub położonego w zasobach spółdzielczych).

Przekazanie aportem do spółki nieruchomości lokalowej (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu własnościowego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej).

Przekazanie aportem do spółki pustostanów

**KOMENTARZ**

Prawo do spółdzielczego mieszkania cieszy się dużym zainteresowaniem w trakcie ogłaszanych przetargów. Takie mieszkania są zbywane w ramach przetargu, dlatego gmina podejmuje działania w celu ich zbycia. Często bywają one również obciążone zadłużeniem, powstałym na rzecz różnych podmiotów, dlatego ich zbycie jest dla gminy bardziej korzystne. Według stanu na chwilę obecną, pomimo zainteresowania SM przejęciem praw do lokali i potrzebą uregulowania nakazów eksmisji, ten model nie ma szans na wdrożenie.

## Procedura podejmowana TBS Bytom

Porozumienie w sprawie zbycia w ramach umowy barterowej lokalu spółdzielczego, zawarcie wstępnej umowy z SM.

- Opracowanie wykazu pustostanów możliwych do rozliczenia w ramach umowy na usługi remontowo-budowlane.
- Przekwalifikowanie mieszkania na lokal socjalny.
- Zlecenie wykonania projektu budowlanego na wykonanie remontu oraz kosztorysów inwestycyjnych.
- Analiza możliwości bilansowania wartości nieruchomości i usług remontowo-budowlanych.
- Zawarcie umowy zbycia nieruchomości lokalowej w zamian za usługi remontowo-budowlane we wskazanych pustostanach oraz pierwszeństwo w przydzieleniu do jednego lokalu najemcy wskazanego przez SM z wydanym nakazem eksmisji.
- Odbiór robót.
- Przydzielenie do lokalu socjalnego najemcy wskazanego przez SM.
- Przekazanie pozostałych, wyremontowanych pustostanów do zasobu TBS Bytom (mieszkania na wynajem) lub gminy:
  a. lokale zamienne
  b. lokale komunalne o standardzie „pod klucz” (należy wystawiać na ustny przetarg na ustalenie stawek czynszu).

## Procedura postępowania

### Procedura podejmowana przez spółdzielnię mieszkaniową

- Zapoznanie się z zakresem prac remontowych, projektem budowlanym i kosztorysem inwestorskim pustostanów.
- Analiza zasadności zawarcia umowy barterowej.
- Zawarcie umowy na nabycie nieruchomości lokalowej (spółdzielczego własnościowego mieszkania lub lokalu własnościowego, położonego w zasobach spółdzielczych) w zamian za usługi remontowo-budowlane we wskazanych pustostanach.
- Przeprowadzenie prac remontowych (zapoznanie się z dokumentacją projektową remontu pustostanów, kontrola i nadzór w trakcie prac remontowych, odbiór robót).
- Zbycie spółdzielczego własnościowego mieszkania lub własnościowego lokalu mieszkalnego, położonego w zasobach spółdzielczych, na rzecz SM w formie aktu notarialnego.
- Wskazanie najemcy z nakazem eksmisji do zasiedlenia lokalu mieszkalnego (pustostanu) z czynszem socjalnym.

## 3.3. Zaangażowanie Społecznej Agencji Najmu w model mieszkalnictwa

Instytucja najmu prywatnego funkcjonuje w Polsce od wielu lat. Realne stawki najmu na rynku prywatnym regulowane są obecnie przez lokalny popyt i podaż, co wiąże się z ich dużym zróżnicowaniem na terenie kraju.

Częstym zjawiskiem w Polsce jest najem nieformalny. Konsekwencjami wynikającymi z najmu w tzw. szarej strefie, są m.in. trudności w zakresie możliwości realnego oszacowania skali i zróżnicowania rynku najmu w miastach oraz braku opodatkowania dochodów lub przychodów z wynajmu mieszkań i wynikających z tego potencjalnych strat dla budżetów lokalnych. Obecnie problematyka dostępnego budownictwa na wynajem stała się priorytetem Rządu w ramach programu Mieszkanie+. Zwiększenie dostępu do niedrogich mieszkań na wynajem to słuszna idea, choć w ramach programu odnosi się ona przede wszystkim do realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych. W ramach bytomskiego modelu postanowiono wypracować rozwiązanie Społecznej Agencji Najmu dla Bytomia, która bazuje na istniejących już zasobach.

Miasto dysponuje zasobem liczącym ok. 1 tysiąca pustostanów o stanie możliwym do zasiedlenia (dane zakładu budżetowego - Bytomskie Mieszkania), jednak jest to liczba niewystarczająca na pokrycie bieżącego zapotrzebowania. Skala potrzeb będzie jeszcze wzrastać w związku z realizacją procesu rewitalizacji. Wobec konieczności intensyfikacji działań remontowych w zasobach mieszkaniowych należy liczyć się ze wzrostem zapotrzebowania na tymczasowe mieszkania zamienne dla mieszkańców remontowych w ramach rewitalizacji budynków.

### 3.3.1. Bytomski SAN

Jednym z możliwych rozwiązań na rzecz poprawy sytuacji jest włączenie prywatnych zasobów mieszkaniowych w obszar socjalnej polityki mieszkaniowej. Na takim pomyśle zbudowana jest koncepcja Społecznych Agencji Najmu. Tego rodzaju rozwiązania zostały po raz pierwszy wprowadzone w życie w Belgii, a rozwinęły się szczególnie efektywnie w belgijskiej Flandrii (region Flamandzki)[45]. Rozwiązania te od początku wspierane były z pieniędzy publicznych.

Dane Habitat for Humanity na temat potencjału koncepcji Społecznej Agencji Najmu (SAN) dla Polski pokazują następujące uwarunkowania

45 Alina Muzioł-Węcławowicz, Społeczna Agencja Najmu – dokument strategiczny, op.cit.

społeczne, występujące na rynku mieszkaniowym: świadomość trudności i problemów związanych z wynajmowaniem i najmem mieszkań na rynku – zarówno po stronie najemcy, jak i wynajmującego; gotowość (jednak w ograniczonym zakresie) do negocjacji stawek czynszów oraz innych warunków transakcji; powszechność korzystania z usług agencji nieruchomości; pozytywny stosunek do zaangażowania sektora publicznego w działalność SAN.

Model 3.3.1. bytomski SAN zakłada pozyskiwanie do agencji mieszkań na wynajem od prywatnych właścicieli, a w dalszej kolejności podnajmowanie ich osobom wymagającym wsparcia, również w postaci asystenta. Opcjonalnie lokale mieszkalne mogą być również pozyskiwane od seniorów, którzy przystępują do modelu 3.1.3.„zamiana dla seniora", ponieważ mogą oni oddawać swoje lokale mieszkalne do agencji w zamian za mniejsze i dopasowane do swoich potrzeb mieszkanie.

W ramach modelu analizowano dwa warianty organizacji agencji. Wariant pierwszy w którym operatorem agencji mogłaby być spółka komunalna TBS która opcjonalnie mogłaby tworzyć również stowarzyszenie lub wariant drugi w którym operatorem jest podmiot zewnętrzny – organizacja pozarządowa (np. utworzona przez właścicieli mieszkań do najmu).

## Kluczowe elementy modelu

### Sprofilowanie charakteru działań komercyjnych

Sprofilowanie możliwości zarobkowania umożliwi długoterminowe funkcjonowanie agencji, zwłaszcza w przypadku, w którym nie będzie udzielana dotacja gminna na utrzymanie agencji. Takie rozwiązanie jest rozpatrywane w Bytomiu. Dlatego znalezienie źródła przychodów pozwoli na realizację celu społecznego agencji.

Rodzaj świadczonych usług powinien zostać wypracowany w chwili powołania operatora agencji, ponieważ będzie to uzależnione od doświadczenia zawodowego i zainteresowań poszczególnych osób wchodzących w skład podmiotu zarządzającego agencją.

**KOMENTARZ**

W świetle proponowanych z poziomu rządowego działań wspierania rozwoju idei SAN w Polsce, przyjąć należy, że minimalny okres funkcjonowania tego typu agencji powinien wynosić 5-10 lat.

## Umowa najmu instytucjonalnego

W ramach modelu zastosowano umowę najmu instytucjonalnego.

REGULACJE: Ten typ umowy został wprowadzono ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości, na mocy której zmieniono Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepisy weszły w życie 11 września 2017 roku.

Celem wprowadzenia tego rodzaju najmu jest ujednolicenie zasad, według których mają postępować podmioty zajmujące się wynajmowaniem lokali. Uproszczono również zasady eksmisji najemcy po zakończonym najmie.

REGULACJE: Umowa najmu instytucjonalnego nie wiąże się z zastosowaniem szeregu przepisów, zawartych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, a dotyczących ochrony lokatorów.

REGULACJE: Umowę najmu instytucjonalnego lokalu zawiera się na czas oznaczony. W art. 19f ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wyłączono stosowanie art. 661 § 1 k.c., a zatem umowa najmu instytucjonalnego nie przekształca się w umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony. Najem instytucjonalny nie ma zastosowania do publicznego zasobu mieszkaniowego.

W myśl art. 19f ust.1-3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do umowy najmu instytucjonalnego lokalu należy dołączyć w formie aktu notarialnego oświadczenie najemcy, w którym ten:

- zobowiązuje się poddaniu egzekucji oraz do opróżnienia i wydania używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, jednakże nie krótszym niż 14 dni;
- przyjmuje do wiadomości, że w razie konieczności opróżnienia i wydania lokalu nie przysługuje mu prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.

**KOMENTARZ**

Oświadczenie najemcy jest konieczne po to, żeby skutecznie zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego. Takie oświadczenie musi zostać sporządzone w formie aktu notarialnego, który staje się tytułem egzekucyjnym. Po nadaniu przez sąd klauzuli wykonalności możliwe jest sprawne prowadzenie postępowania egzekucyjnego. Umowa najmu instytucjonalnego charakteryzuje się znacznie prostszą i mniej sformalizowaną formą niż umowa najmu okazjonalnego, wprowadzonego Ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Nie wymaga bowiem wskazania alternatywnego lokalu, w którym najemca zamieszka w przypadku rozwiązania umowy. Nie jest konieczne także dołączanie oświadczenia właściciela innego lokalu z informacją, że w sytuacji rozwiązania umowy najemca będzie mógł zamieszkiwać w jego lokalu. Wskazuje się też, że zawieranie umowy najmu instytucjonalnego jest dla wynajmującego formą bezpieczniejszą – ułatwia bowiem procedurę opróżnienia lokalu przez nieuczciwego najemcę.

Jeśli chodzi o identyfikację możliwych adresatów oferty SAN, na szczególną uwagę zasługują dwie grupy. Pierwszą są wychowankowie opuszczający pieczę zastępczą, w przypadku których występuje wyraźna dysproporcja pomiędzy zapotrzebowaniem na ofertę wspomagającą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a aktualnymi możliwościami miasta Bytomia. Proces usamodzielniania wychowanków opuszczających pieczę zastępczą i ośrodki opiekuńczo-wychowawcze powinien być prowadzony kompleksowo, to znaczy łącznie z wyposażeniem części wychowanków w dostęp do lokalu mieszkalnego dostosowanego do ich możliwości finansowych[46]. Brakuje rozwiązań na rzecz umożliwienia bezpiecznego oczekiwania przez nich na przydział mieszkania socjalnego.

Dotychczasowa praktyka MOPR wskazuje, że należy również pamiętać o odpowiednim doborze uczestników i potrzebie wielowymiarowego monitoringu ich postępów w uzyskiwaniu samodzielności, w tym sytuacji ekonomicznej, prognoz kontynuowania nauki lub podjęcia zatrudnienia.

**KOMENTARZ**

Warto wobec tego ustanowić kryterium wprowadzające dla uczestnictwa w programie typu SAN, polegające na

46 Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+, s. 53, 60, http://www.bytomodnowa.pl/uploads/news/Gminny%20Program%20Rewitalizacji/Gminny_Program_Rewitalizacji%20_Bytom_2020+_luty_2017.pdf, dostęp: 22.04.2018

uprzednim udziale w innym projekcie na rzecz usamodzielniania, np. w mieszkaniu treningowym.

Drugim zidentyfikowanym potencjalnym odbiorcą oferty agencji są studenci, kształcący się zarówno w samym Bytomiu, jak i okolicznych miastach. Z badań ankietowych, przeprowadzonych w tej grupie, wynika, że w Bytomiu powinna zwiększyć się dostępność mieszkań na wynajem. Jednocześnie postulowane jest prowadzenie przez gminę promocji na rzecz realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie najmu lokalu na jej terenie.

Propozycją działania na rzecz wsparcia dwóch zidentyfikowanych grup jest powołanie bytomskiego SAN jako lokalnego wariantu realizacji założeń koncepcji SAN.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemcy

Model 3.3.1. bytomski SAN jest powiązany z programem rządowym, którego celem jest udzielenie 100% dofinansowania na realizację innowacji społecznych w mieszkalnictwie. Dlatego najemcami będą osoby/gospodarstwa domowe wskazane w regulaminie konkursu, jednak z nastawieniem na wyłonienie grup wymagających wsparcia mieszkaniowego w Bytomiu.

Adresatami oferowanego w ramach agencji najmu są osoby nieposiadające prawa własności do mieszkania na terenie Bytomia, w tym zwłaszcza osoby młode, próbujące się usamodzielnić, które nie wykazują dochodów umożliwiających zakup mieszkania lub wynajem na rynku komercyjnym. To także osoby zagrożone wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody, korzystające ze wsparcia MOPR oraz gospodarstwa domowe, które otrzymały przydział do lokalu zamiennego, a także najemcy tymczasowi, np. pracownicy sezonowi, którzy mają utrudniony dostęp do mieszkania ze względu na stosunkowo niedługi okres trwania wynajmu.

Preferencje dotyczą osób:

- poniżej 35 r.ż. – studenci, absolwenci,
- poniżej 35 r.ż. niezależnie od formy zatrudnienia, jeśli czynsz z mediami wynosi od 30 do 50% ich dochodów,
- zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym, np. osoby z niepełnosprawnością, pełnoletnia młodzież opuszczająca instytucje wychowawcze,
- o niskich dochodach, z niezaspokojoną potrzebą mieszkaniową, żyjących w ubóstwie, zagrożonych wykluczeniem, kwa-

lifikujących się do przydziału mieszkania socjalnego lub komunalnego,
- o niskich dochodach, które nie kwalifikują się jako najemcy komunalni/socjalni, ale zmuszone są (wobec braku alternatywnych możliwości) do zabezpieczenia swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku najmu komercyjnego,
- przekwaterowanych do zasobu agencji na czas modernizacji zasobu gminnego,
- pracowników sezonowych (z kraju i z zagranicy).

Kryteria:
- nieposiadanie nieruchomości na własność na terenie miasta,
- profil zgodny z grupą potencjalnych odbiorców,
- kryteria dochodowe,
- opcjonalnie najemcy kierowani przez gminę w ramach zapewnienia lokali zamiennych.

## Schemat organizacyjny modelu

### Powołanie agencji

W ramach funkcjonowania bytomskiego SAN rozpatruje się działalność agencji w formie organizacji pozarządowej - fundacji lub stowarzyszenia:
- w której ewentualnie członkiem wspierającym byłoby TBS Bytom,
- tworzonej przez właścicieli lokali mieszkalnych przeznaczonych do najmu,
- wyłonionej w konkursie na operatora bytomskiego SAN.

REGULACJE: Zasady prowadzenia działalności pożytku publicznego przez organizacje pozarządowe reguluje ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie. Zgodnie z art. 3 ust.1. ustawy prowadzą one działalność społecznie użyteczną w sferze zadań publicznych wskazanych w art. 4 ust. 1. ustawy:

1a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej;

2) działalności na rzecz integracji i reintegracji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym;

3) działalności charytatywnej;

7) działalności na rzecz osób niepełnosprawnych;

10) działalności na rzecz osób w wieku emerytalnym;

13) działalności wspomagającej rozwój wspólnot i społeczności lokalnych;

31) działalności na rzecz rodziny, macierzyństwa, rodzicielstwa, upowszechniania i ochrony praw dziecka;

32) przeciwdziałania uzależnieniom i patologiom społecznym;

32a) rewitalizacji.

Obie formy prawne, tj. stowarzyszenie i fundacja mogą uzyskać status organizacji pozarządowej, mogą także uzyskać osobowość prawną i prowadzić działalność w chwili wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

REGULACJE: Różnią się w zakresie opodatkowania, ponieważ zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 6 kwietnia 1984 o fundacjach, nabycie przez fundacje w drodze spadku, zapisu lub darowizny pieniędzy lub innych rzeczy ruchomych albo praw majątkowych jest wolne od podatku od spadku czy darowizny.

Forma prawna funkcjonowania bytomskiego SAN, jako fundacji, jest uzależniona od fundatora, który ma za zadanie wyposażenie fundacji w majątek niezbędny do jej funkcjonowania. Założyciele i fundator nie mogą osiągać zysku z działalności SAN, ale nie wyklucza to możliwości świadczenia usług czy pracy na rzecz fundacji. Zaletą powołania fundacji jest możliwość pozyskania środków zewnętrznych na prowadzenie działalności, w tym zwolnienia podatkowe w zakresie darowizn na rzecz fundacji.

REGULACJE: Funkcjonowanie stowarzyszenia reguluje ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. prawo o stowarzyszeniach. Zgodnie z art. 2 ust. 1. ustawy, stowarzyszenie jest dobrowolnym, samorządnym, trwałym zrzeszeniem o celach niezarobkowych. Zgodnie z art. 33 ust.1. ustawy majątek stowarzyszenia powstaje ze składek członkowskich, darowizn, spadków, zapisów, dochodów z własnej działalności, dochodów z majątku stowarzyszenia oraz z ofiarności publicznej. Do założenia stowarzyszenia potrzebny jest udział 15 osób fizycznych. Stowarzyszenie – jako forma zrzeszania się obywateli – prowadzi działalność niezarobkową. Zgodnie z art. 34. ustawy stowarzyszenie może prowadzić działalność gospodarczą, według ogólnych zasad określonych w odrębnych przepisach. Dochód z działalności gospodarczej stowarzyszenia służy realizacji celów statutowych i nie może być przeznaczony do podziału między jego członków.

Bytomski SAN, funkcjonujący w formie stowarzyszenia, musiałby zrzeszać właścicieli mieszkań oraz najemców, ponieważ dochód z działalności stowarzyszenia służy wyłącznie realizacji zadań statutowych – w tym zaspokajania potrzeb swoich członków.

Wydaje się, że bytomski SAN, funkcjonujący w formie stowarzyszenia, jest mniej korzystną formą niż fundacja, ponieważ ogranicza to udział w SAN szerokiego kręgu podmiotów i możliwości wykorzystania zasobów SAN.

**KOMENTARZ z ETAPU WDROŻENIA**

Pierwotnie zakładano, że bytomski SAN zostanie powołany w formie stowarzyszenia, tworzonego przez zainteresowanych taką formą działalności pracowników TBS. Jednak po przeprowadzeniu analizy kosztów funkcjonowania bytomskiego SAN, postanowiono poszukiwać członków założycieli wśród właścicieli mieszkań do wynajmu oraz zarządców nieruchomości i stowarzyszeń właścicielskich. Nie ograniczono się do powołania agencji w formie prawnej jako stowarzyszenia, rozpatruje się także powołanie fundacji.

Opracowanie statutu organizacji z nastawieniem na:

- Ustalenie zakresu osobistej odpowiedzialności osób tworzących dany podmiot.
- Zasady prowadzenia działalności gospodarczej, w tym ustalenia kosztów obsługi, które będą uzależnione od przyjętej formuły organizacyjno-prawnej bytomskiego SAN.

**KOMENTARZ**

W ramach próby wdrożenia modelu 3.3.1. bytomski SAN przeprowadzono analizę kosztów obsługi agencji zgodnie z wytycznymi konkursowymi PO WER (MIiR).

Analizę przeprowadzono w cenach stałych. Przyjęto 10-letni okres odniesienia. Rok bazowy (0) to rok, w którym zostanie uruchomiona procedura powołania agencji (2018 r.). Rozpoczęcie procesu bieżącej działalności agencji należy założyć od 2019 r. Zakres analizy obejmuje w szczególności:

- Prognozę przychodów.
- Prognozę zakresu rzeczowego działalności SAN i projekcję jej wydatków (w tym koszty zarządzania i remontów lokali).
- Prognozę wyników z działalności.
- Prognozę źródeł pokrycia strat z działalności.
- Analizę możliwych źródeł finansowania działalności.

Z założeń konkursu dotacji PO WER 2014-2020 z MIiR wynika, że bytomski SAN w ciągu 3 pierwszych lat działalności będzie zobowiązany do pozyskania

50 mieszkań z rynku komercyjnego, a w kolejnych latach średnio po 10-20 rocznie (w miarę możliwości). Z harmonogramu pozyskiwana mieszkań wynika, iż w 10. roku funkcjonowania agencji winna ona dysponować zasobem w liczbie 130 mieszkań na wynajem.

Koszty działalności SAN można podzielić na jednorazowe, związane z uruchomieniem biura, oraz stałe, związane z jego prowadzeniem. Drugi rodzaj kosztów finansowych dotyczy podziału między uczestników programu. Należą do nich koszty najemcy, koszty właściciela mieszkania oraz stałe koszty SAN.

Koszty związane z remontami i bieżącymi naprawami pokrywane będą przez bytomski SAN. W sytuacji, kiedy najemca przyczyni się do powstania szkód, będzie on zobligowany do usunięcia tych szkód na własny koszt.

W pierwszym roku działalności SAN należy ponieść koszty związane z wyposażeniem biura agencji w meble, sprzęt biurowy i komputerowy oraz oprogramowanie.

Wynajmowane mieszkania muszą zostać ubezpieczone, co zminimalizuje ryzyko ponoszenia dodatkowych wysokich kosztów zdarzeń losowych. Koszt ubezpieczenia określono na poziomie 200 zł/lokal.

Deficyt z działalności SAN osiągnie wysokość 627 100 zł. w 2019 roku i wzrośnie aż do 736 145,60 zł. w 2028 roku.

Koszty eksploatacyjne pokrywane będą przez najemców. Ich obsługę i rozliczenie zapewniać będzie bytomski SAN.

W związku z faktem, że wpływy z czynszu są w całości przekazywane najemcom, istnieje potrzeba pokrycia deficytu działalności SAN z funduszu rezerwowego/ funduszu gwarancyjnego.

## Działania statutowe

- Opracowanie standardu i kryteriów pozyskiwania mieszkań do agencji.

**KOMENTARZ Z ETAPU WDROŻENIA**

W ramach przeprowadzonych analiz, dotyczących wdrażania bytomskiego SAN, wytypowano dwa segmenty mieszkań, które agencja powinna pozyskiwać. Są to mieszkania małe w segmencie ok. 35 $m^2$ oraz mieszkania duże w segmencie ok. 65 $m^2$.

Łącznie do zasobu SAN zostaną pozyskane 52 lokale mieszkalne o pow. użytkowej nieprzekraczającej 35 $m^2$ oraz 78 lokali więk

szych, o pow. średnio wynoszącej 65 m².

Zakres luki czynszowej dla bytomskiego SAN obejmuje wartość zawierającą się w przedziale 12,00-19,00 zł w segmencie mieszkań małych (do 35 m²) oraz w przedziale 12,00-15,00 zł w segmencie mieszkań dużych (do 65 m²). Dla mieszkania o p.u. 35 m² luka SAN w łącznej wysokości czynszu zawiera się w przedziale pomiędzy kwotami 420,00–682,15 zł, natomiast dla mieszkania o p.u. 65 m² w przedziale pomiędzy kwotami 780,00-988,65 zł.

Dla tego typu mieszkań ustalono również maksymalną obniżkę czynszu w stosunku do poziomu rynkowego o:

- 10% w segmencie mieszkań małych (35 m²), 613,90 zł/m-c do poziomu 17,54 zł,
- 20% w segmencie mieszkań małych (35 m²), 545,65 zł/m-c do poziomu 15,59 zł,
- 10% w segmencie mieszkań dużych (65 m²), 889,85 zł/m-c do poziomu 13,69 zł,
- 20% w segmencie mieszkań dużych (65 m²), 791,05 zł/m-c do poziomu 12,17zł.

Pozyskany przez SAN czynsz zostaje przekazany wynajmującemu w pełnej wysokości.[47]

- Opracowanie profilu najemców.
- Prowadzenie kampanii informacyjnej, adresowanej do potencjalnych wynajmujących i najemców.
- Uruchomienie bazy mieszkań do wynajmu, umożliwiającej zgłoszenie mieszkania do wynajmu lub potrzeby wynajęcia mieszkania/pokoju.

**KOMENTARZ**

Warto rozważyć utworzenie bazy elektronicznej, ale jednocześnie nie wolno zapomnieć o wykluczeniu cyfrowym, które może stać się barierą dla niektórych potencjalnych użytkowników agencji. Stąd działania na rzecz tworzenia bazy powinny być prowadzone wielotorowo.

## Podstawowe zadania agencji

**Zadanie 1.** Pośrednictwo w najmie, które polega na zawieraniu długoterminowych umów

47 Katarzyna Spadło, Założenia organizacyjno-finansowe działalności Społecznej Agencji Najmu w Bytomiu, KIPPIM 06.2018

najmu z właścicielami oraz długoterminowych umów podnajmu z najemcami.

**KOMENTARZ**

W ramach procesu rewitalizacji gmina może być zainteresowana, aby bytomski SAN wynajmował w pierwszej kolejności lokale dla osób opuszczających budynki podlegające kompleksowej odnowie.

**Zadanie 2.** Zarządzanie najmem – systematyczne opłacanie czynszu właścicielom oraz pobieranie czynszu od najemców, z którymi bytomski SAN podpisał umowy.

**Zadanie 3.** Pomoc dla najemców – SAN reaguje na przejawy problemów (opóźnienia w płatnościach) w celu wyeliminowania ich przyczyn. Usługi dla najemców powinny zapewnić ciągłość opłacania czynszu przez najemców SAN i tym samym trwale poprawić ich sytuację mieszkaniową. Rozmaite działania podejmowane na rzecz realizacji tego zadania pokazuje zestawienie.

| | Działania |
|---|---|
| Zadanie 1 Pośrednictwo w najmie | **Działanie 1.** Poszukiwanie właścicieli i wybieranie ofert wynajmu. Pozyskiwanie mieszkań od gminy, w grę wchodzą wynajem i użyczenie lokali mieszkalnych powinno nastąpić w uchwale rady gminy, dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, wraz ze wskazaniem przyczyn,dla których takie użyczenie mieści się w racjonalnym gospodarowaniu zasobem dla których takie użyczenie mieści się w racjonalnym gospodarowaniu zasobem.<br>**Działanie 2.** Sprawdzanie ofert pod względem aktualności, standardu, gotowości właściciela do wynajmu długoterminowego i obniżenia czynszu.<br>**Działanie 3.** Zawieranie umów z właścicielami.<br>**Działanie 4.** Poszukiwanie najemców.<br>**Działanie 5.** Sprawdzanie sytuacji kandydatów na najemców w zakresie sytuacji mieszkaniowej i dochodowej.<br>**Działanie 6.** Wpisanie kandydata na vnajemcę na listę oczekujących. |

| | Działania |
|---|---|
| **Zadanie 1 Pośrednictwo w najmie** | **Działanie 7.** Wybór mieszkania dla najemcy.<br>**Działanie 8.** Zawieranie umów z najemcami.<br>**Działanie 9.** Rozwiązywanie umów z właścicielami. Umowy z właścicielami wygasają i mogą być odnowione na kolejne okresy, mogą być również rozwiązane przed upływem terminu obowiązywania. Działanie 10. Rozwiązywanie umów z najemcami. Umowy z najemcami SAN mogą wygasać, ale mogą być też rozwiązane z inicjatywy SAN lub najemcy. |
| **Zadanie 2 Zarządzanie najmem** | **Działanie 1.** Opłacanie czynszu i innych opłat w ramach umowy SAN – właściciel.<br>**Działanie 2.** Pobieranie czynszu od najemców SAN. Najemca SAN ma obowiązek opłacania wszystkich opłat w wysokości i w sposób, w jaki to określono w umowie. SAN sprawdza stan płatności na koniec terminu ich dokonywania przez najemców, aby wcześnie wykryć możliwe problemy.<br>**Działanie 3.** Reakcja na opóźnienia w płatnościach ze strony najemców. W zależności od wyników kontroli SAN podejmuje decyzję, czy czekać na opóźnioną wpłatę czy też uruchomić procedurę zapobiegania zaległościom. Działanie 4. Reakcja na zaległości w opłatach ze strony najemców. Nieuregulowane opóźnienia w opłatach czynszu ze strony najemcy zmieniają się w zaległości. Oznacza to, że procedura zapobiegania zaległościom była nieskuteczna. Kontakt z najemcami powinien zostać zintensyfikowany w celu przygotowania programu zapobiegania dalszym zaległościom i spłaty zaległości, które już powstały. |
| **Zadanie 3 Pomoc dla najemców** | **Działanie 1.** Określenie usług świadczonych przez SAN oraz ich standardów. SAN osiąga swoje cele przede wszystkim poprzez świadczenie usług właścicielom i najemcom. Stąd też wynika potrzeba jasnego określenia w szczegółach tego, co SAN oferuje właścicielom i najemcom, w jakiej ilości i jakości, bezpłatnie czy odpłatnie.<br>**Działanie 2.** Świadczenie usług właścicielom wynajmującym mieszkania SAN. SAN poszukuje najemców, sprawdza ich sytuację, podpisuje z nimi umowy, monitoruje płatności, reaguje w przypadku opóźnień i zaległości, rozwiązuje umowy. Ponadto SAN przyjmuje również zgłoszenia dotyczące awarii i usterek w mieszkaniu, a także rozwiązuje |

| | Działania |
|---|---|
| **Zadanie 3 Pomoc dla najemców** | problemy z tym związane. Bez udziału SAN, musiałby się tym zajmować właściciel lub wynajęty przez niego pośrednik i zarządca najmem. Działanie 3. Świadczenie usług najemcom SAN. SAN nie jest tylko właścicielem, który pobiera czynsz i kontroluje stan mieszkania, a w razie problemów po stronie najemcy domaga się jego usunięcia. |

Tabela 2 Zadania i działania Społecznej Agencji Najmu
Źródło: Założenia organizacyjno-finansowe działalności Społecznej Agencji Najmu w Bytomiu, KIPPIM 06.2018

## Umowa z właścicielem

Zawiązanie umowy najmu długoterminowego następuje po:

- ustaleniu zakresu świadczenia usług (obsługa podatkowa, bieżące utrzymanie mieszkania, remonty służące konserwacji dobrego stanu mieszkania);
- ustaleniu sposobu komunikacji właściciel – agencja;
- zawarciu umowy na wynajem mieszkania na okres ok. 3-5 lat, z możliwością przedłużenia.

**KOMENTARZ**

Przy definiowaniu okresu umowy należy uwzględnić prognozowany czas działania całej agencji (np. jeśli jej aktywność związana jest z zewnętrznym finansowaniem w ramach konkretnego projektu), tak aby zapewnić jej stabilne funkcjonowanie, a jednocześnie dać możliwość eliminowania z zasobu mieszkań tych o najmniej atrakcyjnych dla wynajmujących parametrach.

Rozwiązanie umowy najmu w przypadku:

- nękania najemców, samodzielnych wizyt w mieszkaniu bez uzgodnienia z agencją;
- napaści, podżegania, aktów wandalizmu ze strony pozostałych lokatorów budynku, sąsiadów;
- wykrycia wad w lokalu, uniemożliwiających jego normalne użytkowanie;
- pogorszenia stanu technicznego budynku, zagrażającego życiu i zdrowiu.

## Umowa z najemcą

**Zawiązanie umowy najmu instytucjonalnego następuje po:**

- zapoznaniu się najemcy ze stanem technicznym mieszkania, akceptacji lokalizacji oraz ewentualnie profilu współlokatorów;
- akceptacji ustalonej stawki czynszu;
- ustaleniu harmonogramu działania i realizacji ścieżki usamodzielniania się (dotyczy mieszkań przeznaczonych dla grup wymagających wsparcia tj. osób z niepełnosprawnością, osób opuszczających pieczę zastępczą lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze);
- poddaniu się – w formie aktu notarialnego – dobrowolnej egzekucji w zakresie eksmisji z lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem najmu instytucjonalnego;
- podpisaniu umowy na najem mieszkania, pokoju na okres 2/3 lat, z możliwością przedłużenia.

**KOMENTARZ**

Proponowane rozwiązanie skraca czas i ułatwia procedurę postępowania wobec dłużników, dzięki czemu zasób agencji może być wykorzystywany w optymalny sposób.

## Rozwiązanie umowy najmu instytucjonalnego następuje:

- w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu;
- z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w porównaniu z liczbą zamieszkujących, np. po rozwodzie (nie dotyczy sytuacji, kiedy najemca posiada wolę i zasoby materialne potrzebne do pozostania w lokalu);
- po zaobserwowaniu aktów wandalizmu, zakłócenia miru domowego, użytkowania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem;
- **gdy wynajmujący nie wywiązuje się z terminowego opłacania mieszkania, pokoju lub nie realizuje indywidualnego harmonogramu spłat zadłużenia:**

  **a.** informacja o braku uiszczenia opłat na konto agencji,
  b. weryfikacja sytuacji najemcy i ustalenie przyczyn braku płynności finansowej (chwilowe lub długotrwałe problemy),
  c. wezwanie do zwrotu pieniędzy, które zostały przekazane wynajmującemu, agencja akceptuje spłatę należności w ratach, o ile są one uiszczane zgodnie

z harmonogramem płatności, wypracowanym indywidualnie dla każdego najemcy,

**d.** uiszczenie przez agencję opłaty na konto właściciela,

**e.** ustalenie indywidualnego harmonogramu spłaty zadłużenia,

**f.** brak spłaty długu wg harmonogramu lub problem z terminowym opłacaniem mieszkania w kolejnym miesiącu skutkuje podjęciem kroku prowadzącego do egzekucji należności,

**g.** rozwiązanie umowy najmu.

## Ustalenie listy kluczowych partnerów

Partnerami dla SAN w Bytomiu będą instytucje i podmioty już funkcjonujące w obszarze aktywizacji społeczno-zawodowej osób wykluczonych lub stowarzyszenia, które posiadają doświadczenie z tytułu realizacji powierzonych przez gminę Bytom zadań publicznych w tym sektorze. W szczególności obszary współpracy partnerskiej z SAN obejmują następujące sektory i instytucje: (tabela 3, str. 156)

# Procedura postępowania

Pomimo założeń, aby modele zawierały wariantowość rozwiązań i możliwość inicjowania działań przez gminę lub TBS Bytom, w przypadku powołania agencji jest to niemożliwe. Ze względu na uwarunkowania dotyczące sposobu funkcjonowania stowarzyszenia, należy rozpatrywać wyłącznie model, w którym gmina jest podmiotem inicjującym powołanie agencji.

## Procedura podejmowana przez gminę

- Pozyskanie dotacji z funduszy europejskich UE 2014-2020 na uruchomienie agencji.
- Przygotowanie i ogłoszenie konkursu na operatora agencji (wskazanie kryteriów doboru operatora, które premiować będą stowarzyszenia i fundacje pomagające realizować zadania gminy).
- Zawarcie umowy na operatora agencji wraz ze wskazaniem:
  **a.** długości trwania umowy z możliwością jej przedłużenia (8-10 lat),
  **b.** efektów działalności agencji (pozyskania w ciągu 3 pierwszych lat działalności agencji 50 mieszkań z rynku komercyjnego).
  **c.** harmonogramu pozyskiwania mieszkań

| Instytucja | Zakres współpracy |
|---|---|
| Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Bytomiu | Informacja dot. zapotrzebowania na mieszkania wspierane, aktywizacji społecznej osób wykluczonych |
| Bytomskie Mieszkania | Potwierdzenie spełnienia kryteriów przydziału lokalu komunalnego/socjalnego |
| Powiatowy Urząd Pracy w Bytomiu | Zadania dot. aktywizacji zawodowej najemców |
| Miejski Rzecznik Konsumentów w Bytomiu | Wsparcie prawne najemców |
| Urząd Miejski w Bytomiu | Bezpłatne organizowanie punktów obsługi prawnej mieszkańców |
| Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych | Finansowanie wydatków remontowych, związanych z dostosowaniem lokali mieszkalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych |
| Domy dziecka i placówki opiekuńczo-wychowawcze: Dom Dziecka nr 1, Placówka Opiekuńczo-Wychowawcza "Bezpieczny Dom", Placówka Opiekuńczo-Wychowawcza "Szansa dla dziecka" | Zgłaszanie zapotrzebowania na mieszkania treningowe i chronione |
| Placówki pomocy na rzecz osób starszych i niepełnosprawnych: Domy Pomocy Społecznej, Środowiskowy Dom Samopomocy „Integracja", Zakłady Opiekuńczo-Lecznicze, Warsztaty Terapii Zajęciowej, Zakład Aktywności Zawodowej | Zgłaszanie zapotrzebowania na mieszkania wspierane;<br>aktywizacja społeczno-zawodowa najemców z niepełnosprawnościami |
| Placówki dla rodzin i osób uwikłanych w przemoc i uzależnienia: noclegownia, Dom dla Bezdomnych, Centrum Interwencji Kryzysowej i Przeciwdziałania Uzależnieniom w Bytomiu, Centra Integracji Społecznej, Klub Integracji Społecznej | Zgłaszanie zapotrzebowania na mieszkania wspierane i treningowe, wsparcie uzależnionych najemców |
| Stowarzyszenie Pomocy Osobom Niepełnosprawnym Intelektualnie „Fantazja", Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym – Koło w Bytomiu, Fundacja „Dom Nadziei" | Aktywizacja społeczna osób wykluczonych |

Tabela 3 Wykaz placówek planowanych do objęcia współpracą z SAN
Źródło: Założenia organizacyjno-finansowe działalności Społecznej Agencji Najmu w Bytomiu, KIPPIM 06.2018

# Procedura postępowania

## Schemat 6. estawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.3.1. bytomski SAN i relacji pomiędzy nimi

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Opp | Operator | MOPR | Właściciel | Najemca gminy |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Pozyskanie dotacji UE na uruchomienie agencji | ■ | | | | | | |
| 2 | Przygotowanie i ogłoszenie konkursu/ opracowanie porozumienia w sprawie powołania operatora agencji | ■ | ■ | ■ | | | | |
| 3 | Określenie zasad współpracy z operatorem | ■ | | | | | | |
| 4 | Zawarcie umowy na operatora agencji | ■ | | | ■ | | | |
| 5 | Wypracowanie wstępnego porozumienia w sprawie współpracy przy realizacji zadań agencji w ramach współpracy z MOPR, NGO, partnerami | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | |
| 6 | Opracowanie statutu i regulaminów funkcjonowania agencji | ■ | | | ■ | | | |
| 7 | Powołanie funduszu gwarancyjnego | ■ | | | | | | |
| 8 | Koordynowanie funkcjonowania funduszu gwarancyjnego | ■ | | | | | | |
| 9 | Przekazywanie informacji o osobach mogących potrzebować wsparcia | | | | | ■ | | |
| 10 | Opracowanie umów najmu, podnajmu | | | | ■ | | | |
| 11 | Ustalenie maksymalnych stawek czynszów mieszkań pozyskiwanych do agencji | | | | ■ | | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Opp | Operator | MOPR | Właściciel | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Uruchomienie ulg podatkowych dla właścicieli mieszkań przekazywanych do agencji | ■ | | | | | | |
| 13 | Prowadzenie kampanii informacyjnej, adresowanej do potencjalnych wynajmujących i najemców | | | | ■ | ■ | | |
| 14 | Zainteresowanie i włączenie do programu innych podmiotów wynajmujących mieszkania, jak np. deweloperów, zainteresowanych najmem mieszkań niesprzedanych w wyniku nadpodaży | | | | ■ | | | |
| 15 | Kontakt z właścicielami i negocjacje w sprawie możliwości włączenia lokali do bazy agencji | | | | ■ | | | |
| 16 | Zgłoszenie mieszkania do agencji | | | | | | ■ | |
| 17 | Stworzenie systemu zdalnej komunikacji z właścicielem | | | | ■ | | | |
| 18 | Stworzenie internetowej bazy mieszkań dostępnych na wynajem na rynku | | | | ■ | | | |
| 19 | Zgłoszenie zainteresowania najmem mieszkania | | | | | | | ■ |
| 20 | Stworzenie bazy gospodarstw domowych, zainteresowanych najmem, weryfikacja i kwalifikacja do najmu | | | | ■ | | | ■ |
| 21 | Wybór mieszkania | | | | | | | ■ |
| 22 | Zawarcie umowy pomiędzy stronami | | | | ■ | | ■ | ■ |

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Opp | Operator | MOPR | Właściciel | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | Nadzór nad prawidłowym korzystaniem z przedmiotu najmu | | | | ■ | | | |
| 24 | Wsparcie najemcy poprzez przypisanie mu trenera osobistego, opracowanie harmonogramu rozwoju | | | | ■ | ■ | | ■ |
| 25 | Cykliczne wizyty w mieszkaniach obejmujące kontrolę | | | | ■ | | | ■ |
| 26 | Obsługa i wsparcie właściciela | | | | ■ | | ■ | |
| 27 | Śledzenie wpływu środków z najmu na konto | | | | ■ | | ■ | ■ |
| 28 | Obsługa i wsparcie najemcy | | | | ■ | | | ■ |
| 29 | Prowadzenie cyklicznego monitoringu działalności | ■ | | | ■ | ■ | | |
| 30 | Pozyskiwanie dotacji na działalność statutową | ■ | | | ■ | | | |
| 31 | Prowadzenie działalności gospodarczej | | | | ■ | | | |

**KOMENTARZ z ETAPU WDROŻENIA**

Wielkość zasobu agencji powinna być dopasowana do możliwości i potrzeb lokalnego rynku. Podane liczby mają charakter orientacyjny. Wynikają one z warunków konkursu dotacji na skalowanie Społecznych Agencji Najmu w ramach PO WER z MIiR

- po 24 miesiącach działalności pozyskanie 30 mieszkań,
- w okresie 24-36 miesięcy działalności pozyskanie 20 mieszkań,
- po 36. miesiącu działalności zwiększanie liczby mieszkań o kolejne 5-10 w skali roku (w miarę możliwości).
- Utworzenie funduszu gwarancyjnego

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

- i zasilenie go w I etapie, tj. w fazie startowej (środkami uzyskanymi w ramach konkursów ogłoszonych w krajowych programach operacyjnych na lata 2014-2020).
- Koordynacja funkcjonowania funduszu gwarancyjnego agencji.
- Utworzenie funduszu remontowego (opcjonalnie).
- Uruchomienie zwolnień podatkowych od podatku od nieruchomości dla właścicieli mieszkań przekazywanych do agencji, kiedy decydują się oni na ich remont w celu podwyższenia standardu (UWAGA: do uzgodnienia z gminą możliwość realizacji ulg).
- Prowadzenie cyklicznego monitoringu działalności (raz w roku).
- Systematyczna promocja modelu SAN.

## Procedura podejmowana przez TBS Bytom

- Wypracowanie wstępnego porozumienia w sprawie współpracy przy realizacji zadań agencji w ramach współpracy z MOPR, operatorem, partnerami.
- Porozumienie w sprawie objęcia roli operatora agencji.

**KOMENTARZ**

Na podstawie przeprowadzanej w marcu 2018 roku analizy ofert najmu mieszkań, można wskazać, że w Bytomiu należy budować ofertę mieszkań w agencji w oparciu o:

- niewielkie mieszkania, np. kawalerki (o p. u. 20-35 $m^2$) o wysokości czynszu rynkowego do 750 zł, oferowane samodzielnym najemcom agencji, np. studentom, absolwentom, pracownikom tymczasowym;
- mieszkania większe (o p. u. 50-70 $m^2$), co najmniej 3-pokojowe, o wysokości czynszu rynkowego do 1100 zł, oferowane osobom nie w pełni samodzielnym, osobom wykazującym bardzo niskie przychody lub ich czasowy brak (np. młodzież opuszczająca pieczę zastępczą, ośrodki opiekuńczo-wychowawcze).

Należy weryfikować standard mieszkań i nie pozyskiwać do agencji lokali o niskim standardzie oraz pilnych potrzebach remontowych, niepozwalających na natychmiastowe zamieszkanie.

## Procedura podejmowana przez organizacje pozarządowe

- Złożenie wniosku do konkursu na operatora.

## Procedura podejmowana przez operatora agencji (np. TBS lub organizację pozarządową)

Zadania statutowe agencji:

- Prowadzenie kampanii informacyjnej adresowanej do potencjalnych wynajmujących i najemców.
- Zachęcenie ludzi do składania ofert wynajmu mieszkań i wyjścia z „szarej strefy", poprzez przekazanie mieszkania do agencji.
- Ustalenie maksymalnych stawek czynszów mieszkań pozyskiwanych do agencji; zakłada się pozyskiwanie mieszkań niedrogich.
- Zainteresowanie i włączenie do programu innych podmiotów wynajmujących mieszkania, jak np. deweloperów, zainteresowanych najmem mieszkań niesprzedanych w wyniku nadpodaży.
- Kontakty z właścicielami i negocjacje w sprawie możliwości włączenia lokali do bazy agencji. Przygotowanie kryteriów, na podstawie których mieszkania z rynku mają być typowane do włączenia do bazy lokali obsługiwanych przez agencję (metraż, standard lokalu, cena za metr, liczba pokoi, lokalizacja).
- Stworzenie systemu zdalnej komunikacji z właścicielami.
- Stworzenie internetowej bazy mieszkań dostępnych na wynajem na rynku.

**KOMENTARZ z ETAPU WDROŻENIA**

W modelu bytomski SAN założono, że koszty odświeżenia mieszkania na potrzeby nowego najemcy wynosić będą 3 tys. zł/lokal. Agencja nie powinna pozyskiwać do zasobu mieszkań substandardowych, których koszty dostosowania będą wysokie. Mieszkania do koniecznego remontu o kosztach wyższych niż 3 tys. zł, lecz nie więcej niż 20 tys. zł, będą adaptowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Mieszkania, które wymagają większego remontu, mogą być przeznaczane na mieszkania treningowe dla osób z niepełnosprawnościami.

Założono, iż 85% mieszkań w zasobie bytomskiego SAN wymagać będzie odświeżenia (110 ze 130 lokali), natomiast 15% remontu dostosowawczego (20 ze 130). Prace adaptacyjne w związku z koniecznością dostosowania lokalu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami finansowane będą ze środków PFRON.

Stworzenie bazy gospodarstw domowych, zainteresowanych najmem mieszkań, pokoi. Po znalezieniu odpowiedniego mieszkania i chętnego najemcy podpisanie umowy z:

- właścicielem mieszkania,
- najemcą, najemcami.

- Nadzór nad prawidłowym korzystaniem z przedmiotu najmu.
- Wsparcie najemcy poprzez przypisanie mu trenera osobistego – wypracowanie ścieżki rozwoju i jej realizowanie, wsparcie przy kontaktach z PUP w poszukiwaniu lepiej płatnej pracy, zorganizowaniu przedszkola lub żłobka dla dzieci, miejsca w świetlicy środowiskowej, form wsparcia aktywności osób z niepełnosprawnościami.
- Cykliczne wizyty w mieszkaniach wynajmowanych przez agencję, obejmujące kontrolę zarówno wynajmu mieszkania (stan lokalu, sposób korzystania z niego przez najemcę), jak i sposobu funkcjonowania najemcy w relacjach społecznych i zawodowych.
- Bieżąca obsługa – pobór czynszu i opłat, drobne naprawy wykonywane wraz z najemcą.
- Obsługa i wsparcie podatkowe właściciela.
- Wdrażanie procedury pomocy osobom z zadłużeniem czynszowym (indywidualna ścieżka wychodzenia z zadłużenia + uruchomienie funduszu gwarancyjnego).
- Dokumentowanie działalności, w tym wykonywanie obowiązków sprawozdawczych i informacyjnych na rzecz rozwoju działalności.
- Poddanie się procedurze ewaluacyjnej, prowadzonej przez gminę.
- Pozyskiwanie dotacji zewnętrznych na realizowanie zadań statutowych.

Zadania komercyjne agencji:

- Pozyskiwanie wspólnot mieszkaniowych.
- Obsługa zarządcza wspólnot mieszkaniowych, zawieranie umów dotyczących kompleksowej obsługi wspólnot.
- Opracowywanie uchwał, sprawozdań, raportów z obsługi wspólnot.

## Procedura podejmowana przez MOPR (usługi dodatkowe, wspierające)

- Zawarcie umowy z operatorem na świadczenie pomocy terapeutycznej na rzecz integracji ze środowiskiem osób zagrożonych wykluczeniem społecznym (np. osób opuszczających zakłady karne, placówki opiekuńczo-wychowawcze czy pieczę zastępczą, samotnych matek).
- Przekazywanie informacji o osobach biorących udział w programie mieszkań wspomaganych-treningowych, ich postępach w adaptacji i usamodzielnianiu się.
- Wskazanie listy osób, które kończą etap zamieszkiwania w mieszkaniu wspomaganym i będą potrzebowały wsparcia w najmie mieszkania.
- Wykonywanie raportów z bieżącej pracy z najemcą.

## Procedura podejmowana przez właściciela

- Zgłoszenie mieszkania do agencji.
- Zapewnienie standardu lokalu, który pozwoli włączyć go do bazy mieszkaniowej.
- Ubezpieczenie mieszkania przez cały okres najmu.
- Gotowość do długoterminowego najmu oraz podpisanie umowy na okres 8-10 lat, z możliwością przedłużenia (umowa zawiera akceptację stawek czynszu niższych, niż byłyby – potencjalnie – osiągalne z tytułu rynkowej transakcji najmu, zawieranej bezpośrednio przez właściciela lub za pośrednictwem firmy rynkowej, a także akceptację prawa agencji do samodzielnego, niekonsultowanego z właścicielem doboru najemcy).
- Śledzenie wpływu środków na konto.

## Procedura podejmowana przez najemcę

- Złożenie ofert najmu mieszkania.
- Poddanie się weryfikacji i kwalifikacji do najmu.
- Wybór mieszkania.
- Ocena i akceptacja zaproponowanego mieszkania lub pokoju.
- Podpisanie umowy najmu z agencją (akceptacja najmu instytucjonalnego).
- Aktywna współpraca z agencją, trenerem osobistym.
- Realizowanie wypracowanego harmo-

nogramu rozwoju zawodowego, osobistego i ścieżki usamodzielniania się (jeśli dotyczy).
- Terminowe opłacanie czynszu i mediów.

## Finansowanie

Fundusz gwarancyjny powołany zostanie w celu finansowania ewentualnych strat z powodu nieterminowego opłacania czynszów przez najemców. Pokrywa ewentualne zobowiązania najemcy agencji, z których się on nie wywiązuje (opłata za czynsz, media) i ewentualne szkody, powstałe w wyniku użytkowania mieszkania. Może być również stosowany do pokrywania ewentualnych kosztów w czasie zmiany najemców w lokalu i ewentualnego braku z tego tytułu opłat czynszu. Nie zabezpiecza on jednak środków finansowych na ubezpieczenie lokalu mieszkalnego, ktróre należy do obiwiązków najemcy agencji. Fundusz gwarantuje terminowe opłaty za mieszkanie w ciągu 2-3 pierwszych lat trwania umowy najmu. Fundusz Gwarancyjny jest zasilany w dwóch etapach.

## I ETAP – faza startowa, uruchomienie Funduszu

Zasilenie środkami ze źródeł zewnętrznych, krajowych programów operacyjnych na lata 2014-2020.

## II ETAP – dokapitalizowanie Funduszu

Zasilany ze środków pozyskanych w ramach działalności komercyjnej, handlowej oraz ze środków zewnętrznych na dofinansowanie realizacji zadań statutowych.

Zadania komercyjne/zarobkowe, pozwalające utrzymać działalność bytomskiej SAN i realizację przez nią celów społecznych.

Pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację zadań statutowych (wspomaganie zamieszkania osób z niepełnosprawnościami).

ul. Smolenia 36
36

## 3.4. Zaangażowanie sektora pozarządowego w model mieszkalnictwa

Dostępne mieszkalnictwo to zakres działań, mających na celu dostarczanie mieszkań dla grup średnio i mało zarabiających. Wśród nich są również grupy wymagające wsparcia polityki społecznej dla zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (np. seniorzy, osoby z niepełnosprawnościami, w tym osoby zależne, osoby mające problem ze zdrowiem psychicznym, osoby zagrożone bezdomnością, młodzież opuszczająca ośrodki opiekuńczo-wychowawcze lub pieczę zastępczą, samotni rodzice, itd.).

Ten segment mieszkań jest realizowany przez gminę, ale również coraz częściej działania podejmowane są przez organizacje pozarządoweo. Przykłady wartościowych rozwiązań mieszkalnictwa, stosowanych przez te podmioty, można czerpać np. z Holandii. Oprócz opieki środowiskowej i standardowych domów opieki, istnieją tam także takie usługi mieszkaniowe dla osób niepełnosprawnych, jak:

Cluster Mieszkalny Fokus – składa się z 12-20 domów mieszkalnych, w których oferowana jest dodatkowa 24-godzinna opieka medyczna na telefon. Każdy cluster ma też swojego menadżera, zarządzającego pracą 20 asystentów osób niepełnosprawnych. Koszty usługi pokrywa ubezpieczenie zdrowotne osoby niepełnosprawnej. Domy administrowane są przez pozarządową organizację Stichting Fokus, która zaadaptowała 1300 domów w 90 lokalizacjach[48].

Thomas Houses – to domy dla 6-8 osób niepełnosprawnych intelektualnie, którym przyznano 2 asystentów. Asystenci mieszkają w tym samym domu lub w jego pobliżu. Funkcjonuje ponad 80 budynków tego typu. Osoby niepełnosprawne opłacają usługi asystenckie z indywidualnych budżetów na opiekę, które otrzymują od rządu[49].

Organizacje pozarządowe podejmują wiele działań mieszkaniowych, w tym prowadzą hostele, schroniska, noclegownie, mieszkania wspomagane czy treningowe. Mieszkania z funkcją treningową stanowią ofertę dla grup społecznych, które poza zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wymagają dodatkowego wsparcia w kierunku samodzielności. Wsparcie to może dotyczyć kwestii terapeutycznych, kształtowania kompetencji społecznych, umiejętności związanych z prowadzeniem gospodarstwa

48 Małgorzata Radziszewska, Mieszkalnictwo wspomagane jako niezbędny element polityki mieszkaniowej, Warszawa 2030. Strategia, UM Warszawa, http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-radziszewska-mieszkalnictwo-wspomagane-jako-niezbedny-element-polityki-mieszkaniowej/, dostęp: 5.05.2018

49 Tamże.

domowego, zarządzania budżetem domowym, uzyskania samodzielności ekonomicznej na rynku pracy itp.

Jak stwierdza się w Krajowej Polityce Miejskiej 2023, „tworzenie w ramach programów rewitalizacji mieszkań chronionych i treningowych połączonych z pakietem usług społecznych, w tym aktywizacyjnych, daje szansę na uzyskanie samodzielności społecznej, zawodowej i ekonomicznej m.in. przez osoby bezdomne”[50]. W ramach bytomskiego modelu zaplanowano wykorzystanie potencjału organizacji pozarządowych do wypracowania modelu mieszkań treningowych przeznaczonych dla:

- Osób z niepełnosprawnością, ponieważ obecnie zdecydowana większość dorosłych osób z niepełnosprawnością intelektualną żyje w domach rodzinnych, a opiekują się nimi członkowie rodziny. Szacunki na podstawie różnych badań wskazują, że w Polsce 9 na 10 osób z niepełnosprawnością intelektualną mieszka z najbliższymi krewnymi, którzy jednocześnie pełnią funkcję opiekunów[51]. Opiekunowie osób niesamodzielnych najczęściej są tzw. opiekunami niewymiennymi, co oznacza, że funkcjonują pod presją nieustannego świadczenia usług opiekuńczych w obrębie rodziny.
  Potrzebne są rozwiązania na rzecz zapewnienia im wsparcia w czasie wystąpienia zdarzenia losowego, niezbędnego odpoczynku czy konieczności załatwienia codziennych spraw.
- Osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze oraz pieczę zastępczą, ponieważ w przypadku tej grupy problemem jest zanik wsparcia po uzyskaniu przez nich pełnoletności. Jedynie część wychowanków otrzymuje wsparcie finansowe, związane z kontynuacją nauki, jednak środki te nie są wystarczające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie występujący u wielu młodych ludzi niski poziom kompetencji, związanych z samodzielnym zamieszkiwaniem, powoduje konieczność poszukiwania rozwiązań, które będą stanowiły „trampolinę” pomiędzy wsparciem ośrodka opiekuńczo-wychowawczego a pełną samodzielnością.

Jak stwierdza M. Ruszkowska-Cieślak, problem dotyczy ogromnej liczby młodych ludzi w Polsce. W placówkach pieczy zastępczej wychowuje się obecnie ponad 70 tysięcy dzieci

50 Krajowa Polityka Miejska 2023, op. cit

51 por. Agnieszka Żyta, Rodzice i rodzeństwo pełnosprawne a planowanie przyszłości dorosłych osób z niepełnosprawnością intelektualną (w:) B. Cytowska (red.), Dorośli z niepełnosprawnością intelektualną w labiryntach codzienności. Analiza badań – krytyka podejść – propozycje rozwiązań, Toruń 2011

i młodzieży, natomiast w ośrodkach resocjalizacyjnych – ponad 3 tys. Każdego roku około 7 tysięcy z nich wchodzi w dorosłość i rozpoczyna proces usamodzielnienia się[52].

Według szacunków MOPR skala zapotrzebowania na takie usługi w Bytomiu dotyczy ok. 20 osób rocznie.

## 3.4.1. Mieszkania treningowe dla osób z niepełnosprawnością intelektualną

Celem modelu jest podjęcie usługi udostępnienia mieszkania wspomaganego - treningowego, którego zadaniem jest z jednej strony ułatwienie funkcjonowania osoby dorosłej z niepełnosprawnością w środowisku rodzinnym, z drugiej – umożliwienie realizacji opieki wytchnieniowej dla najbliższych.

Opieka wytchnieniowa stanowi jeden z trzech filarów realizacji celów ustawy „Za życiem". W świetle proponowanych rozwiązań opieka dzienna ma być świadczona w miejscu zamieszkania, w dziennych domach pomocy lub środowiskowych domach samopomocy, a usługi o charakterze całodobowym – w dziennych domach pomocy i środowiskowych domach samopomocy, dysponujących miejscami całodobowymi, w mieszkaniach chronionych, w domach pomocy społecznej czy w rodzinnych domach pomocy. Na tworzenie mieszkań chronionych MPiPS przewiduje dodatkową pulę środków finansowych.

Poza funkcją wytchnieniową mieszkania treningowe zapewniają podopiecznym trening kompetencji społecznych, co ułatwia im codzienne funkcjonowanie po powrocie do domu. Trening taki ma charakter rotacyjny. Dodatkowo, model mieszkań treningowych wpisuje się w potrzebę deinstytucjonalizacji opieki, zawartą m.in. w „Ogólnoeuropejskich wytycznych dotyczących przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności"[53], którą Polska powinna realizować.

Aktualnie realizowany jest w Bytomiu projekt tego typu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (Europejski Fundusz Społeczny), dla osi priorytetowej: IX. Włączenie społeczne dla działania: 9.2. Dostępne i efektywne usługi spo-

52 Magdalena Ruszkowska-Cieślak, Mieszkania treningowe – zapobieganie bezdomności absolwentów placówek resocjalizacyjnych i pieczy zastępczej. Analiza sytuacji, http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-ruszkowska-cieslak-mieszkania-treningowe-zapobieganie-bezdomnosci-absolwentow-placowek-resocjalizacyjnych-i-pieczy-zastepczej/, dostęp: 22.05.2018.

53 Ogólnoeuropejskich wytycznych dotyczących przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności, Europejska Grupa Ekspertów ds. Przejścia od Opieki Instytucjonalnej do Opieki świadczonej na poziomie Lokalnych Społeczności, listopad 2012, http://www.kapitalludzki.gov.pl/gfx/kapitalludzki/userfiles/93/17_wytyczne_dot_przejscia_od_opieki_instytucjonalnej_do_opieki_swiadczonej_na_poziomie_lokalnych_spolecznosci.pdf,dostęp: 2.05.2018

łeczne oraz zdrowotne dla poddziałania: 9.2.1. Rozwój usług społecznych i zdrowotnych – ZIT pn. „Mieszkania chronione szansą na niezależne funkcjonowanie osób z niepełnosprawnością intelektualną"). Jego realizatorem jest Polskie Stowarzyszenie na rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelektualną – Koło w Bytomiu, a doświadczenia wskazują na potrzebę stabilnej kontynuacji działań.

Mieszkań dostarcza TBS Bytom, może on uzyskać rekompensatę za realizowanie zadań własnych gminy.

REGULACJE: Zasady udzielania rekompensaty za realizację przed podmioty gospodarcze zadań własnych gminy w tym również dostarczenia lokali mieszkalnych dla osób z niepełnosprawnością zostały wskazane w Rozporządzeniu Komisji (UE) Nr 360/2012 z dnia 25.04.2012 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis przyznawanej przedsiębiorstwom wykonującym usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 114 z dnia 26.04.2012, str. 8). Rozporządzenie ma zastosowanie do rekompensaty poniżej pewnego progu, która nie podlega kontroli w kontekście pomocy publicznej.

W zakresie realizacji modelu mieszkań treningowych partner, wywodzący się ze środowiska organizacji pozarządowych – dysponuje innym doświadczeniem i kompetencjami niż gmina.

REGULACJE: Zgodnie z ustawą o działalności organizacji pożytku publicznego i o wolontariacie, gmina może przekazywać takiemu dostawcy część swoich zadań publicznych. Do tych zadań zalicza się na podstawie art. 4 ust. 1 Ustawy zadania m.in. w zakresie: pomocy społecznej, w tym pomocy rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywania szans tych rodzin i osób; wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej; działalności na rzecz osób niepełnosprawnych; działalności na rzecz osób w wieku emerytalnym; działalności na rzecz integracji oraz reintegracji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym; działalności na rzecz rodziny, macierzyństwa, rodzicielstwa, upowszechniania i ochrony praw dziecka.

**KOMENTARZ**

Powyższe zapisy potwierdzają możliwość współpracy pomiędzy stowarzyszeniem a gminą.

Celem modelu jest podjęcie usługi udostępnienia mieszkania wspomaganego-treningowego, którego zadaniem jest z jednej strony łatwienie funkcjonowania osoby dorosłej z niepełnosprawnością w środowisku rodzinnym, z drugiej – umożliwienie realizacji opieki wytchnieniowej dla najbliższych. Ważnym celem treningu w mieszkaniu jest kontynuowanie procesu rehabilitacji społecznej oraz uniknięcie wykluczenia społecznego. Usługi świadczone w mieszkaniu, poza ukierunkowaniem na usamodzielnienie czy poprawę jakości życia, powinny również uwzględniać poprawę (lub chociaż utrzymanie na dotychczasowym poziomie) obecnego stanu psychofizycznego, przy jednoczesnym, możliwie niezależnym, satysfakcjonującym funkcjonowaniu w lokalnej społeczności.

Mieszkania wspomagane mogą być prowadzone w oparciu o środki własne samorządów lokalnych, budżety organizacji pozarządowych, środki europejskie, i wszelkie inne dostępne źródła finansowania tego typu usług. W przypadku współfinansowania mieszkań wspomaganych ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego należy uwzględnić zasady wynikające z „Wytycznych w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Regionalnego na lata 2014-2020", obowiązujące od dnia 28.05.2015 r., oraz z pozostałych wytycznych i dokumentów wskazanych w regulaminach konkursów, ogłaszanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.

REGULACJE: Mieszkanie wspomagane jest usługą świadczoną w lokalnej społeczności na trzy sposoby:

a) w postaci mieszkania chronionego, o którym mowa w Ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej,

b) 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 może być prowadzone przez podmioty ekonomii społecznej.

Może być prowadzone jako usługa mieszkania:

c) treningowego, przygotowującego osoby w nim przebywające do prowadzenia samodzielnego życia, usługa ma charakter okresowy i służy określonym kategoriom osób (w szczególności osobom opuszczającym pieczę zastępczą, osobom bezdomnym, osobom z zaburzeniami

psychicznymi, itp.) w osiągnięciu częściowej lub całkowitej samodzielności, m.in. poprzez trening samodzielności, poradnictwo, pracę socjalną lub inne usługi aktywnej integracji.

Mieszkania mogą być prowadzone przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, organizacje pozarządowe oraz inne podmioty, prowadzące działalność społeczną, a także kościoły i związki wyznaniowe, osoby prawne kościołów i związków wyznaniowych oraz ochotnicze hufce pracy.

## Kluczowe elementy modelu

- Lokale przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością ruchową (lub bez przystosowań, jeśli adresatem są grupy bez tego typu wymagań).

**KOMENTARZ**

W praktyce najwięcej mieszkań treningowych znajduje się na parterach. Lokale często wyposażone są w rampy dla wózków inwalidzkich, które umożliwiają dostanie się do mieszkania np. od strony balkonu, kiedy w budynku nie ma windy. Optymalnie jest, gdy mieszkania mogą być projektowane/przystosowane zgodnie z koncepcją design for all czy projektowania uniwersalnego.

- Umowa dla operatora – ważne, żeby była wieloletnia i zapewniała możliwość stabilnego kontynuowania działalności.
- Pracownik socjalny potrzebny dla skutecznej procedury rekrutacji uczestników.
- Zespół wspierający (opiekunowie, fakultatywnie: terapeuta, rehabilitant, lekarz, pielęgniarka).
- Współpraca ze szkołami, przysposabiającymi do pracy, lub innymi placówkami, oferującymi zajęcia dla dorosłych z niepełnosprawnościami umysłowymi.
- Turnusy o długości ok. 14-21 dni.

**KOMENTARZ**

Długość trwania turnusów może być ustalona odgórnie bądź negocjowana w drodze dialogu i rozpoznania potrzeb potencjalnych użytkowników.

- Odpłatność dla uczestników programu adekwatna do wysokości dodatku opiekuńczego i możliwości gospodarstw domowych (np. ok. 600 zł za 21-dniowy

turnus, możliwość wprowadzenia progów dochodowych).
- Możliwość wielokrotnego uczestnictwa w programie.
- Możliwość pozakonkursowego trybu przedłużenia działalności operatora po okresie 2 lat w przypadku pozytywnej weryfikacji.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemcy

Adresatami modelu są osoby zależne, w przypadku których trening samodzielności nie będzie co prawda prowadził do całkowitej samodzielności, ale ułatwi im późniejsze funkcjonowanie w środowisku rodzinnym. W tym przypadku beneficjentami pośrednimi są opiekunowie dzieci i osób z niepełnosprawnością, którzy świadczą opiekę całodobową we własnych domach.

Charakteryzując grupę adresatów mieszkań wspomaganych, należy ją rozpatrywać w dwóch ujęciach:

- „zdrowotnym", tj. mającym na uwadze stopień upośledzenia umysłowego: lekki, umiarkowany, znaczny, głęboki i rodzaj schorzeń danej osoby;
- „środowiskowym", tj. mającym na uwadze miejsce, skąd dana osoba trafia do mieszkania wspomaganego oraz jej problemy natury socjalno-bytowej.

W mieszkaniu treningowym mieszkać mogą wyłącznie osoby pełnoletnie. Wskazane jest również, aby w pierwszej kolejności do mieszkania trafiały osoby, które są objęte pomocą w ramach systemu wsparcia środowiskowego lub instytucjonalnego, tj.:

- Uczestnicy środowiskowych domów samopomocy.
- Uczestnicy warsztatów terapii zajęciowej.
- Osoby objęte pomocą w formie specjalistycznych usług opiekuńczych.
- Uczestnicy klubów i centrów integracji społecznej.
- Mieszkańcy domów pomocy społecznej, rokujący w zakresie samodzielności.
- Osoby zatrudnione w zakładach aktywności zawodowej.
- Osoby upośledzone umysłowo w stopniu lekkim i umiarkowanym.
- Osoby niewymagające stałej, całodobowej specjalistycznej opieki innych osób.
- Osoby posiadające sprawność psychomotoryczną, umożliwiającą samodzielnie
- poruszanie się w mieszkaniu oraz posiadające orientację i umiejętność poruszа-

nia się w terenie lub mające możliwość wyuczenia się poruszania na samodzielnych trasach.

**KOMENTARZ**

Instytucje pomagające osobom z niepełnosprawnościami mają zwykle dobre rozpoznanie w sytuacji życiowej podopiecznych oraz wypracowane kanały komunikacji z opiekunami, co ułatwia operatorowi mieszkania treningowego rekrutację uczestników.

## Schemat organizacyjny modelu

### Uruchomienie mieszkania

Do uruchomienia modelu 3.4.1. mieszkanie treningowe potrzebny jest lokal dostosowany do prowadzenia tego typu działalności. Dlatego należy opracować standardy mieszkaniowe, którymi należy się kierować przy dostosowywaniu lokalu mieszkalnego na cele mieszkania treningowego.

Mieszkanie powinno być pozbawione barier architektonicznych, zaprojektowane w sposób ułatwiający funkcjonowanie w nim oraz zlokalizowane w miejscu, które jest dostępne przy pomocy transportu publicznego, w niedalekiej odległości do usług, szkół, infrastruktury społecznej i kulturalnej, co pozwoli na skuteczną aktywizację również poza mieszkaniem. Optymalnie mieszkanie powinno składać się z 4-5 osobnych pokoi (dla podopiecznych i opiekuna/rotacyjnie zmieniających się opiekunów), 1-2 łazienek, kuchni i przestrzeni wspólnej.

Projektowanie mieszkań bez barier odnosi się do realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego. Cześć elementów projektowania uniwersalnego znajduje odzwierciedlenie w prawie budowalnym, jednak istniejące regulacje zawierają wytyczne, dotyczące wyłącznie zapewnienia dostępności obiektu mieszkalnego.

REGULACJE: Przepis art. 5 pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane formułuje wymóg zapewnienia warunków do korzystania z obiektów przez osoby niepełnosprawne. Przepis ten określa, że każdy obiekt budowlany powinien zapewnić „niezbędne warunki do korzystania z mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich".

REGULACJE: Zapewnienie dostępności budynku mieszkalnego gwarantuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (w odniesieniu do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), które przewiduje, że dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych należy zapewnić poprzez:

- co najmniej jedno dojście do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać;
- urządzenie miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, wraz ze standardami ich dotyczącymi;
- zapewnienie dostępności miejsc gromadzenia odpadów stałych przy budynkach wielorodzinnych (wraz z wymaganiami technicznymi);
- uwzględnienie w zespole budynków wielorodzinnych, objętych jednym pozwoleniem na budowę, placów zabaw i miejsc rekreacyjnych, dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- zadbanie o to, żeby furtki w ogrodzeniu przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynkach użyteczności publicznej nie utrudniały dostępu do nich osobom niepełnosprawnym, poruszającym się na wózkach inwalidzkich;
- wyposażenie w dźwigi osobowe średniowysokich i wyższych budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, w których co najmniej jedna kondygnacja nadziemna z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt więcej niż 50 osób znajduje się powyżej 12 m ponad poziomem terenu, wraz z obowiązkiem zapewnienia dostępności dźwigu dla osób niepełnosprawnych i wymogami technicznymi dotyczącymi dźwigu;
- zapewnienie dojazdu z poziomu terenu i dostępu na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego, poprzez wyposażenie w dźwigi.

Obowiązki w zakresie przystosowania dla osób niepełnosprawnych nie dotyczą budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej

oraz budynków rekreacji indywidualnej, budynków koszarowych, a także budynków w zakładach karnych i aresztach śledczych ani w zakładach poprawczych i schroniskach dla nieletnich.

**KOMENTARZ**

Szczegółowe zalecenia projektowe można stosować jedynie w obiektach nowych i modernizowanych po wejściu w życie ustawy Prawo budowlane (po 1 stycznia 1995 r.), co uniemożliwia skuteczne egzekwowanie wymogów dostępności. Nie ma możliwości prawnych zmuszenia zarządców i właścicieli budynków wybudowanych przed 1995 r. do likwidacji barier w dostępie do budynków osób niepełnosprawnych (Rzecznik Praw Obywatelskich, Dostępność infrastruktury technicznej dla osób z niepełnosprawnościami. Analiza i zalecenia, Warszawa 2011), a w takim zasobie mieszkaniowym znajduje się najwięcej pustostanów, kierowanych do bytomskiego modelu.

Do modelu potrzebny jest dostawca mieszkań (np. wyłoniony w trybie konkursowym lub negocjacji), który będzie prowadził tego typu działalność i ma doświadczenie w pracy z grupami, dla których przeznaczone jest wsparcie.

## Bieżące funkcjonowanie mieszkania

W przypadku osób zależnych z niepełnosprawnościami proponujemy turnusy 3-tygodniowe, z możliwością wielokrotnego uczestnictwa. Możliwym rozwiązaniem jest również trening etapowy (np. cztery pobyty: dwa jednotygodniowe, jeden dwutygodniowy i jeden miesięczny). Doświadczenia wskazują, że ustalenia szczegółów, dotyczących etapowości i długości turnusów, powinny być wypracowywane we współpracy z opiekunami osób zależnych. Co istotne, w czasie trwania turnusów mieszkańcy powinni opuszczać placówkę i uczęszczać na zajęcia rehabilitacyjno-rozwojowe, co najmniej 8 godzin na dobę w dni powszednie. Stąd dla bieżącego funkcjonowania lokalu mieszkalnego w przypadku tej grupy potrzebne są odpowiednie rozwiązania związane z transportem.

W przypadku występowania niepełnosprawności potrzebny jest pracownik socjalny i specjalistyczne poradnictwo, pozwalające edukować się i podtrzymywać poziom sprawności w zakresie samoobsługi, samodzielności życiowej i społecznej. W przypadku występowania chorób skojarzonych, chorób współistniejących, w tym zaburzeń psychicznych, decyzja o skierowaniu do mieszkania wspomaganego dla osób z niepełnosprawnością intelektualną powinna

być poprzedzona konsultacją lekarza psychiatry, który stwierdzi stabilny stan zdrowia psychicznego, zaś w przypadku innych schorzeń – odpowiedniego specjalisty. Równocześnie nie ma konieczności profilowania mieszkań pod kątem rodzajów schorzeń współistniejących czy płci mieszkańców. Kwestie te należy zostawić do dyspozycji podmiotu prowadzącego mieszkanie.

## Kryteria naboru najemcy do mieszkania treningowego

Do mieszkania treningowego przyjmowane są osoby na podstawie:

- Wniosku o przyznanie pomocy w formie pobytu w mieszkaniu treningowym.
- Udokumentowania stałego miejsca zamieszkiwania w Bytomiu.
- Dowodu pełnoletności.
- Wywiadu środowiskowego, przeprowadzonego przez pracownika socjalnego właściwej jednostki organizacyjnej pomocy społecznej co do miejsca zamieszkania lub miejsca pobytu osoby ubiegającej się o skierowanie do mieszkania.
- W sytuacji, gdy mieszkanie prowadzone jest na zlecenie jednostki samorządu terytorialnego przez organizację pozarządową, osobę przyjmuje się do mieszkania na podstawie opinii organizacji prowadzącej mieszkanie. Opinia powinna być sporządzona pod kątem możliwości realizacji celów, mając na uwadze występujące u danej osoby schorzenia oraz pod kątem możliwości funkcjonowania danej osoby w placówce w stosunku do innych współ-mieszkańców.
- Odpowiedniego poziomu podstawowych kompetencji społecznych, umiejętności przestrzegania norm społecznych (zwłaszcza w stosunku do współlokatorów).
- Odpowiedniego stanu zdrowia fizycznego i psychicznego, pozwalającego samodzielnie zamieszkiwać i funkcjonować w grupie.
- Informacji o wskazaniach bądź ograniczeniach, występujących u osoby przyjmowanej, potwierdzanych na podstawie opinii psychologa oraz zaświadczenia lekarskiego, wydanego przez lekarza prowadzącego, w tym lekarza rodzinnego, a w przypadku niepełnosprawności skojarzonych i występowania chorób współistniejących, także lekarza specjalistę, np. psychiatrę, neurologa, kardiologa (w przypadku osób z zespołem Downa).

# Procedura postępowania - wariant A

**Schemat 7. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów i relacji pomiędzy nimi (wariant a – mieszkanie treningowe jako lokal do remontu, zgodnie z przedstawioną poniżej procedurą podejmowaną przez gminę/spółkę)**

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Przekazanie aportem lokalu do Spółki (z bonifikatą ze względu na realizację zadania własnego gminy) | ■ | | | | | |
| 2 | Umowa na udostepnienie lokalu na cele mieszkania treningowego | ■ | ■ | | | | |
| 3 | Pozyskanie finansowania na remont mieszkania | | ■ | | | | |
| 4 | Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego | ■ | ■ | | | | |
| 5 | Opracownie ulg dla operatora - zwolnienie z czynszu w okresie 2 lat prowadzenia | ■ | | | | | |
| 6 | Przetarg na wynajem mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcje społeczną | ■ | ■ | | | | |
| 7 | Przygotowanie oferty i wzięcie udziału w konkursie na prowadzenie mieszkania treningowego | | | | ■ | | |
| 8 | Umowa z operatorem | ■ | ■ | | ■ | | |
| 9 | Pozyskanie finansowania na remont mieszkania | | | | ■ | | |
| 10 | Zawarcie umowy o współpracy w zakresie delegowania podopiecznych oraz świadczenia usług dodatkowych | ■ | ■ | ■ | ■ | | |

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Wypracowanie indywidualnych metod wsparcia operatora | ■ | | | ■ | | |
| 12 | Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu dotacji na prace remontowe w mieszkaniu | ■ | ■ | | ■ | | |
| 13 | Przygotowanie dokumentacji projektowej | | ■ | | ■ | | |
| 14 | Prace remontowe w zakresie instalacyjnym | | ■ | | | | |
| 15 | Prace remontowo-budowlane | | ■ | | ■ | | |
| 16 | Złożenie wniosku – zgłoszenie zainteresowania uczestniczenia w programie mieszkań treningowych przez opiekunów osoby z niepełnosprawnością | | | ■ | | | ■ |
| 17 | Wytypowanie i akceptacja uczestników programu mieszkań treningowych | | | ■ | ■ | | |
| 18 | Ustalenie celu najmu mieszkania | | | ■ | ■ | | ■ |
| 19 | Rekrutacja opiekuna | | | ■ | | ■ | |
| 20 | Wsparcie pracownikiem socjalnym, wytypowanie opiekuna | | | ■ | | | |
| 21 | Świadczenie wsparcia terapeutycznego oraz rehabilitacyjnego dla podopiecznych/ ewentualne zawarcie umów z innymi podmiotami w tym celu | | | | ■ | | |
| 22 | Zawarcie umowy z operatorem mieszkania na świadczenie usługi w lokalu | | | | ■ | | |
| 23 | Uruchomienie procedury formalnego skierowania uczestników do udziału w programie mieszkania treningowego | | | ■ | ■ | ■ | |
| 24 | Odbiór robót remontowych w lokalu | ■ | ■ | | ■ | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

Najemca* - Najemca/ Uczestnik programu i jego opiekun

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | Zapoznanie się z regulaminem najmu | | | | ■ | ■ | ■ |
| 26 | Zawarcie umowy najmu lokalu do remontu z uczestnikiem programu | | | | ■ | | ■ |
| 27 | Nadzór nad realizacją usługi w mieszkaniu | ■ | ■ | | | | |
| 28 | Wygaszenie umowy i zwrot lokalu do zasobu gminy/TBS Bytom | ■ | ■ | | ■ | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

Najemca* - Najemca/ Uczestnik programu i jego opiekun

## Procedura postępowania - wariant B

**Schemat 8. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów i relacji pomiędzy nimi (wariant b – mieszkania treningowe w domu przyjacielskim, zgodnie z przedstawioną poniżej procedurą podejmowaną przez gminę/spółkę)**

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Budowa domu przyjacielskiego | | ■ | | | | |
| 2 | Umowa na udostepnienie lokalu TBS na cele mieszkania treningowego | ■ | ■ | | | | |
| 3 | Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego | ■ | ■ | | | | |
| 4 | Opracowanie ulg dla operatora - zwolnienie z czynszu w okresie 2 lat prowadzenia działalności | ■ | | | | | |

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Konkurs lub negocjacje wynajmu mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcje społeczno-terapeutyczną | ■ | ■ | | | | |
| 6 | Przygotowanie oferty i wzięcie udziału w konkursie na prowadzenie mieszkania treningowego | | | | ■ | | |
| 7 | Umowa z operatorem | ■ | ■ | | ■ | | |
| 8 | Zawarcie umowy o współpracy w zakresie delegowania podopiecznych oraz świadczenia usług dodatkowych | | | ■ | ■ | | |
| 9 | Wypracowanie indywidualnych metod wsparcia operatora | ■ | | | ■ | | |
| 10 | Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu dotacji na prace remontowe w mieszkaniu, na utrzymanie mieszkania | ■ | ■ | | ■ | | |
| 11 | Złożenie wniosku – zgłoszenie zainteresowania uczestniczenia w programie mieszkań treningowych przez opiekunów osoby z niepełnosprawnością | | | ■ | | | ■ |
| 12 | Wytypowanie i akceptacja uczestników programu mieszkań treningowych | | | ■ | ■ | | |
| 13 | Ustalenie celu najmu mieszkania | | | ■ | ■ | | ■ |
| 14 | Rekrutacja opiekuna | | | ■ | | ■ | |
| 15 | Wsparcie pracownikiem socjalnym, wytypowanie opiekuna | | | ■ | | | |
| 16 | Zawarcie umowy opiekuna z operatorem mieszkania na świadczenie usługi w lokalu | | | | ■ | ■ | |

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | Uruchomienie procedury formalnego skierowania uczestników programu do udziału w programie mieszkania treningowego | | | ■ | ■ | | |
| 18 | Zapoznanie się z regulaminem najmu | | | | ■ | | ■ |
| 19 | Zawarcie umowy najmu lokalu z uczestnikiem programu | | | | ■ | | ■ |
| 20 | Świadczenie wsparcia terapeutycznego oraz rehabilitacyjnego dla podopiecznych/ ewentualne zawarcie umów z innymi podmiotami w tym celu | | | | ■ | | |
| 21 | Nadzór nad realizacją usługi w mieszkaniu | ■ | ■ | | | | |
| 22 | Wygaszenie umowy i zwrot lokalu do zasobu gminy/TBS Bytom | ■ | ■ | | ■ | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

Najemca* - Najemca/ Uczestnik programu

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

▼

### Procedura podejmowana przez gminę

- Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego
- Opracowanie ulg dla operatora - zwolnienie z czynszu w okresie min. 2 lat prowadzenia działalności
- **Przetarg na wynajem mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcję społeczną, umowa długoterminowa na 5-10 lat**

## Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

- Przekazanie aportem lokalu mieszkalnego (pustostanu) do spółki (bonifikata ze względu na realizację zadania będącego zadaniem własnym gminy)
- Umowa na udostępnienie lokalu na cele mieszkania treningowego

**Procedura podejmowana przez TBS Bytom**

**Wariant A** **Wariant B**

**Wariant A**

- Wsparcie na wkład do remontu mieszkania udzielane z Funduszu Dopłat
- Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego
- Konkurs lub negocjacje wynajmu mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcje społeczno-terapeutyczną, umowa długoterminowa na 5-10 lat
- Umowa z operatorem na wspólne wykonanie remontu i dostosowanie go do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu dotacji dla operatora na prace remontowe w mieszkaniu, na utrzymanie mieszkania
- Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego, uzyskanie pozwolenia na budowę
- Prace remontowe w zakresie instalacyjnym
- Odbiór robót
- Nadzór nad realizacją usługi w mieszkaniu

**Wariant B**

Mieszkanie treningowe w ramach mieszkań oferowanych w modelu 3.1.4. dom przyjacielski

- Budowa domu przyjacielskiego z samodzielnymi mieszkaniami
- Umowa z gminą na udostepnienie lokalu TBS na cele mieszkania treningowego
- Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego
- Konkurs lub negocjacje wynajmu mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcję społeczno-terapeutyczną
- Umowa z operatorem
- Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu dotacji dla operatora na prace remontowe w mieszkaniu, na utrzymanie mieszkania
- Przekazanie kluczy do mieszkania/mieszkań

**KOMENTARZ**

Warianty realizacji modelu różnią się w zakresie umowy z operatorem i zobowiązania go do przeprowadzenia remontu lokalu, w zależności od tego, który z podmiotów podejmuje inicjatywę. Ten model mógłby być podejmowany przez spółkę. Jednak realizacja przez nią celu publicznego powinna następować w zamian za wniesienie nieruchomości aportem do spółki, a przez to zwiększenie jej kapitału zakładowego. Równocześnie spółka może podjąć realizację modelu, gdy ma wystarczające wpływy.

Projektując rozwiązania i model funkcjonowania mieszkania treningowego, należy pamiętać o specyfice opieki nad osobami, u których występuje padaczka.

## Procedura podejmowana przez operatora mieszkania (np. organizację pozarządową, instytucje kościelne)

- Przygotowanie oferty i wzięcie udziału w konkursie na prowadzenie mieszkania treningowego.
- Zawarcie umowy na wykonanie usług i remontu lokalu.
- Pozyskanie finansowania na prace remontowe w lokalu.
- Zawarcie umowy o współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie (MOPR) w zakresie delegowania podopiecznych oraz świadczenia usług dodatkowych.
- Wytypowanie i akceptacja uczestników programu mieszkań treningowych.
- Zawarcie umowy najmu lokalu do remontu z uczestnikiem programu.
- Świadczenie wsparcia terapeutycznego oraz rehabilitacyjnego dla podopiecznych/ewentualne zawarcie umów z innymi podmiotami w tym celu.
- Wygaszenie umowy i zwrot lokalu do zasobu gminy/TBS Bytom.

## Procedura podejmowana przez MOPR

- Zawarcie umowy z operatorem w zakresie delegowania podopiecznych oraz świadczenia usług dodatkowych.
- Typowanie i weryfikacja uczestników programu.
- Uruchomienie procedury formalnego skierowania uczestników programu do udziału w programie mieszkania treningowego.
- Wsparcie pracownikiem socjalnym, wytypowanie opiekuna.

## Procedura podejmowana przez opiekuna mieszkania

- Poddanie się rekrutacji i weryfikacji kompetencji.
- Zapoznanie się z regulaminem najmu i jego akceptacja.
- Zawarcie umowy z operatorem mieszkania na świadczenie usługi w lokalu.

## Procedura podejmowana przez najemcę/uczestnika programu i jego opiekunów

- Złożenie wniosku – zgłoszenie zainteresowania uczestniczenia w programie mieszkań treningowych przez opieku-

nów osoby z niepełnosprawnością.
- Poddanie się rekrutacji i weryfikacji zgodności z kryteriami i preferencjami.
- Ustalenie celu najmu mieszkania treningowego, dokonanie uzgodnień z operatorem w zakresie:
  a. celu pobytu,
  b. okresu pobytu,
  c. rodzaju i zakresu świadczonego wsparcia,
  d.odpłatności,
  e. zasad i sposobu realizacji programu (planu) usamodzielnienia mieszkańca lub programu wspierania mieszkańca.
- Zapoznanie się z regulaminem najmu oraz jego akceptacja przez aktualnych opiekunów.
- Zawarcie umowy najmu / usługi w lokalu.

## Finansowanie

Mieszkania wspomagane-treningowe można finansować ze środków:

- Własnych organizacji pozarządowej, instytucji kościelnych, pozyskanych z dotacji. Dotacje to środki z budżetu państwa, budżetu jednostek samorządu terytorialnego oraz z państwowych funduszy celowych, przeznaczone na podstawie ustawy o finansach publicznych, odrębnych ustaw lub umów międzynarodowych, na finansowanie lub dofinansowanie realizacji zadań publicznych lub inwestycji, związanych z realizacją zadań statutowych. W Ustawie o finansach publicznych opisane są trzy rodzaje dotacji: celowe (art. 127), podmiotowe (art. 131) i przedmiotowe (art. 130).

**KOMENTARZ**

Organizacje pozarządowe najczęściej korzystają z dotacji celowej, ponieważ taki sposób finansowania działań wynika bezpośrednio z Ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

- Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON).
- Zewnętrznych np. Europejskiego Funduszu Społecznego. Jednak przy współfinansowaniu z EFS należy uwzględnić specyficzne zasady realizacji projektów, wynikające z „Wytycznych w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Regionalnego na lata 2014-

2020" i obowiązujące od dnia 28.05.2015 r. oraz RPO WŚL 2014-2020.

- Funduszu Dopłat.
- Pożyczki rewitalizacyjnej w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 (RPO WŚL 2014+), działanie 10.4 Poprawa stanu środowiska miejskiego. Wnioski składa się do Banku Gospodarstwa Krajowego, który jest pośrednikiem finansowym dla działania 10.4. Zakres projektów możliwych do wsparcia w formie pożyczki rewitalizacyjnej musi wynikać bezpośrednio z obowiązującego programu rewitalizacji – w przypadku Bytomia z gminnego programu rewitalizacji (lista projektów głównych i uzupełniających).

## 3.4.2. Mieszkania treningowe dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychwawcze / pieczę zastępczą

Celem modelu jest podjęcie usługi udostępnienia mieszkania wspomaganego-treningowego, przygotowującego osoby w nim przebywające do prowadzenia samodzielnego życia po opuszczeniu placówki opiekuńczo-wychowawczej lub pieczy zastępczej. Mieszkań dostarcza TBS Bytom, może ono uzyskać rekompensatę za realizowanie zadań własnych gminy.

Usługa mieszkań treningowych ma charakter średniookresowy i służy zapewnieniu wsparcia grupom wymagającym treningu kompetencji, poradnictwa, nabywania i podtrzymywania umiejętności przestrzegania norm społecznych, samoobsługi oraz codziennych sprawności z udziałem zespołu wspierającego.

REGULACJE: Aktualnie w polskim systemie prawnym mieszkania chronione to jedyny rodzaj usługi społecznej w oparciu o mieszkanie. Mówi o nim rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 14 marca 2012 r. Jak podkreśla M. Ruszkowska-Cieślak, zapisy tego rozporządzenia sprawiają, że mieszkania chronione są de facto formą wsparcia, skierowaną głównie dla osób z niepełnosprawnościami ruchowymi lub intelektualnymi[54]. Rozwiązaniem bardziej dostosowanym

54 Magdalena Ruszkowska-Cieślak, Mieszkania treningowe – zapobieganie bezdomności absolwentów placówek resocjalizacyjnych i pieczy zastępczej. Analiza sytuacji, op. cit.

do potrzeb osób opuszczających pieczę zastępczą wydaje się mieszkalnictwo wspomagane, czyli mieszkania treningowe i wspierane, opisane w „Wytycznych w zakresie zasad realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków EFS i EFRR na lata 2014-2020".

**KOMENTARZ**

Zaistnienie mieszkalnictwa wspomaganego w oficjalnych dokumentach w Polsce nie ma mocy standardu prawnego, stąd brak jasnych reguł dla gmin, w jaki sposób formalnie umocować mieszkania treningowe.

REGULACJE: Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej wymienia osoby opuszczające pieczę zastępczą, jako jedną z ważniejszych grup użytkowników mieszkań chronionych. O tej formie wsparcia niepieniężnego nie ma wzmianki w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej. Zapisy art. 140 i art. 143 Ustawy o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej zawierają jedynie informację, że osobom usamodzielnianym udziela się pomocy w uzyskaniu odpowiednich warunków mieszkaniowych, i że wniosek o przyznanie tego typu pomocy składa się w powiecie właściwym co do miejsca osiedlenia się osoby usamodzielnianej.

Brak wzmianki o mieszkaniu chronionym w ustawie dotyczącej systemu pieczy zastępczej oraz wycofanie grupy osób opuszczających pieczę zastępczą z definicji osób usamodzielnianych (którym przysługuje m.in. wsparcie w postaci mieszkania chronionego) z ustawy o pomocy społecznej przy jednoczesnym wskazaniu tej grupy jako szczególnie istotnej w aspekcie udzielania pobytu w mieszkaniach chronionych, rodzi wątpliwości wśród realizatorów zadań zapisanych w obu ustawach[55].

Mieszkania z funkcją treningową mogą być prowadzone jako niezależne projekty lub łączyć się systemowo z ofertą bytomskiej SAN (model 3.3.1.) Mieszkania mogą być prowadzone przez jednostki organizacyjne pomocy społecznej, organizacje pozarządowe oraz inne podmioty, prowadzące działalność społeczną, a także kościoły i związki wyznaniowe, osoby prawne kościołów i związków wyznaniowych oraz ochotnicze hufce pracy.

55 Małopolskie Obserwatorium Polityki Społecznej. Mieszkania chronione dla osób opuszczających pieczę zastępczą w Małopolsce. Analiza dostępnej oferty oraz zapotrzebowania. Raport z badania, Kraków 2015

## Kluczowe elementy modelu

### Zawarcie umowy o rekompensatę

Zakłada się, że podmiot podejmujący działanie dostarczania lokali mieszkalnych dla osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i pieczę zastępczą, bierze udział w realizacji zadań własnych gminy. Z tego tytułu może się starać o udzielenie rekompensaty, z której powinna być pokrywana różnica w czynszu płaconym przez najemcę (stawka komunalna) a czynszem oferowanym w zasobie dostawcy mieszkań (np. w TBS Bytom).

REGULACJE: Zasady udzielania rekompensaty dla podmiotów, które dostarczają lokali mieszkalnych dla osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze oraz pieczę zastępczą zostały wskazane w Rozporządzeniu Komisji (UE) Nr 360/2012 z dnia 25.04.2012 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis przyznawanej przedsiębiorstwom wykonującym usługi świadczone w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 114 z dnia 26.04.2012, str. 8). Wcześniej stosowanie rekompensaty regulowała Decyzja UOIG - Decyzja Komisji z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 2012.7.3)

Inne elementy, na które należy zwrócić szczególną uwagę to:

- Pokoje jedno-, maksymalnie dwuosobowe o godnym standardzie, co dodatkowo motywuje do uczestnictwa w programie. Warto również rozważyć możliwość wprowadzenia osobnych mieszkań dla uczestników z dziećmi.
- Okres udziału w programie – 2 lata (z możliwością przedłużenia do 3 lat).
- Pracownik socjalny oraz współpraca z placówkami opiekuńczo-wychowawczymi dla skutecznej procedury rekrutacji uczestników.
- Zespół wspierający (opiekunowie, wsparcie doradcy zawodowego, psycholog).
- Regulamin uczestnictwa w programie, zawierający m.in. zapisy dotyczące

procedury rotacji uczestników w razie naruszenia regulaminu.
- Systematyczne monitorowanie postępów w usamodzielnianiu się dla zapewnienia optymalnego wsparcia (np. wydłużenia okresu uczestnictwa w programie).
- Zgoda uczestników programu na poddanie się takiemu monitoringowi.
- Odpłatność dla uczestników programu adekwatna do wysokości ich dochodów.
- Umowa dla operatora – ważne, żeby była wieloletnia i zapewniała możliwość stabilnego kontynuowania działalności.

## Adresaci modelu, kryteria doboru najemcy

Adresatami modelu są osoby dorosłe, które próbują się usamodzielnić po opuszczeniu placówek opiekuńczo-wychowawczych. Osoby, które wymagają nabycia umiejętności samodzielnego funkcjonowania, utrzymania gospodarstwa domowego i zarządzania budżetem domowym.

W mieszkaniu treningowym mieszkać mogą wyłącznie osoby pełnoletnie. Wskazane jest również, aby w pierwszej kolejności do mieszkania trafiały osoby, które są objęte pomocą w ramach systemu wsparcia środowiskowego lub instytucjonalnego, tj.:

- uczące się lub studiujące,
- aktywnie poszukujące pracy,
- osoby zagrożone wykluczeniem społecznym (w tym bezdomnością, powrotem do dysfunkcyjnej rodziny).

Wyżej wymienione osoby stanowią priorytetową grupę adresatów mieszkania. Wskazane jest, aby przed udostępnieniem miejsca w mieszkaniu dobrze poznać kandydata oraz zdiagnozować jego kompetencje oraz umiejętność respektowania norm. W przypadku, gdy do mieszkania kierowane są osoby będące adresatami ww. usług istnieje większe prawdopodobieństwo dokonania prawidłowej kwalifikacji oraz osiągnięcia zamierzonych efektów.

## Schemat organizacyjny modelu

### Uruchomietnie mieszkania

Do uruchomienia mieszkania treningowego potrzebny jest lokal, który będzie dostosowany do prowadzenia tego typu działalności. Dlatego należy opracować standardy mieszkaniowe, którymi należy się kierować przy dostosowywaniu lokalu mieszkalnego na cele mieszkania treningowego.

**KOMENTARZ**

Zawarte w rozporządzeniu wyśrubowane wymogi metrażowe oraz wytyczne dotyczące adaptacji wnętrz na potrzeby mieszkań chronionych, jak np. poszerzania otworów drzwiowych, itd., zmniejszają możliwości gmin wykorzystania posiadanych w zasobie lokali na cele treningowe.

Mieszkanie co do zasady powinno być pozbawione barier architektonicznych oraz zaprojektowane w sposób ułatwiający funkcjonowanie w nim (pozbawione ogrzewania na węgiel, pozbawione przechodnich pokoi, pozbawione toalety na półpiętrze) oraz zlokalizowane w miejscu, które jest dostępne przy pomocy transportu publicznego, w niedalekiej odległości do usług, szkół, infrastruktury społecznej i kulturalnej, co pozwoli na skuteczną aktywizację również poza mieszkaniem.

Optymalnie mieszkanie powinno składać się z 4-5 autonomicznych lokali, ewentualnie osobnych pokoi (dla podopiecznych i opiekuna/rotacyjnie zmieniających się opiekunów), 1-2 łazienek, kuchni i przestrzeni wspólnej. Warto pamiętać, dla kogo docelowo ma być adresowane mieszkanie. Z uwagi na wiek i potencjalnie dobry stan zdrowia adresatów programu możliwe jest wykorzystanie poddaszy i wysokich pięter budynków bez windy.

**KOMENTARZ**

Zgodnie z przyjętym przez Ministra Pracy i Polityki Społecznej rozporządzeniem z dnia 14. marca 2012 r. w sprawie mieszkań chronionych, minimalna liczba mieszkańców mieszkania chronionego wynosi 3 osoby, ale w praktyce najczęściej mieszka w nich więcej osób, co wynika z potrzeby obniżenia kosztów utrzymania. Takie warunki mogą utrudniać realny trening samodzielności.

Potrzebny jest podmiot (np. wyłoniony w trybie konkursowym lub negocjacji), który będzie prowadził tego typu działalność i ma doświadczenie w pracy z grupami, dla których dedykowane jest wsparcie.

**KOMENTARZ DO SCHEMATU 9**

Do udostępniania przez TBS mieszkań treningowych można stosować rekompensatę za realizację przez Spółkę celu publicznego. Rekompensata powinna pokryć różnicę pomiędzy wysokością czynszu naliczaną w zasobie TBS a stawką czynszu płaconą przez najemcę.

## Bieżące funkcjonowanie mieszkania

W przypadku mieszkań treningowych dla osób opuszczających placówki opiekuńczo-wychowawcze istotne jest zapewnienie stabilnego wsparcia, które ułatwia optymalne wchodzenie w dorosłość, w tym możliwość kontynuowania nauki, znalezienia pracy i zyskania samodzielności ekonomicznej. Stąd wsparcie to powinno mieć charakter średnioterminowy. Optymalnym rozwiązaniem jest okres 2-letni, z ewentualną możliwością przedłużenia do 3 lat.

Nie ma żadnych przeciwwskazań ku temu, aby w jednym mieszkaniu przebywały osoby wywodzące się z różnych środowisk, pod warunkiem dokonania odpowiedniej kwalifikacji osób przewidywanych do objęcia pomocą w tej formie. Mieszkanie treningowe powinno być profilowane pod względem płci mieszkańców.

Bieżące funkcjonowanie mieszkania powinno się odbywać w zgodności z regulaminem, którego nieprzestrzeganie skutkuje usunięciem z programu. Uczestnicy programu są zobowiązani podejmować kroki w kierunku uzyskania pełni samodzielności, m.in. pracować lub kontynuować edukację.

## Kryteria przyjmowania do mieszkania

Do mieszkania treningowego przyjmowane są osoby na podstawie:

- Wniosku o przyznanie pomocy w formie pobytu w mieszkaniu treningowym.
- Stałego miejsca zamieszkiwania w Bytomiu.
- Dowodu pełnoletności.
- Wywiadu środowiskowego przeprowadzonego przez pracownika socjalnego właściwej jednostki organizacyjnej pomocy społecznej w miejscu zamieszkania lub miejscu pobytu osoby ubiegającej się o skierowanie do mieszkania.
- Motywacja do uczestnictwa w programie mieszkań treningowych.
- W sytuacji, gdy mieszkanie prowadzone jest na zlecenie jednostki samorządu terytorialnego przez organizację pozarządową, osobę przyjmuje się do mieszkania na podstawie opinii organizacji prowadzącej mieszkanie.

# Procedura postępowania

## Schemat 9. Zestawienie procedur postepowania podmiotów w modelu mieszkania treningowego i relacji pomiędzy nimi

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Zawarcie umowy gminy z TBS na udzielenie rekompensaty za realizowanie przez TBS zadania własnego gminy | ■ | | | | | |
| 2 | Przekazanie apartem lokalu do Spółki (z bonifikatą ze względu na realizację zadania własnego gminy) | ■ | ■ | | | | |
| 3 | Umowa na udostepnienie lokalu na cele mieszkania treningowego | | ■ | | | | |
| 4 | Pozyskanie finansowania na remont mieszkania | ■ | ■ | | | | |
| 5 | Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego | ■ | | | | | |
| 6 | Opracowanie ulg dla operatora - zwolnienie z czynszu w okresie 2 lat prowadzenia usług | ■ | ■ | | | | |
| 7 | Przetarg na wynajem mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcję społeczną | | | | ■ | | |
| 8 | Przygotowanie oferty i wzięcie udziału w konkursie na prowadzenie mieszkania treningowego | ■ | ■ | | ■ | | |
| 9 | Umowa z operatorem | | | | ■ | | |
| 10 | Pozyskanie finansowania na remont mieszkania | ■ | ■ | ■ | ■ | | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Zawarcie umowy o współpracę w zakresie delegowania podopiecznych oraz świadczenia usług dodatkowych | ■ | | | ■ | | |
| 12 | Wypracowanie indywidualnych metod wsparcia operatora | ■ | ■ | | ■ | | |
| 13 | Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu dotacji na prace remontowe w mieszkaniu | | ■ | | ■ | | |
| 14 | Przygotowanie dokumentacji projektowej | | ■ | | | | |
| 15 | Prace remontowe w zakresie instalacyjnym | | ■ | | ■ | | |
| 16 | Prace remontowo-budowlane | | | ■ | | | ■ |
| 17 | Złożenie wniosku – zgłoszenie zainteresowania uczestniczeniem w programie mieszkań treningowych przez opiekunów osoby z niepełnosprawnością | | | ■ | ■ | | |
| 18 | Wytypowanie i akceptacja uczestników programu mieszkań treningowych | | | ■ | ■ | | ■ |
| 19 | Ustalenie celu najmu mieszkania | | | ■ | | ■ | |
| 20 | Rekrutacja opiekuna | | | ■ | | | |
| 21 | Wsparcie pracownikiem socjalnym, wytypowanie opiekuna | | | | ■ | | |
| 22 | Świadczenie wsparcia terapeutycznego oraz rehabilitacyjnego dla podopiecznych/ewentualne zawarcie umów z innymi podmiotami w tym celu | | | | ■ | | |
| 23 | Zawarcie umowy z operatorem mieszkania na świadczenie usługi w lokalu | | | | | | |

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | MOPR | Operator mieszk. | Opiekun mieszk. | Najemca |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | Uruchomienie procedury formalnego skierowania uczestników do udziału w programie mieszkania treningowego | ■ | | | ■ | | |
| 25 | Odbiór robót remontowych w lokalu | ■ | ■ | | ■ | | |
| 26 | Zapoznanie się z regulaminem najmu | | ■ | | ■ | | |
| 27 | Zawarcie umowy najmu lokalu do remontu z uczestnikiem programu | | ■ | | | | |
| 28 | Nadzór nad realizacją usługi w mieszkaniu | | ■ | | ■ | | |
| 29 | Wygaszenie umowy i zwrot lokalu do zasobu gminy/TBS Bytom | | | ■ | | | ■ |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

## Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

▼

### Procedura podejmowana przez gminę

- Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego

- Opracowanie ulg dla operatora - zwolnienie z czynszu w okresie min. 2 lat prowadzenia działalności
- **Przetarg na wynajem mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcję społeczną, umowa długoterminowa na 5-10 lat** Opracowanie ulg dla operatora - zwolnienie z czynszu w okresie min. 2 lat prowadzenia działalności
- Przetarg na wynajem mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcję społeczną, umowa długoterminowa na 5-10 lat
- Umowa z operatorem
- Umowa z innymi podmiotami w celu wsparcia terapeutycznego, rehabilitacyjnego i in. podopiecznych
- Wypracowanie indywidualnych metod wsparcia operatora
- Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu przez operatora dotacji na prace remontowe w mieszkaniu
- Odbiór robót remontowych w lokalu
- Nadzór nad realizacją usługi w mieszkaniu

## Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

- Kredyt na wkład do remontu mieszkania (Fundusz Dopłat)
- Opracowanie kryteriów i wymagań dla operatora mieszkania treningowego

- Konkurs lub negocjacje wynajmu mieszkania do remontu z przeznaczeniem na określoną funkcję społeczno-terapeutyczną, umowa długoterminowa na 5-10 lat
- Umowa z operatorem na wspólne wykonanie remontu z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, umowa długoterminowa na 5-10 lat
- Wsparcie merytoryczne przy pozyskaniu dotacji przez operatora na prace remontowe w mieszkaniu, na utrzymanie mieszkania
- Opracowanie dokumentacji projektowej i kosztorysu inwestorskiego, uzyskanie pozwolenia na budowę
- Prace remontowe w zakresie instalacyjnym
- Odbiór robót
- Nadzór nad realizacją usługi w mieszkaniu

## Procedura podejmowana przez operatora mieszkania (organizację pozarządowe instytucje kościelne)

- Przygotowanie oferty i wzięcie udziału w konkursie na prowadzenie mieszkania treningowego.
- Pozytywnej rekomendacji dotychczasowego opiekuna dla osób opuszczających pieczę zastępczą lub ośrodki opiekuńczo-wychowawcze.
- Zawarcie umowy na wykonanie usług i remontu lokalu.
- Pozyskanie finansowania na prace remontowe w lokalu.
- Zawarcie umowy o współpracę z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Rodzinie (MOPR) w zakresie delegowania podopiecznych oraz świadczenia usług dodatkowych.

- Wytypowanie i akceptacja uczestników programu mieszkań treningowych.
- Zawarcie umowy najmu lokalu do remontu z uczestnikiem programu.
- Świadczenie wsparcia terapeutycznego oraz rehabilitacyjnego dla podopiecznych/ewentualne zawarcie umów z innymi podmiotami w tym celu.
- Wygaszenie umowy i zwrot lokalu do zasobu gminy/TBS Bytom.

## Procedura podejmowana przez MOPR

- Uruchomienie procedury formalnego skierowania wytypowanej osoby do udziału w programie mieszkania treningowego.
- Wsparcie pracownikiem socjalnym.

## Procedura podejmowana przez opiekuna

- Poddanie się rekrutacji i weryfikacji kompetencji.
- Zapoznanie się z modelem i regulaminem zamieszkiwania i jego akceptacja.
- Zawarcie umowy z operatorem mieszkania.
- Świadczenie usługi w mieszkaniu.

## Procedura podejmowana przez najemcę

- Zgłoszenie zainteresowania uczestniczeniem w programie mieszkań treningowych.
- Zapoznanie się z modelem i regulaminem zamieszkiwania i jego akceptacja.
- Poddanie się rekrutacji i weryfikacji zgodności z kryteriami, preferencjami.
- Dokonanie uzgodnień z oeratorem
  w zakresie:
  a. celu pobytu,
  b. okresu pobytu,
  c. rodzaju i zakresu świadczonego wsparcia,
  - odpłatności - sposób usprawiedliwiania nieobecności w mieszkaniu,
  - zasad i sposobu realizacji programu (planu) usamodzielnienia mieszkańca lub programu wspierania mieszkańca.
- Zawarcie umowy najmu / na usługę.
- Uzyskanie kluczy do mieszkania treningowego.

## Finansowanie

Mieszkania wspomagane - treningowe można finansować z:

- Rekompensat udzielanych przez gminę pokrycie różnic w wysokości czynszu).
- Środków zewnętrznych np. Europejskiego Funduszu Społecznego. Jednak przy współfinansowaniu z EFS należy uwzględnić zasady wynikające z: „Wytycznych w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Regionalnego na lata 2014-2020" obowiązujące od dnia 28.05.2015 r. oraz RPO WŚL 2014-2020.
- Środków własnych organizacji pozarządowych, instytucji kościelnych pozyskanych z dotacji. Dotacje to środki z budżetu państwa, budżetu jednostek samorządu terytorialnego oraz z państwowych funduszy celowych przeznaczone na podstawie ustawy o finansach publicznych, odrębnych ustaw lub umów międzynarodowych, na finansowanie lub dofinansowanie realizacji zadań publicznych lub inwestycji związanych z realizacją zadań statutowych. W ustawie o finansach publicznych opisane są trzy rodzaje dotacji: celowe (art. 127), podmiotowe (art. 131), przedmiotowe (art. 130).

**KOMENTARZ**

Organizacje najczęściej korzystają z dotacji celowej, ponieważ taki sposób finansowania działań wynika bezpośrednio z ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Działania finansowane z dotacji/grantu muszą mieścić się w celach statutowych organizacji. Podmiot publiczny- zleceniodawca określa warunki przyznania dotacji/grantu oraz rodzaj zadań do wykonania – „wyręczając" tym samym samorząd. Te warunki szczegółowo określone są w umowie.

W przypadku przekazywania dotacji z pieniędzy publicznych mówi się o „zlecaniu do realizacji zadań publicznych". Ogłasza się na nie „konkursy ofert" (poza tzw. „małymi zleceniami" – do 10 tys. zł, które samorząd może przyznać, pomijając tryb konkursowy). Oznacza to, że organizacje składają wnioski na określony tematycznie konkurs.

PIEKARNIA

# 3.5. Zaangażowanie sektora prywatnego w model mieszkalnictwa

## Kontekst problemu mieszkaniowego

Szacunki potrzeb inwestycyjnych w zakresie mieszkalnictwa dla dwunastu największych miast Polski na lata 2011-2035 przeprowadzone przez Pricewaterhouse Coopers opiewają na około 1,13 bln PLN. Jest to kwota porównywalna z całym PKB wytworzonym w Polsce w roku 2011 (1,52 bln PLN) oraz niemal równa czterokrotności całkowitych inwestycji dokonanych w całej polskiej gospodarce w roku 2011 (309 mld PLN).

Skala potrzeb mieszkaniowych występujących w polskich miastach jest ogromna, większość z gmin nie jest w stanie samodzielnie podejmować inwestycji mieszkaniowych w takiej skali aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, przez co muszą poszukiwać partnerów finansowych. Wynikać to może z następujących przesłanek:

1. Z dość ograniczonych źródeł dochodów polskich miast i braku perspektyw znacznego wzrostu wpływów podatkowych, co oznacza, że budżety miejskie dysponować będą prawdopodobnie tylko umiarkowanymi środkami inwestycyjnymi, a zadania inwestycyjne będą musiały konkurować z wydatkami o charakterze bieżącym.

2. Ze stosunkowo wysokiego poziomu zadłużenia największych polskich miast oraz obowiązujących limitów zadłużania się, które przekładają się na ograniczone możliwości finansowania niezbędnych inwestycji za pomocą instrumentów dłużnych i kredytów.

3. Z ograniczeń dostępnych funduszy unijnych pozwalających na finansowanie inwestycji w rozwój mieszkalnictwa. Część z dostępnych funduszy UE na lata 2014-2020 straciło charakter bezzwrotnego subsydium, a dostęp do nich jest również ograniczony z powodu konieczności znacznego współfinansowania.

Jak wskazuje się w Strategii rozwoju Bytomia na lata 2009-2020, lokalny standard mieszkalnictwa wymaga zasadniczej i natychmiastowej zmiany (załącznik do Uchwały nr XLVI/640/09 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 maja 2009 roku, s. 6). Jest to o tyle trudne, że mieszkań o niskim standardzie jest dużo, a liczba oczekujących nie zmniejsza się i aktualnie wynosi około 3 tysiące osób.

Jak wynika z raportu NIK o złym stanie infrastruktury mieszkaniowej świadczą liczne

decyzje Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bytomiu o wyłączeniu z użytkowania budynków lub ich części. Ze względu na nadwyżkę potrzeb mieszkaniowych nad możliwościami ich bieżącego zaspokojenia przez Miasto –w niektórych przypadkach, z narażeniem bezpieczeństwa lokatorów, dopuszczano do użytkowania nieruchomości miejskie objęte decyzjami o wyłączeniu z użytkowania wydanymi przez PINB."[56] Standard sporej części mieszkań wymaga pilnych remontów ze względu na niski poziom udogodnień dotyczących infrastruktury technicznej (w niektórych dzielnicach – w szczególności Bobrek i Karb, około 35% lokali mieszkalnych nie posiada WC i około 25% lokali mieszkalnych nie posiada dostępu do łazienki). Niedogodności związane z brakiem łazienki i WC występują również w niektórych zabytkowych kamienicach w centrum miasta. Sporym problemem jest również sposób ogrzewania mieszkań przy pomocy pieców węglowych.

Powyższe dane wskazują potrzebę pilnych kompleksowych remontów kamienic, z dostosowaniem do standardów XXI wieku. Proces inwestycyjny łatwiej przeprowadzić kompleksowo w budynku niż w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym (szczególnie w zakresie prac związanych np. z poprowadzeniem pionów wodnych i kanalizacyjnych do wyodrębnionych pomieszczeń przeznaczonych na łazienkę i WC, co wymaga ingerencji w całym pionie mieszkań).

## W ramach modeli mieszkalnictwa rozważano różne podejścia biznesowe, w tym:

- **partnerstwo publiczno-prywatne** oraz inwestycje podmiotów rynku kapitałowego (funduszy inwestycyjnych rynku nieruchomości, np. instytucji leasingowych);
- **realizację umowy leasingu zwrotnego** między gminą a podmiotem prywatnym (instytucją leasingową), polegającą na zbyciu nieruchomości należącej do gminy na rzecz tej instytucji, przyjęciu nieruchomości w leasing, sfinansowaniu z uzyskanych środków remontu kamienicy przez gminę jako inwestora zastępczego i oferowaniu wyremontowanych mieszkań najemcom;
- **sprzedaż bezgotówkową z zobowiązaniem do wykonania remontu.**

W modelach mieszkalnictwa rozważano także włączenie środków prywatnych pozyskanych od instytucji finansowych (towarzystw inwestycyjnych i emerytalnych) oraz instytucji filantro-

56 Rozwiązanie problemów społecznych Bytomia, NIK 2015

pijnych, ale odstąpiono od szczegółowej analizy ze względu na zainteresowanie tych podmiotów jedynie zakupem nieruchomości. Można rozważać sprzedaż z wprowadzeniem wymogów konkretnego zagospodarowania, jednak ponieważ jest to rozwiązanie stosowane już przez gminę, nie przedstawiono go w opracowaniu.

## 3.5.1. Partnerstwo publiczno - prywatne (PPP kontraktualne)

Udział partnera w realizacji modelu może być dwojaki. Jednym z analizowanych rozwiązań jest partnerstwo publiczno-prywatne, definiowane zgodnie z Ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, dalej ustawa o PPP, jako wspólna realizacja przedsięwzięcia, oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

Przedmiotem analizy jest PPP kontraktualne, w którym przedsięwzięcie realizowane jest na podstawie umowy. Pomija się w analizie PPP instytucjonalne, w którym powstaje spółka z udziałami podmiotu publicznego i partnera prywatnego (PP), ponieważ wiązałoby się to z powołaniem nowego podmiotu[56].

REGULACJE: Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy o PPP, przedmiotem partnerstwa jest realizacja przedsięwzięcia, którym może być:

a) budowa lub remont obiektu budowlanego,

b) świadczenie usług,

c) wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność,

d) inne świadczenie.

W każdym przypadku realizacja przedsięwzięcia musi być powiązana z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym, który jest wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub jest z nim związany. Jest to umowa wieloletnia, w której realizację stale zaangażowane są obydwie strony.

W analizowanym przypadku przedsięwzięciem jest remont kamienic w Bytomiu, połączony następnie z utrzymaniem i zarządzaniem wyremontowanymi obiektami, w tym przekazaniem na rzecz gminy puli mieszkań do wykorzystania na potrzeby najemców lokali komunalnych. Istotne w modelu jest to, że gmina uzyskuje nie tylko możliwość realizacji przedsięwzięcia, na które w obecnej sytuacji nie ma środków

56 Irena Herbst, Aleksandra Jadach-Sepioło, Raport ze studiów przypadku PPP. Sporządzony na potrzeby "Analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów Partnerstwa Publiczno-Prywatnego" dla Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, 2012, https://www.parp.gov.pl/images/PARP_publications/pdf/14438.pdf, dostęp: 12.05.2018

finansowych, ale także pozyskuje dostęp do pakietu know-how w fazie inwestycyjnej i eksploatacyjnej realizacji projektu. Utrudnieniem w przypadku PPP dla podmiotów publicznych będących w trudnej sytuacji finansowej, jest wysoki koszt przygotowań (analiz przedrealizacyjnych), jednak ze względu na trwające obecnie programy doradcze w zakresie PPP ta bariera mogłaby zostać zniwelowana.

REGULACJE: W art. 9 ust. 1 Ustawy o PPP stwierdzono, że wniesienie wkładu własnego w postaci składnika majątkowego może nastąpić w drodze:

- sprzedaży
- użyczenia
- użytkowania
- najmu
- dzierżawy

Katalog ten nie jest zamknięty, może więc być to forma inna, w szczególności nieruchomość może być wniesiona jako wkład własny bez przetargu, jeśli PP zostanie wybrany w postępowaniu przetargowym zgodnie z art. 4 Ustawy o PPP.

W modelu zakłada się wkład własny podmiotu publicznego, obejmujący wniesienie składnika majątkowego w postaci remontowanych kamienic. Istotnym elementem z punktu widzenia podmiotu publicznego jest więc ochrona składnika majątkowego.

W treści umowy należy przewidzieć również obowiązek zwrotu kamienic, będących przedmiotem przedsięwzięcia, które są wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o PPP należy wskazać w umowie, w jakim trybie kamienice zostaną przekazane podmiotowi publicznemu. Podmiot publiczny może dochodzić roszczeń z tytułu niezrealizowania bądź niepełnego lub niewłaściwego zrealizowania zapisów umowy przez PP, ale zasady tych rozliczeń i szczegółowy katalog zdarzeń, rozumianych przez podmiot publiczny jako niepełna lub niewłaściwa realizacja, musi zostać wskazany w umowie PPP. Nie przewiduje się po stronie podmiotu publicznego ponoszenia kosztów inwestycyjnych ani eksploatacyjnych w formie dopłat do kosztów utrzymania poszczególnych lokali mieszkalnych.

REGULACJE: Zgodnie z art. 18a ust. 1 Ustawy o PPP zobowiązania wynikające z umów o PPP nie wpływają na poziom państwowego długu publicznego ani na deficyt sektora finansów publicznych w sytuacji, gdy partner prywatny ponosi większość ryzyka budowy oraz większość ryzyka dostępności lub ryzyka popytu –

z uwzględnieniem wpływu na wymienione ryzyka czynników takich jak gwarancje i finansowanie przez partnera publicznego oraz alokacja aktywów po zakończeniu trwania umowy o PPP. Szczegółowe zasady oceny tych rodzajów ryzyka unormowane zostały w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 11 lutego 2015 r. w sprawie rodzajów ryzyka oraz czynników uwzględnianych przy jego ocenie.

1. Przy ocenie ryzyka budowy, zgodnie z § 5 rozporządzenia, bierze się pod uwagę w szczególności:
2. wysokość finansowego udziału podmiotu publicznego w kosztach inwestycyjnych na etapie wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących;
3. charakter płatności, dokonywanych przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego na etapie wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących;
4. sposób ujęcia nowego środka trwałego w księgach rachunkowych;
5. ustanowienie obciążeń na nieruchomościach gruntowych podmiotu publicznego, a także na wytworzonym nowym środku trwałym.

Ryzyko budowy powinno w przeważającej części być po stronie PP, zarówno w zakresie przeprowadzenia remontu, jak i zdobycia finansowania, tj. w fazie inwestycyjnej nie powinny nastąpić płatności podmiotu publicznego na rzecz PP. Nieruchomości w okresie realizacji przedsięwzięcia powinny być ujmowane w księgach rachunkowych PP. Prawdopodobnie nie będzie możliwe uniknięcie zabezpieczenia kredytu poprzez obciążenie remontowanych nieruchomości hipoteką.

Do rozważenia pozostają ryzyka dostępności i popytu.

REGULACJE: Zgodnie z § 6 rozporządzenia przy ocenie ryzyka dostępności należy wziąć pod uwagę w szczególności:

- oznaczenie w umowie o PPP wskaźników, dotyczących standardów ilościowych lub jakościowych usług świadczonych przez partnera prywatnego, od których uzależnione jest jego wynagrodzenie;

- charakter płatności, dokonywanych przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego na etapie utrzymania lub zarządzania środkiem trwałym;

- charakter i wysokość kar umownych z tytułu nieprzestrzegania przez partnera

prywatnego standardów ilościowych lub jakościowych świadczonych usług na etapie utrzymania lub zarządzania środkiem trwałym;

- wpływ partnera prywatnego na brak dostępności środka trwałego.

Obciążenie ryzykiem dostępności zależałoby w tym przypadku od wskazania w umowie o PPP zakresu odpowiedzialności za dostarczenie usług zgodnych ze standardami jakościowymi i ilościowymi, dopasowanymi do wymagań gminy. W umowie należałoby też przewidzieć, w jaki sposób płatność na rzecz PP będzie zależeć od realizacji tych standardów i w jakim systemie będzie następować kontrola ich zapewnienia.

REGULACJE: Ryzyko popytu oceniane jest w szczególności na podstawie:

1. charakteru płatności, dokonywanych przez podmiot publiczny na rzecz partnera prywatnego na etapie utrzymania lub zarządzania środkiem trwałym;
2. wpływu podmiotu publicznego lub innych podmiotów odpowiedzialnych za podejmowanie decyzji, mających wpływ na realizację przedsięwzięcia, na zmianę popytu (§ 7 rozporządzenia).

**W modelu podmiot publiczny, kierując najemców z listy oczekujących na mieszkanie komunalne do zasobu przeznaczonego do najmu na podstawie umowy o PPP w wyremontowanych kamienicach (najem na podstawie licytacji czynszu), będzie gwarantował pełne zaspokojenie popytu. Fundamentalne znaczenie ma więc możliwość zbycia wyremontowanych lokali oraz mechanizm płatności za wynajem lokali na rzecz gminy.**

REGULACJE: W ocenie poszczególnych rodzajów ryzyka bierze się także pod uwagę, zgodnie z § 8 rozporządzenia:

1. wysokość zaciągniętych przez podmiot publiczny zobowiązań finansowych, zapewniających pokrycie kosztów inwestycyjnych, poniesionych przez partnera prywatnego na etapie wytworzenia nowych środków trwałych lub ulepszenia już istniejących;
2. wysokość udzielonych przez podmiot publiczny gwarancji spłaty zadłużenia, zaciągniętego przez partnera prywatnego w celu realizacji przedsięwzięcia lub gwarancji zwrotu z zainwestowanego przez niego kapitału;
3. zasady końcowej alokacji środka trwałego i jego wartość na zakończenie

okresu obowiązywania umowy o PPP, dotyczące stopnia, w jakim podmiot publiczny ma możliwość nabycia środka trwałego, ceny nabycia środka trwałego przez podmiot publiczny;

4. zasady przedterminowego rozwiązania umowy o PPP;
5. zasady dotyczące zmian charakteru umowy o PPP oraz przyczyny tych zmian, w szczególności, jeżeli zmiany te modyfikują podział ryzyka pomiędzy podmiotem publicznym a partnerem prywatnym.

Jak wspomniano powyżej, w fazie inwestycyjnej nie przewiduje się nakładów podmiotu publicznego lub zaciągania przez podmiot publiczny dodatkowych zobowiązań na pokrycie kosztów poniesionych przez PP, podobnie nie przewiduje się udzielania gwarancji ani poręczeń. Pozostałe elementy (punkty 3-5) wymagają doprecyzowania w toku analiz przedrealizacyjnych, **przy czym wszystkie lokale wynajmowane gminie w wyremontowanych kamienicach powinny przejść na rzecz gminy po zakończeniu umowy o PPP.**

## Kluczowe elementy modelu

### Ocena opłacalności przedsięwzięcia

Kluczowe znaczenie w analizowanym modelu ma ocena opłacalności przedsięwzięcia, która ma największy wpływ na podział zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym. Zakłada się, że PP będzie mógł sprzedać część wyremontowanych lokali, część zaś będzie mógł wynajmować komercyjnie, jednocześnie gwarantując w każdej z wyremontowanych kamienic pulę lokali na wynajem na potrzeby gminy. Proste zestawienie kosztów w przypadku pojedynczej kamienicy (20 lokali mieszkalnych po średnio 60 m$^2$), szacowanym koszcie remontu na poziomie około 3 mln zł (2,5 mln zł[58] i 0,5 mln zł prace wykończeniowe – wycena na podstawie danych Sekocenbudu) i stosunkowo niskim koszcie sprzedaży 1 m$^2$ powierzchni (3 tys. zł/m$^2$) pokazuje, że zwrot kosztów remontu następuje przy sprzedaży 17 mieszkań. Jest to oczywiście duże uproszczenie, nieuwzględniające kosztów obsługi kredytu oraz nieprzewidzianego zwiększenia wydatków, ale również oszczędności, które może uzyskać deweloper (niższe koszty materiałów lub siły roboczej). Można więc przyjąć, że jedynie 3 spośród 20 lokali nie podlegałaby sprzedaży.

58 Na podstawie inwentaryzacji, przeprowadzonej w projekcie pilotażowym dla kamienicy przeznaczonej do generalnego remontu w związku ze stanem stropów piwnicy i zawilgoceniem (ul. Smolenia 18).

Wszystkie pozostałe lokale powinny być wynajmowane gminie, na potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemców, przy czym należy rozważyć mechanizm płatności. W toku prac nad modelem należy określić, czy i w jakiej wysokości niezbędne jest także zaangażowanie podmiotu publicznego w fazie eksploatacji wyremontowanych kamienic – w postaci dopłat do usług świadczonych przez partnera prywatnego w ramach przedsięwzięcia. Jeśli PP zarządza zasobem, ale nie zajmuje się ściąganiem należności czynszowych, lecz otrzymuje regularnie wynagrodzenie, w którym uwzględnione są wpływy z czynszów najemców - niezależnie od faktycznych wpłat, ryzyko popytu jest po stronie podmiotu publicznego.

Można rozważać model, w którym PP nie sprzedaje wyremontowanych lokali mieszkalnych i jest zobowiązany do ich wynajmu, w tym w części na rzecz gminy, jednak z uwagi na długi okres zwrotu takie przedsięwzięcie nie będzie raczej cieszyło się zainteresowaniem rynku. Należy także rozważyć pakietowe przedstawienie do testu rynkowego kilku kamienic, ponieważ w przypadku dostarczenia jedynie kilku lokali z jednej kamienicy na potrzeby gminy efektywność modelu jest znikoma.

W czasie trwania przedsięwzięcia wyremontowane mieszkania będą wynajmowane w ramach mieszkań na wynajem z czynszem ustalonym na zasadzie licytacji stawki czynszu. Wyjściowa stawka czynszu do postępowania przetargowego powinna być ustalona na poziomie ok. 3% wartości odtworzeniowej lokalu (tj. na dzień dzisiejszy około 9zł/m$^2$) – dwukrotnie więcej od stawki obecnie obowiązującej w zasobie gminy.

Po zakończeniu umowy PP może:

- przekazać gminie własność wynajmowanych lokali,
- przejąć nieruchomość na własność.

Z punktu widzenia gminy, celowe jest włączenie nieruchomości – po zakończeniu okresu umowy – do komunalnego zasobu mieszkaniowego, ale jest to jeden z elementów modelu, który powinien zostać poddany weryfikacji w czasie testu na rynku.

W modelu należy rozważyć przeznaczenie do remontu pakietu nieruchomości, aby PP mógł zrealizować pewny zysk na sprzedaży lokali; można także uwzględnić możliwość realizacji dodatkowych funkcji w części wyremontowanych kamienic, np. hotelu, hostelu czy lokali użytkowych. Dzięki temu PP mógłby wygenerować większy zysk, nie jest to jednak niezbędne do

zrealizowania przedmiotu partnerstwa, a może stanowić tylko dodatkowy argument, skłaniający rynek do zainteresowania przedsięwzięciem.

W modelu 3.5.1. założono umowę o PPP, nie mogąc w pełni określić podziału ryzyka, jednak trzeba mieć na uwadze, że jest możliwa sytuacja, w której więcej niż połowa ryzyka przedsięwzięcia będzie znajdowała się po stronie PP i w takim przypadku rekomendowanym trybem realizacji usługi będzie koncesja.

## Schemat organizacyjny modelu

### Przygotowania do przedsięwzięcia

- Analizy przedrealizacyjne
- Test rynku
- Wybór partnera

REGULACJE: Decyzja o określeniu dokładnego przedmiotu partnerstwa oraz rekomendacja trybu wyboru partnera prywatnego, w zależności od planowanego mechanizmu wynagrodzenia. Zgodnie z art. 4 ust. 1-3 Ustawy o PPP: - jeśli wynagrodzenie partnera prywatnego zostało określone w sposób, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi, dalej ustawa o koncesji, do wyboru partnera prywatnego i umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym stosuje się przepisy tej ustawy; - w przypadkach innych niż określone powyżej, do wyboru partnera prywatnego i umowy o PPP stosuje się przepisy Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych, dalej PZP; - w przypadkach, w których nie ma zastosowania Ustawa o koncesji ani PZP, wyboru partnera prywatnego dokonuje się w sposób gwarantujący zachowanie uczciwej i wolnej konkurencji oraz przestrzeganie zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności.

- Ustalenie trybu zamówienia publicznego (dialog konkurencyjny w przypadku umowy o PPP, negocjacje w przypadku koncesji) oraz wybór kryteriów zgodnie z przepisami adekwatnymi do poszczególnych trybów postępowania.
- Procedura wyboru PP/koncesjonariusza.
- Zawarcie umowy pomiędzy partnerami.

## Przeprowadzenie inwestycji

- Wytypowanie kamienic do oferty inwestycyjnej dla PP:
  - wg stanu technicznego i wartości historycznej budynków zlokalizowanych w Śródmieściu (tzn. skierowanie do oferty budynków zabytkowych, wymagających pilnego remontu, często z nakazami PINB, w celu powstrzymania procesu destrukcji substancji mieszkaniowej, ale także nieruchomości potencjalnie atrakcyjnych dla inwestorów, np. ze względu na lokalizację, sąsiedztwo).
  - uwzględniając istniejącą infrastrukturę oraz plany inwestycyjne, m.in. Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. w zakresie rozbudowy sieci ciepłowniczej (w celu ograniczenia niskiej emisji i realizacji polityki antysmogowej). Tym samym jednym z rozwiązań dla potencjalnych inwestorów powinna być możliwość podłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej (dopuszcza się również ogrzewanie elektryczne, gazowe, solary, pompy ciepła, itp.).
- Ustalenie zakresu przedsięwzięcia:
  - ustalenie możliwych rozwiązań, obejmujących przywrócenie funkcji użytkowych i zagospodarowanie wytypowanych kamienic/pustostanów przez wspólną realizację przedsięwzięć remontowo-modernizacyjnych;
  -określenie proponowanych warunków zaangażowania gminy i PP w rozważane przedsięwzięcia, w szczególności dotyczących aspektów formalno-prawnych i finansowych;
  - przeprowadzenie przetargu lub negocjacji na wybór PP;
  - wyznaczenie przedstawicieli stron do dalszych prac, wraz z określeniem ich kompetencji.

## Procedura postępowania

Model mógłby zostać zastosowany z pośrednictwem spółki z udziałem gminy, np. TBS Bytom, przy analogicznej procedurze dla każdego z podmiotów publicznych. Wniosek: procedura przetargowa musi zostać również zastosowana przez spółkę gminną.

## Procedura postępowania

**Schemat 10. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.5.1. PPP i relacji pomiędzy nimi.**

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Dostawca mieszkań | Najemca Gminy |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Wybór pustostanu będącego przedmiotem partnerstwa | ■ | ■ | ■ | |
| 2 | Nieruchomość zamieszkała | ■ | | | |
| 2A | Opracowanie harmonogramu przesiedlania lokatorów | ■ | | | |
| 2B | Opracowanie listy lokali zamiennych | ■ | | | |
| 2C | Negocjowanie z lokatorami warunków tymczasowego przesiedlenia do mieszkań zastępczych | ■ | | | ■ |
| 2D | Zawarcie umowy na przeniesienie do lokalu zastępczego | ■ | | | ■ |
| 3 | Ogłoszenie dialogu konkurencyjnego lub negocjacji w przypadku PPP/koncesji | ■ | ■ | | |
| 4 | Wyłonienie partnera/koncesjonariusza | ■ | ■ | ■ | |
| 5 | Negocjacje zakresu umowy | ■ | ■ | ■ | |
| 6 | Realizacja fazy inwestycyjnej bez zaangażowania finansowego gminy | | | ■ | |
| 7 | Realizacja fazy eksploatacyjnej (sprzedaż wybranych lokali oraz przekazanie gminie wybranych lokali do najmu dla oczekujących na mieszkania komunalne za czynsz, będący wynikiem licytacji) | | ■ | ■ | |
| 8 | Ustalenie własności przedmiotu partnerstwa po zakończeniu umowy | ■ | ■ | ■ | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

# Procedura podejmowana przez gminę/spółkę

## Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

### Procedura podejmowana przez gminę

**Etap 1**

- Wybór nieruchomości będących przedmiotem partnerstwa

**Etap 2**

Ewentualnie w przypadku występowania lokali mieszkalnych zamieszkałych:

- opracowanie harmonogramu przesiedlania lokatorów
- negocjowanie z lokatorami warunków tymczasowego przesiedlenia do mieszkań zastępczych
- zawarcie umowy na przeniesienie do lokalu zastępczego

**Etap 3**

- Ogłoszenie dialogu konkurencyjnego lub negocjacji w przypadku PPP/koncesji
- Wyłonienie partnera/koncesjonariusza
- Negocjacje zakresu umowy

**ETAP 4**

Realizacja fazy inwestycyjnej bez zaangażowania finansowego gminy

**ETAP 5**

- Realizacja fazy eksploatacyjnej (sprzedaż wybranych lokali oraz przekazanie gminie wybranych lokali do najmu dla oczekujących na mieszkania komunalne za czynsz, będący wynikiem licytacji)

**ETAP 6**

- Ustalenie własności przedmiotu partnerstwa po zakończeniu umowy

**KOMENTARZ**

Modele wdrażane przez gminę i TBS Bytom nie różnią się w znacznym zakresie, dlatego mogą być realizowane przez te dwa podmioty. Należy jednak zaznaczyć, że gmina z racji swoich zaciągniętych zobowiązań finansowych może nie być atrakcyjnym i wiarygodnym partnerem dla instytucji kapitałowych, finansowych przy inicjowaniu tego modelu.

# Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Przekazanie aportem nieruchomości
(pustostan wolny od obciążeń) do TBS Bytom

## Procedura podejmowana przez TBS Bytom

**Etap 1**

- Ogłoszenie dialogu konkurencyjnego lub negocjacji w przypadku PPP/koncesji
- Wyłonienie partnera/koncesjonariusza
- Negocjacje zakresu umowy

**Etap 2**

- Realizacja fazy inwestycyjnej bez zaangażowania finansowego gminy

**Etap 3**

- Realizacja fazy eksploatacyjnej (sprzedaż wybranych lokali oraz przekazanie gminie wybranych lokali do najmu dla oczekujących na mieszkania komunalne za czynsz, będący wynikiem licytacji)

**Etap 4**

- Ustalenie własności przedmiotu partnerstwa po zakończeniu umowy

## 3.5.2. Leasing zwrotny

Model oparty na leasingu zwrotnym od instytucji zainteresowanej długortwałym zyskiem zakłada przeprowadzenie transakcji, polegającej na sprzedaży składnika aktywów, kamienicy do remontu, i jednoczesnym przyjęciu go w leasing. Skutkiem prawnym transakcji jest utrata prawa własności kamienicy przez gminę, jednak pozostaje ona nadal faktycznym użytkownikiem, przeprowadza remont, finansując go ze środków uzyskanych z transakcji leasingu, a następnie zarządza lokalami mieszkalnymi w wyremontowanej kamienicy.

REGULACJE: Zgodnie z zapisami art. 709 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, dalej Kodeks cywilny, przez umowę leasingu finansujący zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, nabyć rzecz od oznaczonego zbywcy na warunkach określonych w tej umowie i oddać tę rzecz korzystającemu do używania albo używania i pobierania pożytków przez czas określony, a korzystający zobowiązuje się zapłacić finansującemu w uzgodnionych ratach wynagrodzenie pieniężne, równe co najmniej cenie lub wynagrodzeniu z tytułu nabycia rzeczy przez finansującego. Kolejne artykuły Kodeksu cywilnego regulują podstawowe zobowiązania i prawa stron umowy, w tym prawo do pobierania pożytków.

Umowa leasingu może mieć charakter umowy leasingu operacyjnego lub finansowego. W modelu rolę finansującego pełniłaby instytucja leasingowa, zaś korzystającego gmina lub wskazana przez nią inna, zależna od gminy, jednostka sektora finansów publicznych lub podmiot sektora publicznego (np. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bytom Spółka z o.o.), po wcześniejszym przekazaniu nieruchomości.

### Kluczowe elementy modelu

Kluczowe znaczenie z punktu widzenia modelu mają uregulowania

REGULACJE: art. 3 ust. 4-6 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, dalej ustawa o rachunkowości. Precyzują one zasady ujmowania środków trwałych w księgach finansującego i korzystającego. Zgodnie z art. 3 ust. 4 ustawy o rachunkowości, środki trwałe, będące przedmiotem umowy leasingu są zaliczane do aktywów korzystającego, jeśli umowa spełnia co najmniej jeden z poniższych warunków:

- „przenosi własność jej przedmiotu na

korzystającego po zakończeniu okresu, na który została zawarta;

- zawiera prawo do nabycia jej przedmiotu przez korzystającego, po zakończeniu okresu, na jaki została zawarta, po cenie niższej od wartości rynkowej z dnia nabycia;
- okres, na jaki została zawarta, odpowiada w przeważającej części przewidywanemu okresowi ekonomicznej użyteczności środka trwałego lub prawa majątkowego, przy czym nie może być on krótszy niż 3/4 tego okresu; prawo własności przedmiotu umowy może być, po okresie, na jaki umowa została zawarta, przeniesione na korzystającego;
- suma opłat, pomniejszonych o dyskonto, ustalona w dniu zawarcia umowy i przypadająca do zapłaty w okresie jej obowiązywania, przekracza 90% wartości rynkowej przedmiotu umowy na ten dzień. W sumie opłat uwzględnia się wartość końcową przedmiotu umowy, którą korzystający zobowiązuje się zapłacić za przeniesienie na niego własności tego przedmiotu; do sumy opłat nie zalicza się płatności na rzecz finansującego za świadczenia dodatkowe, podatków oraz składek na ubezpieczenie tego przedmiotu, jeżeli korzystający pokrywa je niezależnie od opłat za używanie;
- zawiera przyrzeczenie finansującego do zawarcia z korzystającym kolejnej umowy o oddanie w odpłatne używanie tego samego przedmiotu lub przedłużenia umowy dotychczasowej, na warunkach korzystniejszych od przewidzianych w dotychczasowej umowie;
- przewiduje możliwość jej wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wszelkie powstałe z tego tytułu koszty i straty poniesione przez finansującego pokrywa korzystający;
- przedmiot umowy został dostosowany do indywidualnych potrzeb korzystającego; może on być używany wyłącznie przez korzystającego, bez wprowadzania w nim istotnych zmian".

Wystarczające jest więc spełnienie jednego z powyższych warunków (1-7), aby kamienice były zaliczane do aktywów finansowych gminy (TBS), w zależności od długości trwania umowy jako inne długoterminowe bądź krótkoterminowe aktywa (art. 3 ust. 5 Ustawy o rachunkowości), co

byłoby równoznaczne z zaliczeniem umowy do leasingu finansowego.

Sam leasing zwrotny – jako odrębny rodzaj transakcji – nie został uregulowany w ustawie o rachunkowości, dlatego wskazówki dotyczące ujmowania w księgach przedmiotu tego typu umów można znaleźć jedynie w Krajowym Standardzie Rachunkowości nr 5 "Leasing, najem i dzierżawa" (dalej KSR nr 5)[59]. Nie ma on obligatoryjnego charakteru, jednak art. 10 ust. 3 ustawy o rachunkowości zezwala, aby jednostki korzystały w sprawach nieuregulowanych przepisami ustawy z krajowych standardów rachunkowości, wydanych przez Komitet Standardów Rachunkowości.

W KSR nr 5 poświęcono leasingowi zwrotnemu odrębny rozdział (VIII). Zgodnie z jego zapisami na transakcję tę składają się dwie umowy:

- sprzedaży określonych składników aktywów przez ich dotychczasowego właściciela finansującemu,
- oddania tych składników w leasing sprzedającemu przez nabywcę, dzięki czemu przedmiot umowy pozostaje cały czas pod kontrolą zbywcy (i korzystającego zarazem).

## Schemat organizacyjny modelu

### Etapy umowy

**Etapy umowy leasingu zwrotnego należy w księgach kolejno zewidencjonować, przy czym:**

- na pierwszym etapie transakcji leasingu zwrotnego zbywca przedmiotu umowy wykazuje wyłącznie zysk lub stratę na transakcji, a w sensie ekonomicznym nie dochodzi do typowej umowy sprzedaży;
- przejęcie środka trwałego do użytkowania i dalsza jego ewidencja zależą od klasyfikacji leasingu i wyniku sprzedaży (pkt VIII.2 KSR nr 5, s. 41-42).

W okresie trwania umowy gmina płaciłaby raty leasingowe instytucji, zaś po jego zakończeniu, w zależności od wcześniejszych uzgodnień, gmina odkupiłaby wyremontowaną kamienicę po cenie uwzględniającej wpłacone raty leasingowe bądź własność nieruchomości pozostałaby przy instytucji.

W tym miejscu warto chwilę uwagi poświęcić różnicy między leasingiem zwrotnym finansowym i operacyjnym:

59 Portal: Finanse, Ministerstwo Finansów, https://www.mf.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=380c1caf-e997-4fd4-b3bc765a-09ea2b19&groupId=764034, dostęp: 15.06.2018 r.

| Leasing operacyjny | Leasing finansowy |
|---|---|
| Można wyróżnić dwie sytuacje wpływające na ewidencję środka trwałego:<br>1.transakcja sprzedaży została przeprowadzona przy zastosowaniu cen odpowiadających wartości rynkowej przedmiotu leasingu (co dotyczy ceny sprzedaży i opłat leasingowych) – zyski/straty ze sprzedaży i opłat leasingowych) – zyski/straty ze sprzedaży przedmiotu leasingu wpływają u korzystającego na wynik finansowy okresu sprzedaży,<br>2. transakcja została przeprowadzona w oparciu o ceny odbiegające od cen rynkowych – zysk/strata wymaga ujęcia jako rozliczenia międzyokresowe przychodów lub kosztów.<br>Stratę poniesioną na sprzedaży przedmiotu leasingu rozlicza się przez okres trwania leasingu – pod warunkiem, że rekompensują ją przyszłe opłaty leasingowe niższe od rynkowych.<br>Jeśli zaś cena sprzedaży przewyższa wartość rynkową przedmiotu leasingu, to kwotę przekraczającą wartość rynkową rozlicza się przez okres trwania leasingu, odpowiednio rozliczając opłaty leasingowe. | Zysk lub strata na sprzedaży przedmiotu leasingu – jeżeli jest to kwota istotna – wymaga rozliczenia przez okres trwania leasingu. Wartość przedmiotu leasingu koryguje się o zysk lub stratę na sprzedaży, co odpowiednio wpływa na wysokość amortyzacji. Ewentualne saldo rozliczeń z finansującym z tego tytułu – pozostające po zakończeniu umowy leasingu – wpływa na pozostałe przychody lub koszty operacyjne. |

Tabela 4 Porównanie ewidencji księgowej leasingu zwrotnego o charakterze operacyjnym i finansowym Źródło: opracowanie własne na podstawie KSR nr 5, s. 41-43.

## Wycena nieruchomości

Kluczową sprawą z punktu widzenia modelu jest wycena kamienic przeznaczonych do remontu, które miałyby stać się przedmiotem leasingu zwrotnego. Jej celem jest określenie wartości rynkowej, bez odniesienia do wartości księgowej. Leasing zwrotny jest rekomendowany przede wszystkim tym podmiotom, które posiadają środki trwałe o wysokiej wartości, a jednocześnie mają ograniczoną płynność lub w krótkim czasie potrzebują pozyskać kapitał na

inwestycje. Z tego powodu może być idealnym rozwiązaniem w sytuacji Bytomia.

Dotychczas w polskich warunkach transakcje leasingu zwrotnego dotyczyły zwykle nieruchomości banków (biurowce) czy centrów handlowych. W prasie branżowej podkreślano brak tego typu transakcji w sektorze finansów publicznych[60], np. „Leasing zwrotny nie jest rozpowszechniony w sektorze finansów publicznych w Polsce. Dotychczas nie przeprowadzono żadnej takiej transakcji. Jednak należy się spodziewać, że coraz większe zapotrzebowanie na dodatkowe środki pieniężne jednostek budżetowych może być przyczyną znacznego rozwoju tej formy finansowania sektora budżetowego w Polsce.

Jedynym zagrożeniem, które może być barierą rozwoju, jest zagrożenie utraty kontroli nad mieniem publicznym. Dlatego najważniejszym jest opracowanie standardów w zakresie systemu poręczeń spłaty płatności leasingowych tak, aby przejęcia majątku przez firmy leasingowe miały miejsce niezmiernie rzadko. Służby finansowo-księgowe jednostek budżetowych, poza przygotowaniem raportów pozwalających na analizę zdolności kredytowej, mają również obowiązek ewidencji”[61].

Brakuje zatem instrukcji dotyczących ewidencji leasingu w jednostkach sektora finansów publicznych. Istotną barierą – w zestawieniu choćby z opisanym powyżej modelem PPP – może być kwestia ujęcia opłat leasingowych jako wydatków bieżących, które wpływałyby w przypadku gminy jako korzystającego na wysokość indywidualnego wskaźnika zadłużenia w rozumieniu art. 243 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

## Procedura postępowania

Model mógłby zostać zastosowany z pośrednictwem spółki z udziałem gminy, np. TBS Bytom, przy analogicznej procedurze dla każdego z podmiotów publicznych. Wniosek: procedura przetargowa musi zostać również zastosowana przez spółkę gminną.

Kluczowe dla weryfikacji możliwości zastosowania modelu leasingu zwrotnego jest przeprowadzenie wyceny rynkowej wartości nieruchomości, które miałyby być przedmiotem leasingu oraz określenie, w jaki sposób opłaty leasingowe będą księgowane. Z perspektywy zadłużenia gminy, celowa byłaby realizacja modelu przez spółkę TBS.

60 Leasing jako taki jest przedmiotem zainteresowania jednostek sektora finansów publicznych, jednak o marginalnym udziale w całkowitym rynku leasingu (ok. 0,03%) (por. http://www.leasing.org.pl/pl/aktualnosci/2018/stabilny-wzrost-rynku-leasingu-w-2017r#, dostęp: 15.06.2018

61 Leasing zwrotny w działalności JSFP, TaxFin.pl, http://taxfin.pl/finansowanie-biezacego-rozwoju-dzialalnosci-jednostek-budzetowych-jest-czesto-bardzo-trudnym-zadaniem-w-czasie-kryzysu-wiele-bankw-odmawia-finansowani/, dostęp: 15.06.2018

# Procedura postępowania

Schemat 11. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu leasingu zwrotnego od instytucji zainteresowanej długoterminowym zyskiem i relacji pomiędzy nimi.

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Dostawca mieszkań | Najemca Gminy |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Wybór nieruchomości będących przedmiotem leasingu zwrotnego | ■ | ■ | ■ | |
| 2 | Nieruchomość zamieszkała | ■ | | | |
| 2A | Opracowanie harmonogramu przesiedlania lokatorów | ■ | | | |
| 2B | Opracowanie listy lokali zamiennych | ■ | | | |
| 2C | Negocjowanie z lokatorami warunków tymczasowego przesiedlenia do mieszkań zastępczych | ■ | | | ■ |
| 2D | Zawarcie umowy na przeniesienie do lokalu zastępczego | ■ | | | ■ |
| 3 | Wybór instytucji leasingowej w postępowaniu przetargowym | ■ | ■ | | |
| 4 | Zawarcie umowy leasingu zwrotnego | ■ | ■ | ■ | |
| 5 | Realizacja fazy inwestycyjnej finansowanej e środków pozyskanych z umowy; ponoszenie opłat leasingowych | ■ | ■ | ■ | |
| 6 | Realizacja fazy eksploatacyjnej, ponoszenie opłat leasingowych | | | ■ | |
| 7 | Po zakończeniu okresu leasingu ustalenie własności zgodnie z warunkami umowy | | ■ | ■ | |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

# Wariant 1

**Wariant inicjowany i realizowany przez gminę**

## Procedura podejmowana przez gminę

**Etap 1**

- Wybór nieruchomości będących przedmiotem leasingu zwrotnego

**Etap 2**

Ewentualnie w przypadku występowania lokali mieszkalnych zamieszkałych:

- opracowanie harmonogramu przesiedlania lokatorów
- negocjowanie z lokatorami warunków tymczasowego przesiedlenia do mieszkań zastępczych
- zawarcie umowy na przeniesienie do lokalu zastępczego

**Etap 3**

- Wybór instytucji leasingowej w postępowaniu przetargowym[64] i zawarcie umowy leasingu zwrotnego

**Etap 4**

- Realizacja fazy inwestycyjnej finansowanej ze środków pozyskanych z umowy;
  ponoszenie opłat leasingowych

62 Dominuje leasing operacyjny, chociaż w systemie kodów CPV nie istnieje rozróżnienie między leasingiem finansowym i operacyjnym (CPV – 66114000-2 „usługa leasingu finansowego").

**Etap 5**

- Realizacja fazy eksploatacyjnej, ponoszenie opłat leasingowych

**Etap 6**

- Po zakończeniu okresu leasingu ustalenie własności zgodnie z warunkami umowy

## Wariant 2

**Wariant inicjowany i realizowany przez TBS Bytom**

Przekazanie aportem nieruchomości
(pustostan wolny od obciążeń) do TBS Bytom

### Procedura podejmowana przez TBS Bytom

**Etap 1**

- Wybór instytucji leasingowej w postępowaniu przetargowym i zawarcie umowy leasingu zwrotnego

**Etap 2**

- Realizacja fazy inwestycyjnej finansowanej ze środków pozyskanych z umowy; ponoszenie opłat leasingowych

**Etap 3**

- Realizacja fazy eksploatacyjnej, ponoszenie opłat leasingowych

**Etap 4**

- Po zakończeniu okresu leasingu ustalenie własności zgodnie z warunkami umowy

**Etap 5**

- Realizacja fazy eksploatacyjnej, ponoszenie opłat leasingowych

**Etap 6**

- Po zakończeniu okresu leasingu ustalenie własności zgodnie z warunkami umowy

**KOMENTARZ**

W przypadku leasingu zwrotnego nieruchomości przeznaczonych do remontu na obszarach rewitalizacji także należy przewidzieć możliwość wyodrębnienia w kwocie opłaty leasingowej, ponoszonej przez korzystającego w okresie leasingu, części spełniającej przesłanki wydatków majątkowych w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 Ustawy o finansach publicznych.

**REKOMENDACJE DOT. POŻĄDANYCH ZMIAN PRAWNYCH**

Wprowadzenie w ustawie o rachunkowości zapisu analogicznego do art. 2a Ustawy o PPP, mówiącego, że „umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym może wyodrębniać w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego wysokość płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach realizacji przedsięwzięcia, spełniających przesłanki wydatków majątkowych w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 Ustawy o finansach publicznych.

## 3.5.3. Sprzedaż bezgotówkowa

Najprostszym z analizowanych rozwiązań jest sprzedaż nieruchomości, jednak ze względu na interes gminy, w przypadku kamienic,

zwłaszcza zabytkowych, będących w złym stanie technicznym, koniecznym elementem zbycia musi być wymóg przeprowadzenia konkretnych inwestycji w nabywanej nieruchomości w określonym przedziale czasu.

Często władze gmin nie podejmują się stosowania takiego rozwiązania, uważając, że wraz z chwilą sprzedaży pozbawiają się kontroli nad losem sprzedanego majątku. Tymczasem, chociaż nie można obciążać umowy sprzedaży warunkami, można zastosować inne rozwiązanie.

Model sprzedaży bezgotówkowej (umowa barterowa dla inwestora) zakłada sprzedaż nieruchomości w zamian za remont pustostanów i własnej nieruchomości. Pustostany wskazywane do remontu w ramach sprzedaży bezgotówkowej mogą być również przekazywane najemcom w ramach wdrożenia modelu 3.1.3. „zamiana dla seniora", 3.1.2.„TBS w kamienicy", 3.4.2.„mieszkanie treningowe dla osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i pieczę zastępczą" oraz 3.4.1. „Mieszkania treningowe dla osób z niepełnosprawnością intelektualną"

## Kluczowe elementy modelu

### Umowa

Najważniejszy element modelu to umowa pomiędzy podmiotami, dotycząca zbycia nieruchomości / nieruchomości lokalowej, mająca postać aktu notarialnego oraz umowa przedwstępna, na mocy której dostawca mieszkań przyjął na siebie obowiązek remontu wskazanych pustostanów i rozpoczęcia prac remontowych w nabywanej nieruchomości oraz ich zakończenia w ściśle określonych terminach.

To drugie zobowiązanie nie ma wpływu na ważność i skuteczność umowy sprzedaży, w żaden sposób jej nie warunkuje, ani nie wydłuża terminu na przeniesienie prawa własności nieruchomości.

## Schemat organizacyjny modelu

Do sprzedaży może być przeznaczony tylko lokal o uregulowanym stanie prawnym, a więc lokal położony w budynku stanowiącym własność gminy, w stosunku do którego nie toczy się postępowanie administracyjne, dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez gminę, i do którego nie są zgłaszane żadne inne roszczenia.

W ramach modelu zakłada się możliwość trzech rozwiązań, które zostaną poniżej przedstawione. Wszystkie rozwiązania prowadzą do remontu pustostanów, a wiec zwiększenia zasobu lokali przeznaczonych do najmu:

- w TBS

- w TBS i udostępnianych gminie na cele zaspokojenia potrzeb lokali zamiennych lub lokali mieszkalnych o czynszu socjalnym.

## Rozwiązanie 1

**Dostawca mieszkań nabywa lokal mieszkalny lub użytkowy do remontu w zamian za usługi remontowe w innych pustostanach i własnego lokalu.**

Rozwiązanie zakłada umowę zbycia lokalu do remontu (pustostanu), wraz z przyrzeczeniem zrealizowania usługi remontowo-budowlanej przeprowadzonej w innych pustostanach oraz zobowiązania do wykonania określonego zakresu prac w nabywanym lokalu. W umowie powinny być uwzględnione zapisy pozwalające nałożyć kary za niezrealizowanie ustalonego zakresu prac w określonym czasie.

Podstawą przeprowadzenia transakcji jest konieczność posiadania operatów szacunkowych wartości nieruchomości lokalu zbywanego oraz projektów budowlanych i kosztorysy inwestorskie pustostanów przeznaczonych do wyremontowania na podstawie umowy.

- Zainteresowanie zakupem nieruchomości lokalowej (mieszkania, wielu mieszkań/lokalu użytkowego lub wielu lokali w budynku mieszkalnym):
  a. analiza oferty inwestycyjnej,
  b. ocena stanu technicznego wytypowanej nieruchomości i akceptacja.
- Wskazanie warunków realizacji modelu i jego poszczególnych elementów (akceptacja i chęć podjęcia przedsięwzięcia).
- Wytypowanie pustostanów do koniecznego remontu:
  a. wskazanie ich lokalizacji, powierzchni, ogólnego stanu technicznego,
  b. wskazanie zakresu robót i wstępne oszacowanie nakładów potrzebnych na remont.
- Opracowanie wstępnej umowy na zbycie lokalu mieszkalnego w zamian za usługi remontowo-budowlane.
- Opracowanie projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich na remont pustostanów.
- Przekwalifikowanie jednego z pustostanów na lokal mieszkalny z czynszem socjalnym.
- Analiza możliwości bilansowania się wartości nieruchomości nabywanej do własnych celów i pustostanów.
- Analiza możliwości pokrycia przez inwestora kosztów remontu części wspólnych.
- Wniosek Inwestora do Wspólnoty

Mieszkaniowej o możliwość zaniechania poboru opłat na fundusz remontowy w zamian za świadczenie przez Inwestora usług remontowo-budowlanych w częściach wspólnych.

- Zawarcie umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego.
- Przekazanie inwestorowi projektu budowlanego i rozpoczęcie prac.
- Opracowanie projektu remontu części wspólnych.
- Odbiór prac w pustostanach.
- Odbiór prac we własnej nieruchomości.
- Odbiór prac w częściach wspólnych.
- Opracowanie harmonogramu podziału wyremontowanych pustostanów na zasilenie zasobu:
  WARIANT A: TBS do dyspozycji gminy (np. lokale zamienne)
  WARIANT B: TBS.
  Przydział najemców do wyremontowanych pustostanów.

Opcjonalnie: Przydział najemcy do lokalu mieszkalnego z czynszem socjalnym.

## Rozwiązanie 2

**Dostawca mieszkań nabywa budynek do remontu w zamian za usługi remontowo-budowalne pustostanów i we własnym budynku**

Rozwiązanie zakłada zbycie nieruchomości (pustostanu) na podstawie umowy, która zobowiązuje dostawcę mieszkań nie tylko do wykonania prac remontowo-budowlanych we wskazanych w rozliczeniu transakcji pustostanach, ale również w nabytej nieruchomości. Warunkiem zbycia nieruchomości powinno być zakończenie prac w pustostanach i w nieruchomości (przynajmniej w określonym zakresie, np. 35-45% w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia nieruchomości przed niszczącymi warunkami atmosferycznymi). W umowie powinny znaleźć się zapisy, które umożliwią nałożenie kar w przypadku nie przeprowadzenia prac remontowych. Podstawą przeprowadzenia transakcji jest konieczność posiadania operatów szacunkowych wartości budynku zbywanego oraz projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich pustostanów przeznaczonych do wyremontowania na podstawie umowy.

- **Zainteresowaie zakupem nieruchomości:**
  a. analiza oferty inwestycyjnej,
  b. ocena stanu technicznego wytypowanej nieruchomości i akceptacja.
- Wskazanie warunków realizacji modelu i jego poszczególnych elementów (akceptacja i chęć podjęcia przedsięwzięcia).

- **Wytypowanie pustostanów do koniecznego remontu:**

  a. wskazanie ich lokalizacji, powierzchni, ogólnego stanu technicznego,

  b. wskazanie zakresu robót i wstępne oszacowanie nakładów potrzebnych na remont.
- Opracowanie wstępnej umowy na zbycie nieruchomości w zamian za usługi remontowo-budowlane.
- Opracowanie projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich na remont pustostanów.
- Analiza możliwości bilansowania się wartości nieruchomości nabywanej do własnych celów przez inwestora i pustostanów adaptowanych na cele mieszkaniowe.
- Zawarcie umowy zbycia nieruchomości.
- Przekazanie inwestorowi projektu budowlanego i rozpoczęcie prac.
- Odbiór prac w pustostanach.
- Odbiór prac we własnej nieruchomości (do 30% koniecznych prac remontowo-budowlanych).
- Opracowanie harmonogramu podziału wyremontowanych pustostanów na zasilenie zasobu:

  WARIANT A: TBS do dyspozycji gminy (np. lokale zamienne)

  WARIANT B: TBS.
- Gospodarowanie wyremontowanym zasobem zgodnie z ustalonym harmonogramem.
- Przydział najemców do wyremontowanych pustostanów.

## Rozwiązanie 3

**Dostawca mieszkań nabywa grunt do zabudowy w formie plomby w zamian za remont wskazanych pustostanów i/lub części wspólnych.**

Rozwiązanie zakłada zawarcie umowy zbycia gruntu w Śródmieściu o wartości usług remontowo-budowlanych w wytypowanych pustostanach. Podstawą przeprowadzenia transakcji jest konieczność posiadania operatów szacunkowych wartości gruntu zbywanego oraz projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich pustostanów przeznaczonych do wyremontowania przez inwestora na podstawie umowy. Dostawca mieszkań w tym wariancie jest zobowiązany wyłącznie do realizacji usługi remontowo-budowlanej we wskazanych obiektach. Nie oczekuje się od inwestora projektu budowlanego czy rozpoczęcia budowy budynku. Grunt może być zakupiony w celach spekulacyjnych lub inwestycyjnych.

- **Zainteresowanie zakupem gruntu:**
  a. analiza oferty inwestycyjnej,

b. ocena lokalizacji wytypowanej nieruchomości gruntowej i akceptacja.

- Wskazanie warunków realizacji modelu i jego poszczególnych elementów (akceptacja i chęć podjęcia przedsięwzięcia).
- **Wytypowanie pustostanów do koniecznego remontu:**
  a. wskazanie ich lokalizacji, powierzchni, ogólnego stanu technicznego,
  b. wskazanie zakresu robót i wstępne oszacowanie nakładów remontowych.
- Opracowanie wstępnej umowy na zbycie nieruchomości w zamian za usługi remontowo-budowlane.
- Opracowanie projektów budowlanych i kosztorysów inwestorskich na remont pustostanów.
- Analiza możliwości bilansowania się wartości nieruchomości nabywanej do własnych celów przez inwestora i pustostanów adaptowanych na cele mieszkaniowe.
- Zawarcie umowy zbycia nieruchomości.
- Przekazanie inwestorowi projektu budowlanego i rozpoczęcie prac.
- Odbiór prac w pustostanach.
- Opracowanie harmonogramu podziału wyremontowanych pustostanów na zasilenie zasobu:
  WARIANT A: TBS do dyspozycji gminy (np. lokale zamienne)
  WARIANT B: TBS.
- Gospodarowanie wyremontowanym zasobem zgodnie z ustalonym harmonogramem.
- Przydział najemców do wyremontowanych pustostanów.

## Umowa pomiędzy stronami

Umowa zabezpiecza strony przed niewywiązaniem się ze zobowiązań. Dotyczy ona podjęcia przez inwestora dwojakich działań. Z jednej strony zobowiązuje go do świadczenia usługi remontowo-budowanej we wskazanych w umowie pustostanach, w których zobowiązany jest wykonać zaplanowane roboty. A z drugiej strony zobowiązuje go do wykonania części prac remontowych we własnej, nabywanej na podstawie tej umowy nieruchomości.

Należy wskazać w umowie (wtedy jest to tak naprawdę umowa złożona z dwóch umów: sprzedaży i nienazwanej, dot. obowiązków nabywcy w zakresie zagospodarowania nabywanej nieruchomości, tj. budynku) obowiązki inwestycyjne nabywcy oraz termin wykonania tych zobowiązań.

Do terminów i wymogów jakościowych należy przypisać sankcje (kary pieniężne), rekompensujące gminie niezrealizowanie celu przez nowego właściciela. Kary, aby były konsty-

tucyjne, nie mogą być nieproporcjonalne i - jeśli rosną (a powinny wzrastać progowo), powinno to się odbywać w sposób zrównoważony (np. 3-5 lat – po 10% rocznie, a począwszy od 6. roku – 20% ceny nieruchomości, wraz z informacją o sposobie dokonania zapłaty i kontroli realizacji wymogu). Niezbędne jest precyzyjne ustalenie wymogów i kar w umowie, która jest dostępna już na etapie przetargu na nabycie nieruchomości.

Należy przy konstrukcji umowy przestrzegać następujących zasad:

1. Zasady nabycia nieruchomości muszą być jasne i zrozumiałe.
2. Zobowiązania inwestycyjne muszą być realne do wykonania we wskazanym terminie i adekwatne do stanu technicznego nieruchomości. W przypadku kamienic w Bytomiu, gdzie sporządzone zostały dokładne inwentaryzacje wraz z wycenami kosztów remontu, jest to zadanie ułatwione.
3. Kary umowne nałożone na nabywcę muszą być proporcjonalne do tego zobowiązania i ceny nabycia nieruchomości.
4. Należy określić, w jakich sytuacjach może być wydłużony termin realizacji zobowiązania bez konieczności wpłaty kar.
5. Trzeba wskazać, w jaki sposób będą naliczone kary w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości[63].

Informacje dotyczące nieruchomości, w tym wymóg jej wyremontowania we wskazanym czasie oraz kary umowne, gdy wymagania nie zostaną spełnione, muszą zostać określone i przedstawione nabywcy przed przystąpieniem do przetargu i przed zawarciem umowy. W sprawie, której dotyczył wyrok Sądu Najwyższego (II CSK 563/13), zasady nabycia nieruchomości zostały wskazane w uzasadnieniu uchwały Rady Miejskiej, ogłoszeniu o przetargu, protokole przetargu, protokole uzgodnień poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowie sprzedaży – akcie notarialnym. Powielono zasady nabycia i dzięki temu można jednoznacznie potwierdzić, że nabywca świadomie i dobrowolnie wyraził zgodę na wymagania gminy w stosunku do tej konkretnej nieruchomości. Podobne rozwiązanie należy stosować przy zbyciu kamienic w Bytomiu.

Zabudowa nieruchomości w sposób określony przez gminę powinna być możliwa do wykonania w zastrzeżonym terminie.

Przy zastosowaniu tego typu rozwiązań często celowe jest powiązanie ich z bonifikatami, aby nabywcy opłacało się nabyć nieruchomość i różnicę w cenie zainwestować w remont. Dodatkowo bonifi-

63 Aleksandra Jadach-Sepioło, Krzysztof Kaszuba, Wymóg zagospodarowania zbywanych nieruchomości gminnych w procesach rewitalizacji – uwarunkowania prawne, „Świat Nieruchomości", nr 2 (104), 2018, s. 77.

kata może być traktowana jako ułatwienie realizacji inwestycji. Jej zastosowanie będzie możliwe w Bytomiu jedynie po wprowadzeniu **zmiany w uchwale Rady dot. szczegółowych zasad bonifikat.**

**KOMENTARZ z ETAPU WDROŻENIA**

Model sprzedaży bezgotówkowej cieszy się dużym zainteresowaniem dostawców mieszkań. Rozliczenie się za zbycie nieruchomości lub lokali usługami budowlano-remontowymi było atrakcyjną formą transakcji, jednak w trakcie przeprowadzania negocjacji zgłaszano problem przeszacowanych wartości zbywanych nieruchomości, przez co odroczono podjęcie decyzji inwestycyjnych.

Dlatego rekomenduje się wypracowanie zasad/reguł wyceny nieruchomości (pustostanów) i możliwych do zastosowania bonifikat.

Obecnie nieruchomości przekazywane aportem do spółki, a później ewentualnie zbywane przez nią w ramach modelu, są wyceniane wg wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego do pierwszego przetargu ogłaszanego przez gminę. Pomimo braku zainteresowania ze strony inwestorów i obniżania ceny wyjściowej w kolejnych przetargach, spółka otrzymuje aportem nieruchomość, której wartość jest przeszacowana i określona na poziomie ceny wystawionej do pierwszego przetargu. Zgodnie z informacjami, uzyskanymi od dostawców mieszkań zlokalizowanych w Bytomiu, oferta pustostanów kierowanych do modelu powinna prezentować realne ceny, uwzględniające stan techniczny nieruchomości. Ceny transakcyjne nieruchomości z rynku wtórnego zazwyczaj dotyczą mieszkań gotowych do zasiedlenia, tymczasem w ofercie gminy często są nieruchomości:

- wyłączone z użytkowania nakazem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bytomiu,
- z węzłami sanitarnymi zlokalizowanymi na klatce schodowej lub balkonach,
- objęte ochroną konserwatora zabytków i wyłączone z użytkowania, ale wymagające zachowania i odnowienia ze względu na swoją wartość historyczną i kulturową.

Rozwiązaniem mogłoby być wypracowanie karty bonifikat od wartości nieruchomości (pustostanu) kierowanej do modelu. W karcie byłyby ustalone różne

wysokości bonifikat, w zależności od stanu technicznego nieruchomości. Wymaga to jednak zawarcia umowy z dostawcą mieszkań w celu zobowiązania go do przeprowadzenia prac remontowo-budowlanych i doprowadzenia nieruchomości (np. zabytkowych) do dobrego stanu technicznego, umożliwiającego zasiedlenie. Nie wywiązanie się z umowy oznaczałoby konieczność zwrotu bonifikaty.

## Procedura postępowania

Wdrażać model powinna spółka, ponieważ nie jest ona ograniczona ustawą

o gospodarowaniu nieruchomościami ani koniecznością zbycia nieruchomości w ramach przetargu publicznego za środki pieniężne.

## Procedura podejmowana przez gminę

- Przekazanie aportem do spółki mieszkania, nieruchomości, gruntu podlegającego zbyciu.
- Przekazanie aportem do spółki pustostanów, będących elementem umowy przedwstępnej.
- Gospodarowanie zasobem wyremontowanych pustostanów w części dotyczącej mieszkań komunalnych (lokali zamiennych) i lokali mieszkalnych o czynszu socjalnym.
- Przydział najemcy do części wyremontowanych pustostanów.

## Procedura podejmowana przez TBS Bytom

- Propagowanie oferty inwestycyjnej, weryfikacja statusu prawnego lokali do potencjalnego zbycia.
- Negocjacje bezgotówkowego nabycia lokalu/i do remontu z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniowe.
- Zawarcie umowy przedwstępnej z dostawcą mieszkań.
- Zamówienie opinii rzeczoznawcy majątkowego dot. wartości nieruchomości do nabycia i nieruchomości, która ma podlegać remontowi w ramach umowy.
- Odbiór ustalonej części robót wykonanych przez dostawcę mieszkań.
- Gospodarowanie zasobem wyremontowanych pustostanów.
- Przydział najemców do części wyremontowanych pustostanów.

# Procedura postępowania

Schemat 12. Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu sprzedaży bezgotówkowej i relacji pomiędzy nimi

| lp. | Rodzaj zadania | Gmina | TBS | Dostawca mieszkań | Najemca Gminy |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Przedstawienie oferty inwestycyjnej dostawcy mieszkań | | ■ | ■ | |
| 2 | Wybór nieruchomości będących przedmiotem sprzedaży, oszacowanie wartości | ■ | | ■ | |
| 3 | Analiza pustostanów będących przedmiotem rozliczenia prac remontowych | | ■ | ■ | |
| 4 | Ustalenie wstępnych warunków umowy, zawarcie wstępnej umowy | | ■ | ■ | |
| 5 | Przekazanie pustostanów do TBS, opracowanie dokumentacji projektowej | ■ | | | |
| 6 | Prace remontowe w pustostanie | | | ■ | |
| 7 | Prace remontowe w zakupionej nieruchomości | | | ■ | |
| 8 | Odbiór robót, zatwierdzenie zrealizowania zakresu zgodnego z zapisami umowy | | ■ | ■ | |
| 9 | Zawarcie umowy zbycia nieruchomości | | ■ | ■ | |
| 10 | Wyłonienie najemcy | ■ | ■ | | ■ |
| 11 | Najem lokalu mieszkalnego | | ■ | | ■ |

● Zadanie standardowe ● Zadanie kluczowe

## Procedura podejmowana przez dostawcę mieszkań

- Udział w negocjacjach na bezgotówkowe nabycie lokalu/nieruchomości do remontu.
- Wybór nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, oszacowanie wartości.
- Analiza pustostanów będących przedmiotem rozliczenia prac remontowych.
- Zawarcie przedwstępnej umowy.
- Ewentualne ustanowienie wspólnoty mieszkaniowej w budynku.
- Remontu własnego lokalu/nieruchomości.
- Rozpoczęcie robót, odbiór prac remontowych.
- Obiór prac remontowych.
- Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości.

**KOMENTARZ**

Należy ustalić zakres wykonywania prac remontowych przez dostawcę mieszkań, zarówno w pustostanach, jak i w nabytej nieruchomości. Zaleca się, żeby dostawca wykonał 100% prac w pustostanach oraz ok. 50-60% w nabytej nieruchomości w okresie do 2-3 lat, wraz z odroczeniem przeprowadzenia kompleksowego remontu nieruchomości na okres 5-6 lat.

Zasady i zakres remontu powinny zostać wypracowane każdorazowo indywidualnie pomiędzy stronami.

W przypadku, gdy to spółdzielnia mieszkaniowa byłaby zainteresowana nabyciem nieruchomości, można zawrzeć umowy na usługi remontowo-budowlane w pustostanach wraz z dodatkowym zapisem, że jeden wyremontowany pustostan zostanie przekwalifikowany na lokal socjalny. W przypadku wskazanego w umowie lokalu socjalnego SM będzie miała pierwszeństwo we wskazaniu lokatora z nakazem eksmisji wydanej przez sąd.

**KOMENTARZ z ETAPU WDROŻENIA**

Zagospodarowanie pustostanów jest powiązane z problemem złego stanu technicznego części wspólnych w budynkach (klatek schodowych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz stref wejściowych). Ich zły stan techniczny obniża atrakcyjność pustostanów, kierowanych do zbycia w ramach modelu. Dostawcy mieszkań sygnalizowali, że zły stan techniczny części wspólnych obniża wartość mieszkań remontowanych w ramach modelu, przez co mogą być one nieatrakcyjne dla potencjalnych najemców.

Zaproponowano następujące rozwiązanie: wynegocjowano ze Wspólnotą Mieszkaniową możliwość zwolnienia z opłat na fundusz remontowy w zamian za przeprowadzenie przez dostawcę mieszkań prac remontowo-budowlanych w częściach wspólnych. Rozwiązanie to wymaga zaakceptowania zarówno przez Wspólnotę Mieszkaniową, jak i dostawcę mieszkań zakresu prac i ich szacowanego kosztu. Dostawca mieszkań kredytuje prace w częściach wspólnych, a zaangażowane środki finansowe odzyska poprzez odpisy kompensacyjne z przyszłymi opłatami na fundusz remontowy we Wspólnocie Mieszkaniowej. W przypadku zbycia lokalu należałoby podwyższyć wartość zbywanej nieruchomości o wartość nieskompensowanej nadpłaty na funduszu remontowym.

Zagospodarowanie pustostanów jest powiązane z problemem podziału pomiędzy wielu właścicieli gruntów otaczających nieruchomość. Brak jednego właściciela terenu podwórka uniemożliwia zorganizowanie tej przestrzeni, która często jest nieuporządkowana, wypełniona „tworzonymi na dziko" miejscami parkingowymi i śmietnikami oraz nieużytkowanymi obiektami gospodarczymi. Taki stan zagospodarowania obniża atrakcyjność nieruchomości będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowych. Jest to problem trudny do rozwiązania, ponieważ każdy z właścicieli realizuje swoje interesy.

**Zaproponowano następujące rozwiązania:**

a. Organizacja spotkań i rozmów z właścicielami, dzierżawcami gruntów, w celu wypracowania planu wspólnych przedsięwzięć i etapów ich realizacji.

b. Podjęcie współpracy z organizacją pozarządową, z udziałem której najemcy i właściciele wypracują projekt zagospodarowania terenu atrakcyjnego i akceptowalnego dla wszystkich stron. Takie działania podejmuje np. Stowarzyszenie „Odblokuj" z Warszawy, które realizowało projekt sadzenia drzew czy rewitalizacji praskich podwórek z udziałem mieszkańców oraz wspólnie z Grupą Pedagogiki i animacji Społecznej GpiAS, przy wsparciu Fundacji Stefana Batorego i Centrum Komunikacji Społecznej m.st. Warszawy. Takie działania miały na celu nie tylko poprawę warunków zamieszkania poprzez tworzenie miejsc do rekreacji, ale także aktywizację lokalnej społeczności.

# 4. Wdrożenie

W niniejszym opracowaniu zaproponowano różne typy mieszkań, kierowane do różnych grup najemców.

## Typy lokali mieszkalnych udostępnianych w wyniku wdrażania modeli

### Mieszkania zamienne

- Model 3.5.3. Sprzedaż bezgotówkowa wraz z wymogiem realizacji konkretnych prac remontowych,
- Model 3.3.1. Bytomski SAN (w części),
- Model 3.2.1. Umowa barterowa, czyli usługi remontowo-budowlane w zamian za zbycie mieszkania spółdzielczego (w części).
- Mieszkania z zasobu gminny (poprawa standardu, zwiększenie zasobu lokali komunalnych, socjalnych)
- Model 3.1.3. Zamiana dla seniora (opcjonalne w części),
- Model 3.2.1. Umowa barterowa (w części),
- Model 3.5.2. Leasing zwrotny (w części, model mieszkań komunalnych na licytację stawek czynszu).

### Mieszkania na wynajem z TBS

- Model 3.1.1. Pierwsze mieszkanie (w całości),
- Model 3.1.2. TBS w kamienicy (w całości),
- Model 3.1.4. Dom przyjacielski (w całości),
- Model 3.5.2. Leasing zwrotny (w części),
- Model 3.1.3. Zamiana dla seniora (w części),
- Model 3.2.1. Umowa barterowa (w części),
- Model 3.5.3. Sprzedaż bezgotówkowa wraz z wymogiem realizacji konkretnych prac remontowych (w części).

## Grupy najemców, do których m.in. kierowana jest oferta mieszkaniowa realizowana w ramach wdrażania modeli

### Mieszkania dla młodych najemców, tj. do 35 r.ż.

- Model 3.1.1. Pierwsze mieszkanie (w całości)
- Model 3.3.1. Bytomski SAN (w części)

### Mieszania dla seniorów

- Model 3.1.3. Zamiana dla seniora (w całości)
- Model 3.1.4. Dom przyjacielski (w części)

**KOMENTARZ**

Realizacja modelu Domu przyjacielskiego może/powinna być połączona bezpośrednio z modelem Zamiany dla seniora. Ponieważ zamiany mają służyć przekazywaniu małych mieszkań, dostosowanych do potrzeb seniorów i osób z niepełnosprawnościami, które będą realizowane również w Domu przyjacielskim.

### Mieszkania dla grup zagrożonych wykluczeniem (młodzi wychodzący z pieczy zastępczej i ośrodków wychowawczo-opiekuńczych, osoby z niepełnosprawnościami)

- Model 3.4.1 i 3.4.2. Mieszkanie treningowe (w całości)
- Model 3.1.4. Dom przyjacielski (w części)

**KOMENTARZ**

Realizacja modelu Mieszkań treningowych i Domu przyjacielskiego powinna być połączona i powinna się wzajemnie uzupełnić. W pierwszej kolejności należy oferować mieszkania treningowe, a po odbyciu i pozytywnym zakończeniu treningu kierować najemców do kolejnego etapu usamodzielniania się w mieszkalnictwie. Najem lokalu mieszkalnego w Domu przyjacielskim powinien być uzależniony od odbycia treningu, co pozwoli zwiększyć szansę na usamodzielnienie się oraz ograniczyć dewastację mieszkań poprzez nie przekazywanie ich osobom do tego nieprzygotowanym.

Przy wypracowywaniu koncepcji BMDM unaocznił się problem braku lokali zamiennych w mieście. Jest to bariera, która może okazać się kluczowa przy podejmowaniu prób wdrożenia poszczególnych modeli mieszkalnictwa.

Jak pokazuje analiza oferty inwestycyjnej, opracowanej dla obszaru pilotażowego, większość pustostanów jest pustostanami lokali mieszkalnych lub użytkowych (problem lokali użytkowych nie podlegał rozwiązaniu w ramach modeli), a nie budynków. Dlatego pojawia się problem podejmowania działań remontowych i rewitalizacyjnych w budynkach częściowo zamieszkałych, a przez to problem przekwaterowania najemców do lokali zamiennych. Jak wskazuje raport NIK, w mieście od wielu lat nie jest rozwiązany problem dysponowania wystarczającą liczbą lokali zamiennych.

Jak dotąd, wszystkie gospodarstwa domowe, wymagające przekwaterowania do lokali zamiennych ze względu na nakaz PINB w Bytomiu, były kierowane do hosteli/hoteli zlokalizowanych na terenie mmiasta, co jest dość kosztownym rozwiązaniem. Dlatego podjęcie działań rewitalizacyjnych będzie wymagało w pierwszej kolejności zaspokojenia tych potrzeb.

## Propozycja etapów wdrażania modeli:

### ETAP I

- Model: 3.1.2. TBS w kamienicy
- Model: 3.1.1. Pierwsze mieszkanie
- Model: 3.1.3. Zamiana dla seniora
- Model: 3.5.3. Sprzedaż bezgotówkowa
- Model: 3.2.1. Umowa barterowa. Obecnie nie ma możliwości, aby realizować ten model, ze względu na brak zainteresowania ze strony gminy

### ETAP II

- Model: 3.3.1. Bytomski SAN
- Model: 3.4.1 i 3.4.2. mieszkania treningowe

### ETAP III

- Model: 3.1.4. Dom przyjacielski
- Model: 3.5.1. Partnerstwo publiczno-prywatne

### ETAP IV

- Model: 3.5.2. leasing zwrotny

# 5. Podsumowanie

## BMDM z perspektywy najemcy

Bytomski Model Dostępnego Mieszkalnictwa prezentuje rozwiązania pozwalające zwiększyć dostępność lokali mieszkalnych dla aktualnych i potencjalnych mieszkańców miasta Bytomia.

W BMDM termin dostępne mieszkalnictwo (ang. *affordable housing*) jest używany w odniesieniu do „mieszkań w przystępnej cenie", „tanich mieszkań" lub „mieszkań osiągalnych do najmu dla wielu grup społecznych", również mieszkańców o mniej zasobnym portfelu. Zaproponowany BMDM prezentuje szeroki wachlarz możliwości pozyskania przez najemcę lokalu mieszkalnego, przedstawiając ofertę dla różnych grup społecznych. Docelową grupą odbiorców BDMM są nie tylko potencjalni najemcy zasobu komunalnego lub TBS, ale również osoby usamodzielniające się, seniorzy, osoby z niepełnosprawnością oraz inne grupy, np. rodziny z dziećmi. Wprowadzenie BMDM pozwoli na uzyskanie w obszarze rewitalizacji mixu społecznego / mixu lokatorskiego, czyli stref atrakcyjnych do zamieszkania dla wszystkich mieszkańców, niezależnie od ich statusu ekonomicznego czy społecznego.

BMDM ma umożliwić poprawę jakości lokali mieszkalnych i powiększenie oferty lokali: lokali zamiennych, komunalnych i tych z czynszem socjalnym, lokali na wynajem z TBS, lokali na wynajem z rynku komercyjnego o obniżonej stawce czynszu oraz lokali do najmu i nabycia na rynku komercyjnym. Zastosowane w BMDM rozwiązania wynikały z potrzeb lokalnych i barier finansowych oraz potrzeby przeciwdziałania depopulacji w mieście. Wpisują się one również

w trzy cele Narodowego Programu Mieszkaniowego przyjętego w dniu 27 września 2016 r. (uchwała nr 115/2016), tj.:

## Cel 1 Narodowego Programu Mieszkaniowego

*Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych.*

BMDM zwiększy dostępność mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych dzięki zasobom udostępnianym przez partnerów prywatnych w PPP lub fundusze inwestujące w rynek nieruchomości (model 3.5.3. **sprzedaż bezgotówkowa**, model 3.5.1. **partnerstwo publiczno-prywatne**).

Najemca o wystarczających dochodach będzie mógł pozyskać lokal mieszkalny do najmu lub nabycia bezpośrednio od dewelopera - inwestora, który nabędzie budynek lub lokale do remontu w ramach modelu sprzedaży bezgotówkowej lub w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Takie lokale mieszkalne będą prezentowały wyższy standard wykończenia dzięki zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań materiałowych i technologicznych. Oprócz lokali mieszkalnych zostaną wyremontowane części wspólne, a w większości przypadków także podwórko, wprowadzone zostaną miejsca parkingowe. W partnerstwie publiczno-prywatnym w BMDM, zamiast opłaty za dostępność i oferty najmu, zaproponowano koncesję z możliwością sprzedaży przez partnera prywatnego znacznej liczby wyremontowanych lokali mieszkalnych (poza pulą zarezerwowaną dla gminy oraz na najem). Pula komercyjna będzie oferowana do sprzedaży na zasadach rynkowych. Wyzwaniem dla BMDM w kontekscie modeli angażujących sektor prywatny może okazać się redukowanie zagrożenia nadmierną/negatywną gentryfikacją przy jednoczesnym zwiekszaniu atrakcyjności inwestycyjnej obszarów rewitalizowanych[64].

Z kolei, aby najemca o dochodach uniemożliwiających pozyskanie mieszkania na rynku mógł otrzymać lokal z puli komunalnej, powinien zgłosić się do przetargu na najem lokali z puli komunalnej, oferując akceptowalną dla siebie stawkę czynszu. Dzięki temu model PPP zwiększa szanse na uzyskanie lokalu dla osób o średnich i wyższych dochodach oraz dla osób nie znajdujących się na liście do najmu lokali komunalnych. To rozwiązanie umożliwi również uzyskanie lokalu komunalnego przez najemców spoza miasta.

64 Aleksandra Jadach-Sepioło, Gentryfikacja w kontekście rewitalizacji w: "Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce", red. A. Zborowski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 2009

Realizacja przez inwestora modelu sprzedaży bezgotówkowej również pozwoli zwiększyć pulę lokali komunalnych oraz lokali do najmu z TBS Bytom. Inwestorowi w ramach umowy wskazywane są pustostany do remontu. Wyremontowane lokale będą udostępnione gminie jako lokale zamienne, lokale komunalne lub komunalne z czynszem socjalnym oraz będą skierowane na najmu w ramach TBS. Aby najemca mógł wynająć taki lokal, powinien zgłosić się do wydziału spraw lokalowych urzędu gminy, złożyć wniosek do TBS lub zamieszkiwać w budynku planowanym do remontu w związku z rewitalizacją, przez co będzie mógł uzyskać lokal zamienny.

Poprawa warunków mieszkaniowych w zasobie komunalnym nastąpi również poprzez zastosowanie modelu 3.5.2. **leasing zwrotny**. Jest on ukierunkowany na remont pustostanów i zwiększenie ilości lokali mieszkalnych o wyższym standardzie, które są w zasobie gminy. Najemca, chcąc pozyskać taki lokal, powinien zgłosić zainteresowanie w gminie bądź zastosować przyśpieszoną ścieżkę uzyskania mieszkania komunalnego poprzez przystąpienie do przetargu na licytację czynszu najmu.

Zwiększenie oferty lokali na wynajem dla osób średnio zarabiających jest podejmowane przez TBS Bytom. W ramach modelu 3.1.1. **pierwsze mieszkanie** udostępniany jest najemcy lokal mieszkalny, który jest remontowany z jego udziałem finansowym. Lokale dedykowane są wyłącznie osobom młodym, często jednoosobowym gospodarstwom domowym. Ta grupa najemców ma trudność w pozyskaniu lokalu komunalnego, ponieważ system punktacji wspiera wieloosobowe gospodarstwa domowe. Młode, jednosodowe gospodarstwa domowe mają również trudność w utrzymaniu lokalu wynajętego na rynku komercyjnym ze względu na wysokie stawki czynszu w lokalach typu kawalerka oraz często niejasną sytuację finansową. Dlatego w modelu uwzględniono możliwość okazania oświadczenia rodziców/rodzica dot. utrzymania mieszkania do dnia pełnego usamodzielnienia się finansowego najemcy.

Natomiast w modelu 3.1.2. **TBS w kamienicy** remontowane są pustostany dla potencjalnych najemców, którzy zostali wskazani w regulaminie najmu TBS. BMDM zakłada udostępnianie lokali wszystkim grupom. W związku z tym, że TBS Bytom nie realizuje aktualnie nowych inwestycji mieszkaniowych, poprzez remont pustostanów i wynajmowanie ich najemcom będzie mógł wypełniać swoje zadania statutowe – realizowanie dostępnego mieszkalnictwa. Najemcy zainteresowani najmem lokalu w ramach modelu pierwszego mieszkania lub TBS

w kamienicy powinny złożyć wniosek do TBS w odpowiedzi na ogłoszony konkurs najmu lokalu. Jeśli spełniają kryterium dochodowe oraz nie posiadają tytułu prawnego do lokalu na terenie miasta, mogą nająć lokal.

## Cel 2 Narodowego Programu Mieszkaniowego

*Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową.*

Choć w świetle aktualnych przepisów mieszkania treningowe nie stanowią formuły zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób lub rodzin, to usługi tego typu znajdują zastosowanie we wsparciu osób potrzebujących, zwłaszcza osób z niepełnosprawnościami i wychodzących z bezdomności. Skomplikowany status prawny powoduje, że część gmin, realizując de facto mieszkanie treningowe, kieruje się zapisami rozporządzenia o mieszkaniu chronionym (jego konkretnym podtypie – mieszkaniu chronionym treningowym), które niesie za sobą liczne obostrzenia dotyczące parametrów technicznych lokalu, jego dostępności i sposobu wykorzystania. Zapisy te nie są adekwatne do skali potrzeb wielu grup, które kwalifikują się do wsparcia w ramach mieszkania treningowego, i w nieuzasadniony sposób znacznie podwyższają koszty jego utworzenia (w szczególności w przypadku chęci dostosowania lokalu w starym zasobie mieszkaniowym). Skutkiem tego część gmin rezygnuje z tworzenia instytucji tego typu z powodu braku odpowiednich lokali w zasobie lub braku środków finansowych na ich przystosowanie do tych funkcji. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemców zagrożonych wykluczeniem społecznym przewidziano w ramach wielu modeli mieszkalnictwa BMDM. Jednym z rozwiązań są lokale mieszkalne treningowe dla grup potrzebujących wsparcia przy usamodzielnieniu się. W przypadku Bytomia są to osoby młode, opuszczające ośrodki wychowawczo-opiekuńcze i pieczę zastępczą oraz osoby z niepełnosprawnością (model 3.4.1. **mieszkania treningowe dla osób z niepełnosprawnością intelektualną** oraz model 3.4.2. **mieszkania treningowe dla osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i pieczę zastępczą**). Takie lokale mieszkalne będą udostępniane dzięki współpracy organizacji pozarządowej i z TBS Bytom i gminą.

Najemcy zainteresowani uzyskaniem mieszkania treningowego muszą zgłosić swoje potrzeby mieszkaniowe organizacji pozarządowej,

która jest operatorem mieszkania. W przypadku osób opuszczających ośrodki opiekuńczo-wychowawcze i pieczę zastępczą, to właśnie ośrodek wraz z MOPR wskazuje, który z podopiecznych może wymagać wsparcia poprzez najem mieszkania treningowego. Dostęp do mieszkania treningowego będą mogły uzyskać wyłącznie osoby zamieszkujące w mieście na stałe.

Kolejnym modelem z usługą wsparcia opiekuńczego jest model 3.3.1. **bytomski SAN (Społeczna Agencja Najmu).** Mieszkania z agencji dedykowane są osobom młodym, potrzebującym wsparcia w usamodzielnianiu się oraz zagrożonym wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody, korzystające ze wsparcia MOPR, a także gospodarstwa domowe, które otrzymały przydział do lokalu zamiennego. Aby pozyskać lokal mieszkalny, najemcy powinni zgłosić się do agencji. W dalszej kolejności przejdą weryfikację spełnienia kryteriów. Po akceptacji warunków najmu potencjalni najemcy będą mogli w okresie ok. 2-3 lat zamieszkiwać w lokalu i korzystać z usług asystenta, który będzie ich wspierał w rozwoju zawodowym i osobistym.

**Wniosek z etapu wdrożenia BMDM**

Analiza finansowa, przeprowadzona dla modelu bytomskiego SAN, pozwoliła określić wysokość środków finansowych niezbędnych dla funkcjonowania agencji. Środki te oszacowano na 650 tys. zł rocznie. Kwota ta wymaga dofinansowania z budżetu gminy lub pozyskania wsparcia zewnętrznego. Wsparcie takie oferuje aktualnie MIiR w ramach programów operacyjnych.

W fazie weryfikacji możliwości realizacji koncepcji SAN w Bytomiu i wykorzystania tego źródła finansowania zostały zidentyfikowane pewne wyzwania. Pierwszym z nich jest zapewnienie okresu trwałości projektu po zakończeniu finansowania, co wiązałoby się prawdopodobnie z potrzebą uruchomienia środków budżetowych gminy pomimo prowadzenia działalności komercyjnej przez agencję i samodzielnego pozyskiwania przez nią środków.

Zasadnym wydaje się rozważenie wprowadzenia ograniczonego w czasie okresu trwałości projektu z uwagi na jego specyfikę jako projektu innowacyjnego. Samo założenie projektów innowacyjnych

zakłada testowanie nowych rozwiązań i – co za tym idzie - pewien margines niepowodzeń. W związku z tym, że projektowane działania nie były wcześniej zweryfikowane w praktyce, możliwe jest wystąpienie ryzyka w stopniu wyższym niż przy normalnych projektach. W przypadku SAN dotyczy to w szczególności potencjalnych problemów z nieregularnym uiszczaniem opłat czynszowych przez najemców i ewentualną rotacją beneficjentów programu.

Utworzenie SAN na poziomie gminy powinno być każdorazowo poprzedzone analizą finansową. Dobrze, żeby przy jej tworzeniu brana była pod uwagę społeczna wartość projektu, by uwzględnione zostały koszty alternatywne oraz potencjalne oszczędności, które generowane są na poziomie wydatków na pomoc społeczną, zapobieganie wykluczeniu społecznemu itd.

Lokale komunalne z czynszem socjalnym, lokale komunalne oraz opcjonalnie lokale do najmu z TBS będą udostępniane w ramach modelu 3.2.1. **umowy barterowej** zawartej pomiędzy TBS a spółdzielnią mieszkaniową. Wyremontowane dzięki temu pustostany będą udostępnione najemcom, którzy oczekują na wykonanie nakazu eksmisji oraz oczekują na przydział lokalu zamiennego. W celu uzyskania lokalu, potencjalny najemca powinien złożyć wniosek do wydziału spraw lokalowych UM. Model zwiększy dostępność i jakość lokali mieszkalnych z czynszem socjalnym kierowanych do najuboższych najemców w mieście. Dostępne mieszkalnictwo jest w tym przypadku rozumiane jako „lokale tanie w utrzymaniu" oraz jako „lokale o dobrym standardzie, dostępne dla najuboższych".

## Cel 3 Narodowego Programu Mieszkaniowego

*Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.*

Dostępne mieszkalnictwo jest również realizowane poprzez poprawę warunków mieszkaniowych dla określonych grup, np. seniorów. W ramach modelu 3.1.3. **zamiana dla seniora** oraz modelu 3.1.4. **dom przyjacielski** będą remontowane pustostany w celu dostosowania ich do potrzeb mieszkaniowych seniora. Poprzez zastosowanie projektowania uniwersalnego oraz dodatkowo innowacyjnych energooszczędnych

rozwiązań lokale mieszkalne staną się komfortowe i tanie w utrzymaniu. Lokale mieszkalne będą dostępne do najmu w ramach zasobu TBS lub nabycia. Dostępne mieszkalnictwo jest w tym przypadku rozumiane jako „lokale tanie w utrzymaniu" oraz dostępne przestrzennie, czyli bez barier architektonicznych. Aby pozyskać taki lokal, najemca powinien zgłosić zainteresowanie w biurze zamian. W przypadku realizacji modelu domu przyjacielskiego, pozyskanie lokalu może nastąpić poprzez najem lub zakup lokalu po cenach rynkowych od inwestora lub opcjonalnie poprzez zgłoszenie zainteresowania najmem lokalu komunalnego albo z zasobu TBS w odpowiedniej jednostce.

## Wnioski z etapu wdrożenia BMDM

### Wniosek 1

Zagospodarowanie pustostanów jest powiązane z problemem złego stanu technicznego części wspólnych w budynkach (klatek schodowych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz stref wejściowych). Ich zły stan techniczny obniża atrakcyjność wyremontowanego pustostanu, co utrudnia wynajęcie lub zbycie takiego lokalu. W ramach modelu 3.1.2. TBS w kamienicy podjęto ten temat i zastosowano następujące rozwiązanie: wynegocjowano ze wspólnotą mieszkaniową możliwość zwolnienie z opłat na fundusz remontowy w zamian za przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych w częściach wspólnych. Jest to rozwiązanie pozwalające podnieść atrakcyjność nieruchomości lokalowej poprzez poprawę jej bezpośredniego otoczenia. Rozwiązanie to wymaga zaakceptowania zarówno przez Wspólnotę Mieszkaniową, jak i dostawcę mieszkań, zakresu prac i ich szacowanego kosztu. Dostawca mieszkań kredytuje prace w częściach wspólnych, a zaangażowane środki finansowe odzyska poprzez odpisy kompensacyjne z przyszłymi opłatami na fundusz remontowy we wspólnocie mieszkaniowej. W przypadku zbycia lokalu należy podwyższyć wartość zbywanej nieruchomości o wartość nieskompensowanej nadpłaty na funduszu remontowym.

### Wniosek 2

Wprowadzenie w ustawie o rachunkowości zapisu analogicznego do art. 2a ustawy o PPP, mówiącego, że umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym może wyodrębniać w ramach wynagrodzenia partnera prywatnego wysokość płatności ponoszonych przez podmiot publiczny na finansowanie wytworzenia, nabycia lub ulepszenia środków trwałych albo nabycia wartości niematerialnych i prawnych w ramach

realizacji przedsięwzięcia, spełniających przesłanki wydatków majątkowych w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 ustawy o finansach publicznych.

W przypadku leasingu zwrotnego nieruchomości przeznaczonych do remontu na obszarach rewitalizacji także należy przewidzieć możliwość wyodrębnienia w kwocie opłaty leasingowej, ponoszonej przez korzystającego w okresie leasingu części spełniającej przesłanki wydatków majątkowych w rozumieniu art. 124 ust. 4 albo art. 236 ust. 4 ustawy o finansach publicznych.

## Wniosek 3

Obecnie nieruchomości przekazywane aportem do spółki, a później ewentualnie zbywane przez nią w ramach modelu, są wyceniane wg wartości oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego do pierwszego przetargu ogłaszanego przez gminę. Pomimo braku zainteresowania ze strony inwestorów i obniżania ceny wyjściowej w kolejnych przetargach, spółka otrzymuje aportem nieruchomość, której wartość jest określona na poziomie ceny wystawionej do pierwszego przetargu. Zgodnie z informacjami, uzyskanymi od dostawców mieszkań zlokalizowanych w Bytomiu, oferta pustostanów kierowanych do modelu powinna prezentować realne ceny, uwzględniające stan techniczny nieruchomości. Ceny transakcyjne nieruchomości z rynku wtórnego zazwyczaj dotyczą mieszkań gotowych do zasiedlenia, tymczasem w ofercie gminy często są nieruchomości:

- wyłączone z użytkowania nakazem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bytomiu,
- w węzłami sanitarnymi zlokalizowanymi na klatce schodowej lub balkonach,
- objęte ochroną konserwatora zabytków i wyłączone z użytkowania, ale wymagające zachowania i odnowienia ze względu na swoją wartość historyczną i kulturową.

Rozwiązaniem mogłoby być wypracowanie karty bonifikat od wartości nieruchomości (pustostanu) kierowanej do modelu. W karcie ustalone by były różne wysokości bonifikaty w zależności od stanu technicznego nieruchomości. Wymaga to jednak zawarcia umowy z dostawcą mieszkań w celu zobowiązania go do przeprowadzenia prac remontowo-budowlanych i doprowadzenia nieruchomości (np. zabytkowych) do dobrego stanu technicznego, umożliwiającego zasiedlenie. Niewywiązanie się z umowy oznaczałoby konieczność zwrotu bonifikaty.

Co do zasady, gmina nie powinna sprzedawać nieruchomości poniżej ceny odpowiadają-

cej jej wartości rynkowej, ustalonej każdorazowo przez rzeczoznawcę. Na podstawie uchwały rady gminy możliwe jest jednak zbycie nieruchomości poniżej tej ceny, tj. z bonifikatą, jeśli cel tej sprzedaży jest szczególny.

## Wniosek 4

Zagospodarowanie pustostanów jest powiązane z problemem podziału pomiędzy wielu właścicieli gruntów otaczających nieruchomość. Brak jednego właściciela terenu podwórka uniemożliwia zorganizowanie tej przestrzeni, która często jest nieuporządkowana, wypełniona „tworzonymi na dziko" miejscami parkingowymi i placykami gospodarczymi oraz nieużytkowanymi obiektami gospodarczymi. Taki stan zagospodarowania obniża atrakcyjność nieruchomości będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowych. Jest to problem trudny do rozwiązania, ponieważ każdy z właścicieli realizuje swoje interesy.

**Rozwiązanie a.** Organizacja spotkań i rozmów z właścicielami, dzierżawcami gruntów w celu wypracowania planu wspólnych przedsięwzięć i etapów ich realizacji.

**Rozwiązanie b.** Podjęcie współpracy z organizacją pozarządową, z udziałem której najemcy i właściciele wypracują projekt zagospodarowania terenu atrakcyjnego i akceptowalnego dla wszystkich stron. Takie działania podejmuje np. Stowarzyszenie „Odblokuj" z Warszawy, które realizowało projekt sadzenia drzew czy rewitalizacji praskich podwórek z udziałem mieszkańców oraz wspólnie z Grupą Pedagogiki i animacji Społecznej Praga-Północ (GPAS Praga), przy wsparciu Fundacji Stefana Batorego i Centrum Komunikacji Społecznej m.st. Warszawy. Takie działania miały na celu nie tylko poprawę warunków zamieszkania poprzez tworzenie miejsc do rekreacji, ale także aktywizację lokalnej społeczności.

## Wniosek *5*

Dodatkowym problemem jest fakt, że mieszkania treningowe traktowane są jako usługa, a nie jako sposób realizacji potrzeb mieszkaniowych, więc najemcy nie mogą na ich utrzymanie pozyskać dodatku mieszkaniowego. W przypadku osób z niepełnosprawnościami można natomiast wykorzystać dodatek opiekuńczy i do jego wysokości dopasować wysokość opłat pobieranych od uczestników programu.

Istotną kwestią zgłaszaną przez środowiska organizacji pozarządowych w kontekście prowadzenia mieszkań treningowych jest zapewnienie

możliwie stabilnego w czasie prowadzenia tego typy działalności. Warto rozważyć wprowadzenie trybów pozakonkursowych, umożliwiających kontynuowanie działalności po pozytywnej weryfikacji dotychczasowej aktywności organizacji, ewentualnie ogłaszanie nowych konkursów na tyle wcześnie, żeby pomiędzy działaniami kolejnych operatorów nie było niepotrzebnych przestojów. Przyczyniłoby się to do optymalnego wykorzystania zasobu lokalowego oraz dało szansę na stabilne kontynuowanie działalności.

## Kluczowe pojęcia w publikacji

W związku ze specyficzną terminologią, związaną z problematyką niniejszej publikacji lub stosowaniem ogólnie zrozumiałych słów w nietypowych kontekstach, przygotowano słownik kluczowych pojęć, który ma za zadanie ułatwić lekturę.

**Pustostan** rozumiany jest jako niezamieszkały lub nieużytkowany (w całości lub częściowo) budynek, lokal lub lokal użytkowy. W niniejszym opracowaniu postanowiono rozszerzyć tą grupę o grunty – niezabudowane przestrzenie, wymagające uzupełnienia, w pierzei ulic, określane również w nomenklaturze architektoniczno-urbanistycznej jako „przestrzeń pod plomby". Nie są to typowe pustostany mieszkaniowe lub użytkowe, a raczej pustostany „przestrzenne".

**Lokal użytkowy** to lokal wykorzystywany wyłącznie do działalności gospodarczej (lokal handlowy, usługowy, produkcyjny, różne gabinety, pracownie, a także lokal wynajęty na biuro, na działalność kulturalno-społeczną i inną), zajmowany na podstawie umowy najmu (w budynku ze wspólnotą mieszkaniową – również lokal stanowiący wyodrębnioną własność), z tytułu wynajęcia którego jednostka osiąga dochód (w znaczeniu pojęcia stosowanego w badaniach statystycznych przez Główny Urząd Statystyczny).

**Lokal** lub **lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

**Aport** to zwiększenie kapitału zakładowego spółki przez jego właściciela – Gminę, wskutek przekazania lokalu mieszkalnego, użytkowego lub gruntu.

Dodatkowo przedstawiono wykaz kluczowych pojęć stosowanych w poszczególnych modelach mieszkalnictwa.

## Zaangażowanie TBS Bytom (TBS)

**TBS** lub **Spółka** - należy przez to rozumieć Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z.o.o. w Bytomiu. TBS to podmioty, których celem jest realizacja zadań wynikających z ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa, w szczególności budowy mieszkań na wynajem, skierowanych do osób o średnich dochodach.

**Partycypacja** (w kosztach remontu) – należy przez to rozumieć udział finansowy, rzeczowy lub finansowo-rzeczowy w kosztach prac remontowo-budowlanych w pustostanie.

**Umowa Partycypacji** – należy przez to rozumieć umowę w sprawie formy i zakresu partycypacji w kosztach prac remontowo-budowlanych w pustostanie.

**Partycypant** – należy przez to rozumieć osobę, która planuje zawrzeć lub zawarła z TBS Bytom Umowę Partycypacji.

**Najemca** – należy przez to rozumieć osobę, która zawarła z TBS Bytom umowę najmu lokalu mieszkalnego i która spełnia warunki najmu.

**Osoba młoda** – należy przez to rozumieć osoby w wieku do 35 roku życia, wnioskujące o przydział lokalu mieszkalnego w ramach modelu dostępnego mieszkalnictwa, spełniające kryteria określone w Regulaminie najmu.

**Senior** – należy przez to rozumieć osobę powyżej 60 roku życia, wnioskującą o przydział lokalu mieszkalnego dostosowanego dla seniorów w ramach modelu mieszkalnictwa, spełniającą kryteria określone w Regulaminie najmu.

**Fundusz remontowy** – zakładany we wspólnotach mieszkaniowych w ramach którego najemcy lokali mieszkalnych wpłacają środki na poczet przyszłych prac remontowych przeprowadzanych w części wspólnej budynku.

**Crowdfunding** rynku nieruchomości to finansowanie społecznościowe. Jest to neologizm utworzony ze słów crowd (tłum) oraz funding (finansowanie). Istotą tego mechanizmu jest gromadzenie kapitału na realizację określonego przedsięwzięcia poprzez przeprowadzenie zbiórki, najczęściej z zastosowaniem narzędzi teleinformatycznych.

## Zaangażowanie spółdzielni mieszkaniowej

**SM** – spółdzielnia mieszkaniowa, dostawca mieszkań.

**Lokal spółdzielczy** to spółdzielczy własnościowy lokal mieszkalny lub mieszkanie własnościowe, położone w zasobach spółdzielczych.

**Lokal socjalny** – lokal przeznaczony dla osób bezdomnych lub nie mogących utrzymać mieszkania samodzielnie z powodu ubóstwa. Pojęcie i zasady przyznawania lokalu socjalnego reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 5 ustawy powierzchnia pokoi, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 $m^2$, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 $m^2$ , przy czym lokal ten może być lokalem o obniżonym standardzie.

**Nabycie spadku na rzecz Gminy** – *zgodnie z art. 669 kodeksu postępowania cywilnego,* stwierdzenie nabycia spadku następuje w drodze postanowienia wydanego przez sąd po przeprowadzeniu rozprawy, na którą wzywany jest wnioskodawca, a także osoby mogące dziedziczyć jako spadkobiercy ustawowi i testamentowi.

**Umowa barterowa** – typ umowy zawieranej między stronami transakcji, które przewidują, że zapłata za towar czy usługę nastąpi nie w formie pieniężnej, lecz w formie innego towaru i usługi (ewentualnie innych towarów i usług).

## Społeczna Agencja Najmu

**SAN** (Społeczna Agencja Najmu) – instytucja pośrednicząca pomiędzy właścicielami mieszkań na wynajem i osobami zainteresowanymi najmem, spełniającymi określone kryteria ekonomiczne i społeczne.

**Wynajmujący** – właściciel mieszkania, które wynajmuje Społeczna Agencja Najmu w celu dalszego podnajęcia najemcy.

**Najemca** – osoba fizyczna o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych, wobec której władze publiczne mają obowiązek udzielenia pomocy w zaspokajaniu tychże potrzeb, podnajmująca mieszkanie od Społecznej Agencji Najmu.

**Czynsz** – stawka z tytułu rynkowej transakcji najmu, zawieranej bezpośrednio przez właściciela mieszkania z najemcami.

**Czynsz SAN** – obniżona w stosunku do poziomu rynkowego stawka czynszu, obowiązująca w zasobach Społecznej Agencji Najmu.

**Luka czynszowa** – różnica pomiędzy poziomem rynkowym stawki czynszu najmu mieszkania a stawką czynszu najmu wynegocjowaną przez SAN i oferowaną najemcom.

**Umowa najmu instytucjonalnego** – forma umowy najmu wprowadzona do obrotu prawnego, stanowiąca skuteczną ochronę przed nieuczciwymi lokatorami. Może być zawarta przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie będącą osobą prawną – tylko wtedy, gdy osoba lub jednostka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Ważnym elementem umowy najmu instytucjonalnego jest załączenie oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji i zobowiązania do opróżnienia i wydania używanego na podstawie umowy najmu lokalu.

**Fundusz gwarancyjny** – instrument powołany został w celu udzielenia poręczenia najemcom agencji. Pokrywa ewentualne zobowiązania najemcy agencji, z których się on nie wywiązuje (opłata za czynsz, media) i ewentualne szkody, powstałe w wyniku użytkowania mieszkania.

## Zaangażowanie organizacji pozarządowej

**NGO** - to organizacja pozarządowa działająca (w przypadku BMDM) w przemyśle mieszkaniowym i realizująca cele społeczne.

**Mieszkanie treningowe** – rodzaj mieszkań z dodatkowymi usługami (np. wsparciem asystenta) skierowany dla grup potrzebujących wsparcia w pełnej integracji społecznej. Jego celem jest trening samodzielności mieszkańców, a zamieszkiwanie w nim ma charakter rotacyjny.

**Mieszkanie chronione** – forma pomocy społecznej, przygotowująca osoby przebywające tam pod opieką specjalistów do prowadzenia samodzielnego życia lub zastępująca pobyt w placówce, zapewniającej całodobową opiekę. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną (art. 53 ust.2 Ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej).

**Osoby z niepełnosprawnością intelektualną** – osoby o specjalnych potrzebach dotyczących treningu samodzielności, wynikających z zaburzeń rozwojowych na poziomie intelektualno-funkcjonalnym.

**Usługa socjalna** – świadczenie niepieniężne mające na celu wsparcie osób tego potrzebujących w codziennym funkcjonowaniu i/lub integracji społecznej.

**Opieka wytchnieniowa** – forma tymczasowego wsparcia opiekunów osób zależnych w pełnieniu funkcji opiekuńczych, mająca na celu umożliwienie im potrzebnego wypoczynku, załatwienie spraw urzędowych i osobistych, itd.

**MOPR** – Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Bytomiu (MOPR).

## Zaangażowanie sektora prywatnego

**PPP (Partnerstwo publiczno-prywatne)** – zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym przedmiotem partnerstwa publiczno-prywatnego jest wspólna realizacja przedsięwzięcia oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym.

**Leasing zwrotny** inaczej **leasing nieruchomości** – polega na zbyciu nieruchomości należącej do gminy na rzecz instytucji leasingowej, przyjęciu nieruchomości w leasing, sfinansowaniu z uzyskanych środków remontu kamienicy przez gminę jako inwestora zastępczego i oferowaniu wyremontowanych lokali mieszkalnych najemcom.

**Sprzedaż bezgotówkowa** jest formą zbycia nieruchomości/lokali mieszkalnych lub usługowych w zamian za usługi remontowo-budowlane w pustostanach.

# Bibliografia

## Publikacje


1. Agrawal A. K., Catalini Ch., Goldfarb A, The Geography of Crowdfunding, The National Bureau of Economic Research Working Paper No. 16820, February 2011, s. 3, http://www.nber.org/papers/w16820, dostęp: 10.06.2018
2. Deszcz J., Model spółdzielni mieszkaniowej na zlecenie TBS Bytom, 2017
3. Dziuba D., Rozwój systemów crowdfundingu w globalnej gospodarce elektronicznej, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 798, Studia Informatica nr 34, 2014, s. 5
4. Gostkowska-Drzewicka M., Crowdfunding jako źródło finansowania inwestycji w nieruchomości, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia nr 1/2016 (79), s. 57–71
5. Herbst I., Jadach-Sepioło A., Raport ze studiów przypadku PPP. Sporządzony na potrzeby "Analizy potencjału podmiotów publicznych i przedsiębiorstw do realizacji projektów Partnerstwa Publiczno-Prywatnego" dla Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości, 2012, https://www.parp.gov.pl/images/PARP_publications/pdf/14438.pdf, dostęp: 12.05.2018
6. Jadach-Sepioło A., Kaszuba K., 2018, Wymóg zagospodarowania zbywanych nieruchomości gminnych w procesach rewitalizacji – uwarunkowania prawne, „Świat Nieruchomości", nr 2 (104), s. 77
7. Jadach-Sepioło A., Tomczyk, Krystek-Kucewicz K., Rekomendacje dotyczące zapobiegania zadłużeniu czynszowemu, materiał roboczy po Forum Dialogu Mieszkaniowego, czerwiec 2018
8. Kozioł-Nadolna K., Crowdfunding jako źródło finansowania innowacyjnych projektów, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 854, Finanse, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia nr 73 (2015) s. 675–678
9. Krystek-Kucewicz B., Kaszuba K., Polityka mieszkaniowa jako narzędzie ograniczania depopulacji: wybrane instrumenty stosowane w polskich miastach, KWOM 2(30), 2017
10. Labus A., Domy międzypokoleniowe odpowiedzą na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku. Acta Universitatis Lodziensis, Folia Oeconomica 4(315), 2015 s. 71-90
11. Malinowski B., Giełzak M., Crowdfund-

ing. Zrealizuj swój pomysł ze wsparciem cyfrowego Tłumu, Onepress, 2015, s. 39
12. Muzioł-Więcławowicz A., Społeczne Agencje Najmu, dokument strategiczny, Warszawa, 2017, http://najemspoleczny.pl/files/SAN%20-%20dokument%20strategiczny.pdf, dostęp: 10.05.2018
13. Muzioł-Węcławowicz A., Społeczna Agencja Najmu – dokument strategiczny, Warszawa 2017, http://najemspoleczny.pl/files/SAN%20-%20dokument%20strategiczny.pdf, dostęp: 5.05.2018
14. Radziszewska B., Mieszkalnictwo wspomagane jako niezbędny element polityki mieszkaniowej, Warszawa 2030. Strategia, UM Warszawa, http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-radziszewska-mieszkalnictwo-wspomagane-jako-niezbedny-element-polityki-mieszkaniowej/,dostęp: 5.05.2018
15. Rosochacka-Gmitrzak M., Racław M., Tokarz-Kamińska B., Aktywność społeczna i kulturalna osób starszych, [w:] Strategie działania w starzejącym się społeczeństwie. Tezy i rekomendacje, Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich, Warszawa 2012, s. 29
16. Ruszkowska-Cieślak M., Mieszkania treningowe – zapobieganie bezdomności absolwentów placówek resocjalizacyjnych i pieczy zastępczej. Analiza sytuacji, http://2030.um.warszawa.pl/mieszkania2030-ruszkowska-cieslak-mieszkania-treningowe-zapobieganie-bezdomnosci-absolwentow-placowek-resocjalizacyjnych-i-pieczy-zastepczej/, dostęp: 22.05.2018
17. Szewczenko A., Srebrna gospodarka, jako impuls w rozwoju przestrzennym i społecznym miasta, PUA 1/2017, s. 168-182
18. Thel K., Infrastruktura miejska wobec wyzwań związanych z procesem starzenia się społeczeństwa (w:) Madurowicz M. (red.), Wartościowanie współczesnej przestrzeni miejskiej, Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Warszawa 2010, s. 355-366
19. Węgrzyn J., Zastosowanie PPP w sektorze mieszkaniowym w Polsce, Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance Vol. 12, No. 4/2014, s. 517
20. Wygnańska J. (red.), „Najpierw Mieszkanie" w Polsce – dlaczego tak?, s. 56 http://www.czynajpierwmieszkanie.pl/content/uploads/2016/04/Najpierw-mieszkanie-w-Polsce-dlaczego-tak.pdf, dostęp: 16.06.2018

21. Żyta A., Rodzice i rodzeństwo pełnosprawne a planowanie przyszłości dorosłych osób z niepełnosprawnością intelektualną (w:) B. Cytowska (red.), Dorośli z niepełnosprawnością intelektualną w labiryntach codzienności. Analiza badań – krytyka podejść – propozycje rozwiązań, Toruń 2011
22. Benek I., Cechy i wymagania środowiska terapeutycznego dla osób starszych w domach seniora. [w]: Komar B., Biedrońska J., Szewczenko A.: Badania przedprojektowe i okołoprojektowe w kształtowaniu środowiska zbudowanego 2014.
23. Labus A., Domy Międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku, Acta Universitatis Lodziensis Oeconomica 4(315), 2015.
24. Labus A., Kampka M., Kampus M., Miks lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszawy, Raport opracowany na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy przez Fundację Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+) we współpracy z Fundacją Blisko, Warszawa 2017

## Materiały internetowe

1. Co lokator powinien wiedzieć o eksmisji?, Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich, https://www.rpo.gov.pl/pl/content/co-lokator-powinien-wiedzie%C4%87-o-eksmisji, dostęp: 23.06.2018
2. Portal: Finanse, Ministerstwo Finansów, https://www.mf.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=380c1caf-e997-4fd4-b3bc765a09e-a2b19&groupId=764034, dostęp: 15.06.2018
3. JPK_VAT dla mikroprzedsiębiorców, Ministerstwo Finansów, Krajowa Administracja Skarbowa, https://www.mf.gov.pl/c/document_library/get_file?uuid=380c1caf-e997-4fd4-b3bc765a09ea2b19&groupId=764034, dostęp: 15.06.2018
4. Dąbrowska N., Moda na kamienice. Jak i za ile można kupić w nich mieszkania?, Gazeta Wyborcza Wrocław, 25.10.2017, http://wroclaw.wyborcza.pl/wroclaw/7,35771,22559473,moda-na-kamienice-jak-i-za-ile-mozna-kupic-w-nich-mieszkania.html, dostęp: 17.08.2018
5. Kowalska Iwona, Blog Prawo Samorządowe, o samorządzie gminnym

inaczej..., dostęp: 12.02.2018
6. Leasing zwrotny w działalności JSFP, TaxFin.pl, http://taxfin.pl/finansowanie-biezacego-rozwoju-dzialalnosci-jednostek-budzetowych-jest-czesto-bardzo-trudnym-zadaniem-w-czasie-kryzysu-wiele-bankw-odmawia-finansowani/, dostęp: 15.06.2018
7. Ogólnoeuropejskie wytyczne dotyczące przejścia od opieki instytucjonalnej do opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności, Europejska Grupa Ekspertów ds. Przejścia od Opieki Instytucjonalnej do Opieki świadczonej na poziomie Lokalnych Społeczności, listopad 2012, http://www.kapitalludzki.gov.pl/gfx/kapitalludzki/userfiles/93/17_wytyczne_dot_przejscia_od_opieki_instytucjonalnej_do_opieki_swiadczonej_na_poziomie_lokalnych_spolecznosci.pdf, dostęp: 2.05.2018
8. Poradnik przedsiębiorcy, https://poradnikprzedsiebiorcy.pl/, dostęp: 24.06.2018
9. Portal UM Bytom, http://www.bytom.pl/, dostęp:20.08.2018
10. Portal Bytomski.pl, http://www.bytomski.pl/miasto/21689-sa-nowe-mieszkania-ale-to-i-tak-kropla-w-morzu, dostęp: 20.08.2018
11. Stabilny wzrost rynku leasingu w 2017r., Związek Polskiego Leasingu, http://www.leasing.org.pl/pl/aktualnosci/2018/stabilny-wzrost-rynku-leasingu-w-2017r#, dostęp: 15.06.2018

## Dokumenty

1. Gminny Program Rewitalizacji. Bytom 2020+, s. 53, 60, http://www.bytomodnowa.pl/uploads/news/Gminny%20Program%20Rewitalizacji/Gminny_Program_Rewitalizacji%20_Bytom_2020+_luty_2017.pdf, dostęp: 22.04.2018
2. Uchwała nr XXIV/330/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 16 grudnia 2013r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Bytom na lata 2014-2019, Dziennik Urzędowy Województwa śląskiego, Poz. 7880
3. Orłowski P., Ryś R., Brzozowy A., Zagrzejewska-Fiedorowicz M., Siłuszek A., Gałązka A., Gęśla A., Górecki R., Hołdys M., Kadłubowski J., Kędzierska A., Kozłowska D., Krystek-Kucewicz B., Leszczyński M., Malak-Pętlicka E., Niemczyk J., Pastuszko M., Pawlak P., Popławska J., Radecka P., Sieradzon

W., Skóra Z., Thel K., Tymosiewicz T., Wójcicka K., Krajowa Polityka Miejska 2023, Dokument przyjęty uchwałą Rady Ministrów w dniu 20 października 2015 r., Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju

## Raporty

1. Badanie jakości życia i postaw mieszkaniowych, EU Consult Sp. Z. o. o., Bytom, listopad 2017
2. Mieszkania chronione dla osób opuszczających pieczę zastępczą w Małopolsce. Analiza dostępnej oferty oraz zapotrzebowania. Raport z badania, Małopolskie Obserwatorium Polityki Społecznej. Kraków 2015
3. Raporty dot. postaw mieszkaniowych dostępne na stronie Bytom ODNOWA. Kompleksowa Rewitalizacja Miasta, UM Bytom, http://bytomodnowa.pl/badanie-postaw-mieszkaniowych-mieszkancow-bytomia-i-miast-osciennych,dostęp: 29.04.2018
4. Rozwiązanie problemów społecznych Bytomia, NIK 2015
5. Spadło K., Założenia organizacyjno-finansowe działalności Społecznej Agencji Najmu w Bytomiu, KIPPiM na zlecenie TBS Bytom, 2018
6. Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA –410.008.2015, 212/2015/P/15/071/LKA
7. Wystąpienie pokontrolne NIK nr LKA – 4101-011-03/2014 P/14/104
8. Ekspertyza dotycząca opracowania wytycznych w zakresie dostępności budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnościami mając na uwadze koncepcje "projektowania uniwersalnego". I. Benek, A. Labus. Opracowanie na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Departament Budownictwa, Warszawa 2016
9. Ekspertyza dotycząca zbadania potrzeb mieszkaniowych seniorów oraz wskazania istotnych problemów i deficytów w obszarze mieszkalnictwa senioralnego. Opracowanie: KIGS, Lab60+, AMRON, PCG. Zleceniodawca: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, departament mieszkalnictwa
10. Raport z Zadania 1 pt. "Przegląd zagranicznych praktyk dotyczących organizowania społeczności lokalnej, budowania kontaktów, więzi sąsiedzkich, miksu społecznego, a także cohousingu. Rozwiązania wykorzystane w Niemczech, Szwajcarii, Danii, Szwecji, Austrii oraz w Stanach Zjednoczonych i we Włoszech" w ramach projektu „Świadczenie

usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego”

## Ustawy

- Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej
- Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- Ustawa z dnia 21 października 2016 r. o umowie koncesji na roboty budowlane lub usługi
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie
- Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych
- Ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych
- Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
- Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym
- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania

## Wykaz fotografii


str. 14 **Karty kamienic z oferty inwestycyjnej**

str. 20 **Zestaw fotografii 1** Pustostan przed remontem (model 3.1.1. pierwsze mieszkanie)

str. 21 **Zestaw fotografii 2** Pustostan po remoncie (model 3.1.1. pierwsze mieszkanie).

str. 23 **Rys. 1-3.** Fragmenty pokoju dziennego i sypialni w mieszkaniu dla osoby starszej realizowanego dla TBS

str. 24 **Rys. 4.** Łazienka w mieszkaniu dla osoby starszej realizowana dla TBS Bytom.

**Rys. 5-6.** Przykład kuchni dedykowanej osobie starszej z niezabudowanym blatem roboczym oraz z możliwością opuszczania szafek wiszących.


## Wykaz tabel


str. 69 **Tabela 1** Przykładowy wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu w Bytomiu wraz z cenami wywoławczymi

str. 152 **Tabela 2** Zadania i działania Społecznej Agencji Najmu

str. 155 **Tabela 3** Wykaz placówek planowanych do objęcia współpracą z SAN

str. 217 **Tabela 4** Porównanie ewidencji księgowej leasingu zwrotnego o charakterze operacyjnym i finansowym


## Wykaz schematów


str. 76 **Schemat 1** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.1. pierwsze mieszkanie i relacji pomiędzy nimi

str. 84 **Schemat 2** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.2. TBS w kamienicy i relacji pomiędzy nimi

str. 101 **Schemat 3** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.3. zamiana dla seniora i relacji pomiędzy nimi

str. 119 **Schemat 4** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.1.4. dom przyjacielski i relacji pomiędzy nimi

str. 134 **Schemat 5** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.2.1. umowa barterowa i relacji pomiędzy nimi

str. 156 **Schemat 6** Zestawienie procedur postępowania różnych podmiotów modelu 3.3.1. by tomski SAN i relacji pomiędzy nimi

str. 176 **Schemat 7** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów i relacji pomiędzy nimi (wariant a – mieszkanie treningowe jako lokal do remontu, zgodnie z przedstawioną poniżej procedurą podejmowaną przez gminę/spółkę)

str. 178 **Schemat 8** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów i relacji pomiędzy nimi (wariant b – mieszkania treningowe w domu przyjacielskim, zgodnie z przedstawioną poniżej procedurą podejmowaną przez gminę/spółkę)

str. 192 **Schemat 9** Zestawienie procedur postepowania podmiotów w modelu mieszkania tre ningowego i relacji pomiędzy nimi

str. 210 **Schemat 10** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu 3.5.1. PPP i relacji pomiędzy nimi

str. 219 **Schemat 11** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu leasin gu zwrotnego od instytucji zainteresowanej długoterminowym zyskiem i relacji pomiędzy nimi

str. 231 **Schemat 12** Zestawienie procedur postepowania różnych podmiotów w modelu sprzedaży bezgotówkowej i relacji pomiędzy nimi

## Informacja bibliometryczna:

**Tytuł:** Pustostan do zagospodarowania. Długoterminowe możliwości inwestycyjne w mieszkalnictwie w Bytomiu
**Podtytuł:** na podstawie koncepcji Bytomskiego Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa

**Autorzy:** B. Krystek-Kucewicz, K. Thel

**Rok publikacji:** 2018
**Objętość publikacji w arkuszach wydawniczych:** 13
**Liczba stron:** 272

**Afiliacje:**
dr inż. arch. Bogumiła Krystek-Kucewicz – Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie
dr Karolina Thel – Akademia Sztuk Pięknych w Warszawie

**Wkład autorów w powstanie publikacji:**
dr inż. arch. Bogumiła Krystek-Kucewicz – 50%
dr Karolina Thel – 50%

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
BYTOM odNOWA
Unia Europejska Fundusz Spójności

## Przydatne adresy i telefony

**Zakup nieruchomości z oferty inwestycyjnej**
**Wydział Obrotu Nieruchomościami**
**Urząd Miejski w Bytomiu, pokój 323 (II piętro)**
**ul. Parkowa 2, 41-902**
**tel. (+48) 32 28 36 323**
**e-mail: an@um.bytom.pl**

**Informacje o procesie rewitalizacji i obszarze pilotazowym**
**Biuro Rewitalizacji Bytomia i Funduszy Europejskich**
**Urząd Miejski w Bytomiu**
**ul. Parkowa 2, 41-902 Bytom**
**Telefon/fax: (+48) 32 283 62 27**
**e-mail: zf@um.bytom.pl**

**Informacje o Bytomskim Modelu Dostępnego Mieszkalnictwa i jego realizacji**
**Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bytom Sp.z.o.o (TBS)**
**ul. Rynek 21/3, 41-902 Bytom**
**Telefon (+48) 32 280 30 73, 609 952 255**
**e-mail: biuro@tbsbytom.pl**

**Publikacja przeznaczona do bezpłatnej dystrybucji.**

Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna
Rzeczpospolita Polska
BYTOM odNOWA
Unia Europejska Fundusz Spójności

MINISTERSTWO
INWESTYCJI
I ROZWOJU

Unia Europejska
Fundusz Spójności