

UCHWAŁA NR XIV/111/99

Rady Miasta Krakowa

z dnia 31 marca 1999 r.

w sprawie pozyskiwania mieszkań.

Na podstawie art. 18 ust. 2 oraz art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126/ w związku z art. 4 i 5 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych /tekst jednolity: Dz. U. z 1998 r. Nr 120 poz. 787/ Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1.

Zakłada się pełną równoprawność podmiotów realizujących różne działania w ramach polityki mieszkaniowej Gminy. Wszelkie podmioty realizujące powyższy program obowiązują te same zasady i reguły co do gospodarowania mieniem gminnym.

Jako główne kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Krakowie ustala się:

- 1/ przystąpienie do programu mieszkaniowego o roboczej nazwie „Konsorcjum” (stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały) w terminie 2 miesięcy od powstania podmiotu prawnego realizującego cele powyższego programu, zakładającego realizację sukcesywnie w okresie do 2005 roku 15 000 mieszkań własnościowych przy założeniu minimalnej spłaty miesięcznej przez przyszłego właściciela na poziomie 500 zł miesięcznie (poziom cen IV kwartału 1998 roku) oraz analogicznie około 2000 mieszkań socjalnych przy założeniu minimalizacji kosztów ich pozyskania przez Gminę, na poziomie ceny nie wyższej niż 70 % wartości rynkowej mieszkania,
- 2/ kontynuowanie przedsięwzięć realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego w powiązaniu z maksymalnym pozyskaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- 3/ uruchomienie programu pozyskiwania zasobów socjalnych, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z Ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 120 z 1998 r., poz. 787),
- 4/ system wspomagania inwestorów budownictwa mieszkaniowego ujęty w ramy Lokalnych Inicjatyw Mieszkaniowych „LIM” z wprowadzeniem preferencji dla podmiotów realizujących relatywnie najkorzystniej budownictwo mieszkaniowe,
- 5/ współpraca z gminami ościennymi umożliwiającą wspólną realizację budownictwa mieszkaniowego szczególnie dla młodych małżeństw (pierwsze mieszkanie) a polegająca na dostarczaniu przez gminy ościenne terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe celem realizacji przez inwestorów indywidualnych budynków mieszkalnych ze środków własnych przy jednoczesnym zaangażowaniu Gminy w rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej i technicznej wspólnej dla obu Gmin,
- 6/ kontynuacja pozyskiwania mieszkań pełnostandardowych dla Gminy od spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów w wyniku zakupu mieszkań. Zarząd Miasta Krakowa opracuje program zakładający minimalizację kosztów pozyskiwania mieszkań w tym systemie,
- 7/ Gmina nie ponosi z tytułu zaangażowania w „Konsorcjum” żadnej dodatkowej, poza wynikającą z Kodeksu Handlowego, odpowiedzialności. Gmina nie daje przedsięwzięciom gwarancji i rękojmi finansowej.

§ 2.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do działań mających na celu dokończenie inwestycji realizowanej przez Gminę przy ulicy Wielickiej - Teligi do roku 2000 i nie kontynuowanie w przyszłości tego sposobu pozyskiwania mieszkań przez Gminę.

§ 3.

Zarząd Miasta Krakowa do 15 kwietnia 1999 roku przygotowuje projekt uchwały Rady Miasta Krakowa określający warunki przystąpienia Gminy do podmiotów mających na celu realizację programu „Konsorcjum” oraz dotyczący rozwoju budownictwa w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego, ujęty w formie jednolitych procedur.

§ 4.

Zarząd Miasta Krakowa przygotowuje do 30.06.1999 r. wykaz terenów pod budownictwo mieszkaniowe, w tym pod realizację programu mieszkaniowego „Konsorcjum” i rozwoju budownictwa w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego wraz z lokalizacjami i harmonogramem ich pozyskiwania oraz przedstawi w tym terminie projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie rozdysponowania powyższych terenów pomiędzy poszczególne formy budownictwa mieszkaniowego ujęte w § 1 pkt. 1 - 3 niniejszej Uchwały.

§ 5.

Zarząd Miasta Krakowa po zrealizowaniu zapisów § 4 uwzględni w projektach budżetu począwszy od roku 2000 zadanie obejmujące dostosowanie rozwoju infrastruktury miejskiej do dla potrzeb programu mieszkaniowego „Konsorcjum” oraz przygotowuje do 30.09.1999 roku projekt uchwały Rady Miasta Krakowa zawierający program dostosowania rozwoju infrastruktury miejskiej dla potrzeb realizacji niniejszej uchwały.

§ 6.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do kontynuacji wspierania realizacji inwestycji w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych i Lokalnych Inicjatyw Mieszkaniowych.

Zarząd Miasta Krakowa dokona analizy funkcjonowania procedur dotyczących Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych i Lokalnych Inicjatyw Mieszkaniowych i przygotowuje stosowne nowelizacje uchwał Rady Miasta Krakowa.

§ 7.

Zarząd Miasta Krakowa opracuje zasady wspierania i pozyskiwania lokali mieszkalnych poprzez zagospodarowanie przestrzeni strychowych oraz innych wolnych przestrzeni i przedłoży je Radzie Miasta Krakowa do 31 grudnia 1999 roku.

§ 8.

Zarząd Miasta Krakowa przygotuje w terminie do 31 grudnia 1999 roku zasady pozyskiwania nowych terenów na cele budownictwa mieszkaniowego i podjęcia współpracy z gminami ościennymi, umożliwiającej wspólną realizację budownictwa mieszkaniowego.

§ 9.

Zarząd Miasta Krakowa przedłoży Radzie Miasta Krakowa do 30.06.1999 r. program budownictwa socjalnego.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa.

§ 11.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Stanisław HANDZLIK

**PROGRAM BUDOWY
MIESZKAŃ WŁASNOŚCIOWYCH I KOMUNALNYCH
W SYSTEMIE „KONSORCJUM MIESZKANIOWEGO”
W KRAKOWIE**

WSTĘPNE ZAŁOŻENIA

Sposób uczestnictwa i korzyści Gminy
z realizacji programu budowy 15 – 17 tys. mieszkań w okresie 6 - 7 lat.

Spis treści

Stan rozpoznania potrzeb i popytu mieszkaniowego w Krakowie	2
1. Zwięzła charakterystyka programów rozwoju budownictwa mieszkaniowego (opracowanych dla Krakowa w 1998r.) na tle popytu w okresie najbliższych 6 - 7 lat	2
2. Idea samopomocowej budowy mieszkań w systemie "Konsorcjum mieszkaniowego"	3
3. Zasady formowania przedsięwzięć budowy mieszkań i model ich finansowania	4
4. Główne zasady funkcjonowania "Konsorcjum mieszkaniowego"	7

Stan rozpoznania potrzeb i popytu mieszkaniowego w Krakowie.

W Urzędzie Miasta zaawansowane są prace nad możliwie dokładnym rozpoznaniem potrzeb i rozmiarów realnego popytu mieszkaniowego. Według prac wykonanych w 1997 r. stan ten był szacowany w zakresie potrzeb :

- ilość mieszkań nowych pozwalająca zapewnić większości rodzin samodzielne mieszkanie wynosi ok. 31 tys. lokali,
- według obliczeń Urzędu Statystycznego w Krakowie potrzeby są znacznie większe i wynoszą ponad 40 tys. mieszkań; bowiem do tego oszacowania dodano potrzeby wynikające z zastąpienia substandardowych mieszkań i konieczności wyburzeń mieszkań nie spełniających wymogów bezpieczeństwa.

Rozpoznanie rozmiarów realnego popytu mieszkaniowego wymaga zaawansowanych metodycznie badań. Z obecnej wstępnej oceny popytu można przyjąć, że w warunkach sprzyjającej koniunktury gospodarczej i związanego z nią wzrostu realnych dochodów gospodarstw domowych oraz zaistnienia skutecznego pobudzania tego popytu – jego rozmiary wyniosą w ciągu najbliższych 6 – 7 lat od 22 do 27 tys. mieszkań łącznie we wszystkich segmentach rynku mieszkaniowego.

Na tym tle można zarysować realistyczny program rozwoju mieszkalnictwa oparty o możliwości udziału wszystkich funkcjonujących form finansowania i organizacji budownictwa mieszkaniowego przez różne grupy podmiotów (Gmina, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy, indywidualni inwestorzy itp.).

1. Zwięzła charakterystyka programów rozwoju budownictwa mieszkaniowego (opracowanych dla Krakowa w 1998r.) na tle popytu w okresie najbliższych 6 – 7 lat

Z dostępnych danych, uwzględniających dotychczas funkcjonujące segmenty rynku mieszkaniowego można przewidywać, że łączna liczba mieszkań oddanych do użytku w ciągu najbliższych 6 lat, tj. od 1999r. do 2004r. osiągnie poziom nie mniej niż 12,5 tys. mieszkań i raczej nie przekroczy przy korzystnych warunkach poziomu 15 tys. Głównymi realizatorami budownictwa mieszkaniowego w Krakowie są obecnie spółdzielnie mieszkaniowe i inwestorzy prywatni, którzy oddają łącznie do użytku od 75 do 90% mieszkań. Według przewidywań dla niższego poziomu realizacji ocenia się, że liczba mieszkań oddanych do użytku przez TBS nie przekroczy 3 tys. mieszkań w tym okresie.

Jak wynika z porównania przewidywanych w najbliższym okresie zdolności popytowych i (przy założeniu wyraźnego rozwoju budownictwa na wynajem i na sprzedaż) z realistyczną oceną rozmiarów budownictwa mieszkaniowego w rozpatrywanym okresie, występuje znacząca luka wynosząca 10 – 12 tys. mieszkań. Wynika to stąd, że zdolności popytowe w omówionej ocenie dotyczą gospodarstw domowych z wszystkich grup dochodowych zdolnych przeznaczyć pewną pulę środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wysokość kwot możliwych do przeznaczenia na ten cel jest w poszczególnych grupach dochodowych znacznie zróżnicowana i wymaga bardziej szczegółowego rozpoznania. Wstępne dane świadczą o tym, że liczba gospodarstw domowych zdolna do przeznaczenia znacznych kwot na zakup mieszkania u deweloperów lub na finansowanie ich budowy przez spółdzielnie mieszkaniowe nie wykazuje znaczących tendencji wzrostowych; zapowiadana likwidacja mieszkaniowej ulgi budowlanej dodatkowo ograniczy ten wzrost. Natomiast dążenia liczącej się części gospodarstw domowych (nie mniej niż 30% ich populacji) aspirujących do własnościowego mieszkania nie mogą zostać zaspokojone poprzez obecnie funkcjonujące formy finansowania i organizacji budownictwa mieszkaniowego. Przygotowywany program budowy mieszkań w systemie „Konsorcjum” jest zaadresowany do tej właśnie grupy.

2. Idea samopomocowej budowy mieszkań w systemie „Konsorcjum mieszkaniowego”

Celem programu jest przygotowanie i wdrożenie, z udziałem Gminy, nowej formuły mobilizacji środków inwestycyjnych i potencjału wykonawczego umożliwiającej realizację dużych przedsięwzięć wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego. Istotą programu jest zintegrowanie procesów decydujących o skuteczności takich przedsięwzięć inwestycyjnych: koncentracji względnie skromnych indywidualnych środków finansowych (osób ubiegającymi się o mieszkanie własnościowe) w kapitał inwestycyjny pozwalający na harmonijną budowę kolejnych budynków mieszkalnych.

Idea samopomocowa opiera się na założeniu, że mieszkania buduje się ze środków pozyskiwanych według specjalnej procedury bez indywidualnego kredytu bankowego wyłącznie od osób uczestniczących w programie „Konsorcjum” i wykupujących mieszkania na własność. System zakłada współfinansowanie realizacji kolejnych budynków przez wszystkie osoby uczestniczące w wydzielonych przedsięwzięciach inwestycyjnych. Zapewnia to możliwość wydłużenia okresu wykupu mieszkania poza czas budowy bez kredytu bankowego zaciągniętego przez gospodarstwo domowe. Możliwość rezygnacji z indywidualnego kredytu bankowego znacząco obniża ostateczny koszt wykupu mieszkania przez uczestników systemu „Konsorcjum”.

Istotnym warunkiem formowania programu mieszkaniowego „Konsorcjum” jest założenie o konieczności podjęcia działań obniżających cenę budowy mieszkania do poziomu, by była ona możliwie bliska jego rzeczywistej wartości. Można to osiągnąć wykorzystując efekt skali programu, a więc przez uruchomienie mechanizmu gwarantującego oddawanie do użytku w kolejnych latach znaczącej dla Krakowa liczby mieszkań oraz takie warunki ich zakupu, by stały się dostępne dla jak największej liczby rodzin w naszym mieście. Obniżenie finansowego progu zdolności do zakupu mieszkań budowanych przez „Konsorcjum” mają zapewnić dwa podstawowe czynniki: umiarkowana cena metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania oraz wydłużony na 5 do 10 lat okres jego wykupu w systemie „Konsorcjum”.

Wydłużenie okresu wykupu mieszkania w systemie „Konsorcjum mieszkaniowego” jest możliwe przy właściwym sprzężeniu sposobu koncentracji kapitału inwestycyjnego z odpowiednim zakresem i tempem budowy kolejnych budynków mieszkalnych. W programie „Konsorcjum” przewiduje się, iż okres realizacji każdego wydzielonego finansowo i organizacyjnie przedsięwzięcia nie przekroczy 5 lat. W każdym przedsięwzięciu będzie wyróżnione organizacyjnie, na podstawie deklaracji o zdolności do wykupu wybranego mieszkania, 5 grup członków przedsięwzięcia z właściwym każdej grupie harmonogramem wpłat.

Przedstawiona propozycja aktywizacji budownictwa mieszkaniowego w Gminie, inicjująca średniookresowe przedsięwzięcia inwestycyjno-realizacyjne, przy udziale samorządu Krakowa, pozwoli bezpiecznie i efektywnie zaangażować prywatne środki obywateli Krakowa w rozwój budownictwa mieszkaniowego.

3. Zasady formowania przedsięwzięć budowy mieszkań i model ich finansowania

Konkretyzację przedstawionej wyżej ogólnej idei systemu „Konsorcjum mieszkaniowego” stanowią następujące zasady formowania przedsięwzięć i zadań stanowiących ich części składowe. Dotyczą one:

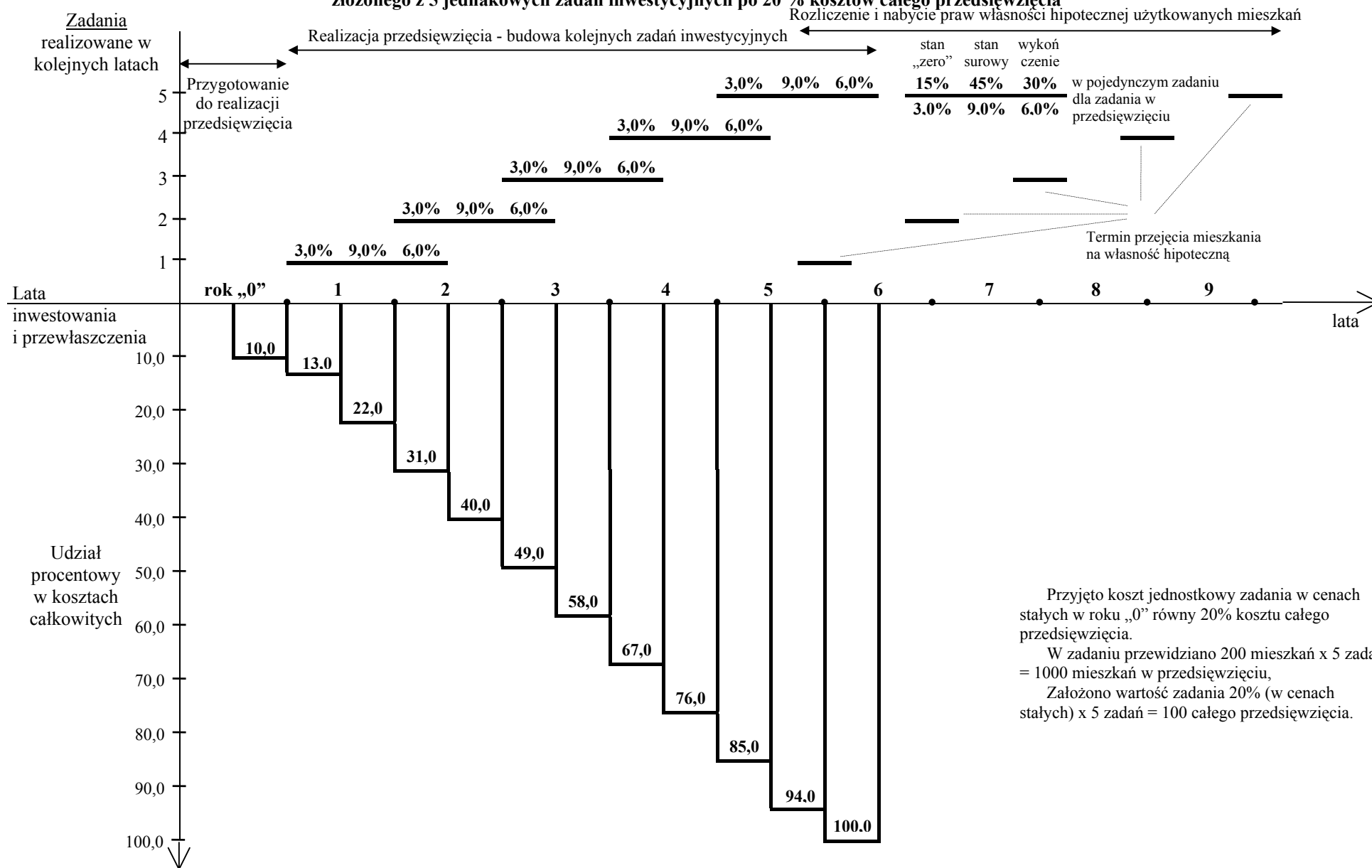
- 3.1. Wydłużenia czasu wykupu na okres od 5 do 10 lat przy zaniechaniu oprocentowania bankowego, lecz przy utrzymaniu waloryzacji wpłat (alternatywnie: według poziomu inflacji bądź według wzrostu cen budowy mieszkań), co pozwala na ubieganie się o mieszkanie w tym systemie przez rodziny o przeciętnych i nieco wyższych od przeciętnej dochodach. Współfinansowanie budowy mieszkań przez uczestników przedsięwzięcia pozwala na uniknięcie konieczności wcześniejszego zgromadzenia i zamrożenia w nieruchomościach znacznego kapitału aż do momentu sprzedaży lub wynajmu mieszkań.
- 3.2. Odpowiedniego dostosowania tempa dopływu pieniędzy do tempa wznoszenia kolejnych budynków przez ustalenie najkorzystniejszych proporcji między warunkami wykupu mieszkania, warunkami wnoszenia wpłat oraz wielkością krótkookresowego kredytu realizacyjnego zaciąganego przez „Konsorcjum”. Na rys.1. przedstawiono przykładową realizację przedsięwzięcia budowy mieszkań, zaś na rys. 2. plan finansowania takiego przedsięwzięcia.

Elementy przedsięwzięcia z rys. 1. wymagające wyjaśnienia:

- Dla przejrzystej prezentacji sposobu formowania przedsięwzięć i ich finansowania posłużono się przykładem, w którym przedsięwzięcie składa się z 5 jednakowych zadań inwestycyjnych po 200 mieszkań każde.
- Okres realizacji zadania wynosi 18 miesięcy podzielone na trzy części o różnych nakładach dla stanów: „zero”, surowego i wykończenia. Pozwala to na równomierne rozłożenie kosztów całego przedsięwzięcia.
- Wprowadzono pojęcie rocznego okresu przygotowania inwestycji, czyli roku „zero” oznaczającego czas i nakłady niezbędne do przygotowania realizacji przedsięwzięcia. Jest on równocześnie rokiem zróżnicowanej wpłaty początkowej od osób uczestniczących w systemie „Konsorcjum” (jak na rys. 2)

PRZYKŁAD REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA BUDOWY MIESZKAŃ WŁASNOŚCIOWYCH
złożonego z 5 jednakowych zadań inwestycyjnych po 20 % kosztów całego przedsięwzięcia

Rysunek 1



PLAN FINANSOWANIA PRZYKŁADOWEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA przedstawionego na rysunku 1
(procenty udziału w finansowaniu zadań i całego przedsięwzięcia)

Rysunek 2

Grupy po 200 osób wykupujących mieszkania w kolejnych zadaniach	Okres inwestowania (realizacji zadań) Lata z podziałem na półrocza																			Okres wydłużonej spłaty i nabywania prawa hipotecznej własności mieszkania																			Stopa akumulacji nadwyżki kapitałowej od sumy rat wykupu (bez wpłaty początkowej)	Łączne wpływy brutto na finansowanie zadań w cenach stałych w %
	Rok „0” - wpłata początkowa		1		2		3		4		5		6		7		8		9		19																			
	indywid.	w % ogółem	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18																				
5	10,0	2,0	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	1,11	0,10	21,98																		
4	15,0	3,0	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22		0,12	22,52																		
3	20,0	4,0	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36					0,15	23,04																		
2	25,0	5,0	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55	1,55							0,18	23,60																		
1	30,0	6,0	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8										0,20	24,00																		
	rok „0”		1	2	3	4	5	6	7	8	9																													
		20,0	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04	7,04	5,24	5,24	3,69	3,69	2,33	2,33	1,11	1,11	Termin przejścia mieszkania na własność hipoteczną																			
Wpływy		10,0	3,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0	6,0																											
Wydatki																																								
	+	10,0	4,04											5,24	3,69	3,69	2,33	2,33	1,11	1,11																				
Suma wpływów i wydatków w kolejnych półroczach	-			1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	0,76																											
	+	10,0	14,04	12,08	10,12	8,16	6,2	4,24	2,28	0,32				5,24	4,33	8,02	10,35	12,68	13,79	14,90																				
Bilans przedsięwzięcia ogółem	-										1,64	3,6	4,36	4,6																										
	kredyt + odsetki										4,6			* 0,64																										

* saldo po spłacie kredytu w 6 roku, pobranego w 5 roku realizacji

- Koszty realizacji przedsięwzięcia i zadań przedstawiono w układzie procentowym, gdzie całe przedsięwzięcie stanowi 100% nakładów.

Elementy przedsięwzięcia z rys. 2. wymagające wyjaśnienia:

- Wyjściowym założeniem finansowania przedsięwzięcia jest zróżnicowanie okresu wykupu mieszkania na własność w grupach przyporządkowanym kolejnym zadaniom oraz zróżnicowanie wpłaty początkowej.
- Kwota pierwszej wpłaty i wysokość rat wykupu eliminują wątpliwości co do priorytetów dotyczących terminu przekazania mieszkania w użytkowanie. Zróżnicowanie wysokości wpłat w poszczególnych grupach uczestników przedsięwzięcia (związanych z konkretnymi zadaniami) wiąże się z różnym ich obciążeniem „stopą akumulacji nadwyżki kapitałowej”, co stanowić będzie o płynności finansowej systemu i wielkości „serwitutów na rzecz Gminy”.
- Roczne obciążenie „stopą akumulacji” (nie jest to bankowy procent składany) mieści się w granicach od 10% łącznego obciążenia sumy wpłat wnoszonych w ciągu 9 – 10 lat do 20% łącznego obciążenia sumy wpłat wnoszonych w ciągu 5 lat. Będzie to korzystne zarówno dla systemu jak i dla uczestników, bowiem:
 - szybciej rozwiążą swój problem mieszkaniowy, a więc nie muszą płacić za użytkowane w międzyczasie mieszkanie,
 - w grupach przejmujących wcześniej mieszkanie w użytkowanie raty są wyższe, lecz jest ich mniej,
 - przewiduje się przekazanie mieszkania na własność hipoteczną z chwilą upływu uzgodnionego terminu i warunków wykupu mieszkania wynikających z umowy między uczestnikiem a „Konsorcjum”; ograniczy to spekulację mieszkaniami (również w trakcie budowy).
- Dzięki generowaniu przez system nadwyżki kapitałowej możliwe będzie zarówno zapewnienie płynności systemu (może to pochłonąć około ¼ tej nadwyżki) oraz świadczenie serwitutów Gminie – głównie w postaci udostępnienia mieszkań komunalnych i partycypacji w uzbrojeniu terenu (na co przewiduje się przeznaczenie do ¾ zakumulowanej nadwyżki kapitałowej).
- Odpowiednie dostosowanie tempa dopływu pieniędzy do tempa wznoszenia budynków poprzez ustalenie właściwych proporcji między warunkami wpłaty początkowej i okresu spłaty a wielkością zaciąganego przez „Konsorcjum” krótkookresowego kredytu realizacyjnego.

4. Główne zasady funkcjonowania „Konsorcjum mieszkaniowego”

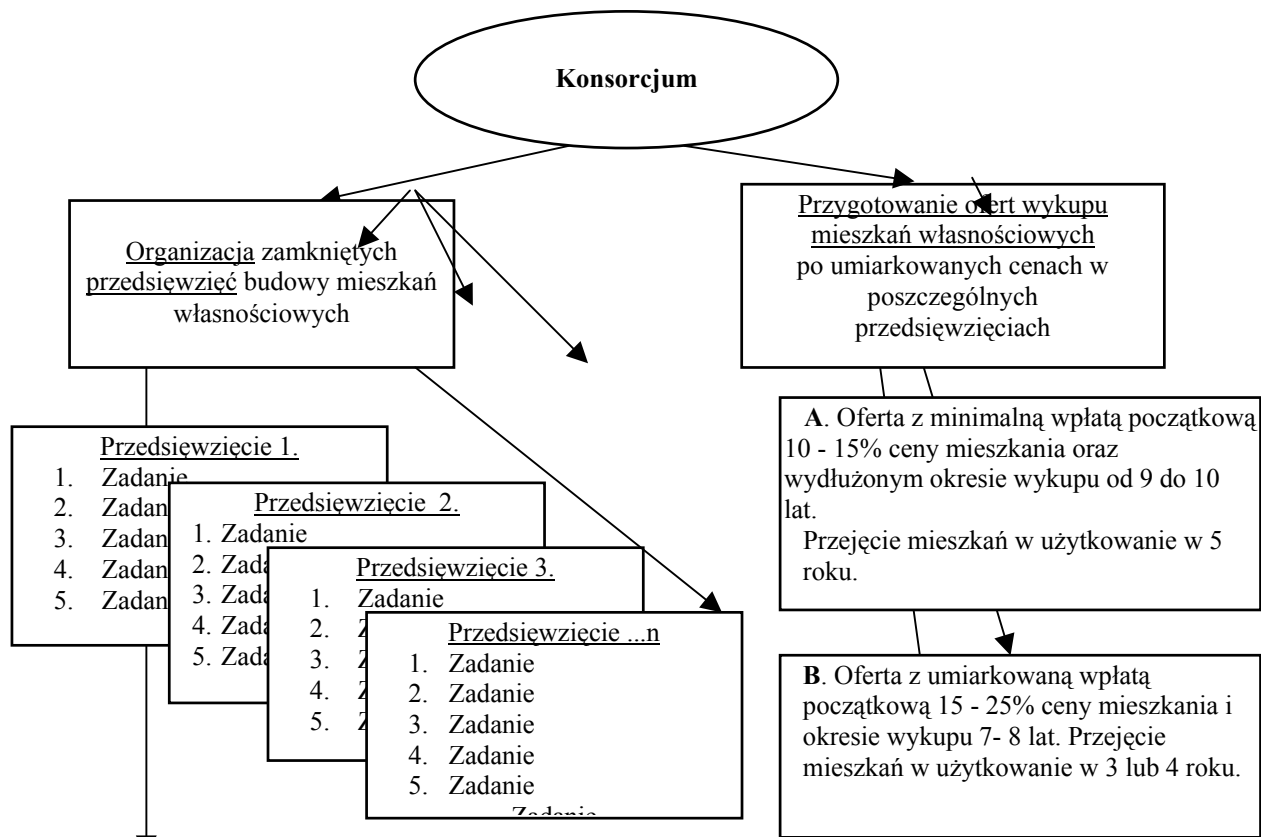
Rozmiary programu „Konsorcjum” zależą od wielkości scharakteryzowanych wyżej przedsięwzięć wyznaczających ilość budowanych mieszkań i okresy ich realizacji. Ilość przedsięwzięć i ich lokalizacja stanowi zatem o wielkości i właściwościach (urbanistyczno-architektonicznych, organizacyjnych, ekonomiczno-finansowych, ochrony środowiska itp.). W programie rozstrzygnięta będzie również wielkość i charakter serwitutów dla Gminy. Zasady organizacji przedsięwzięć w „Konsorcjum” ilustruje rys.3.

Każde z przedsięwzięć jest zamknięte inwestycyjnie i finansowo oraz pod względem organizacji i wykonawstwa. Wyklucza to możliwość „degeneracji” systemu. Natomiast uzyskanie mieszkań po cenach niższych niż rynkowe (oczywiście mieszkań budowanych na własność) jest jednym z głównych i niewątpliwie osiągalnych zamierzeń tego systemu.

Przewiduje się zastosowanie w systemie zabezpieczenia przedsięwzięć przed obrotem mieszkaniami w celach spekulacyjnych (również w okresie budowy).

Zakłada się, że „Konsorcjum”, jako spółka akcyjna, swojej działalności nie będzie prowadzić dla zarobku, a ewentualne dochody przeznaczy na cele statutowe. Taki status może zapewnić spółce np. nadanie jej charakteru podmiotu użyteczności publicznej. Przyjęcie takiego rozwiązania może wymagać zezwolenia Ministra Skarbu. Inną możliwością byłoby wykorzystanie formuły TBS, co pozwoliłoby również na budowę przez „Konsorcjum” mieszkań na wynajem według zasad określonych w ustawie „O niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego...”. Zasady funkcjonowania spółki powinny być przesądzone na etapie formowania rozwiniętej wersji założeń uzgodnionych z władzami Gminy, po ewentualnym przeprowadzeniu niezbędnych konsultacji z odpowiednimi agendami administracji państwowej.

Rys. 3. Organizacja przedsięwzięć budowy mieszkań własnościowych w systemie „Konsorcjum”



Świadczenia „Konsorcjum”
(w ramach przedsięwzięcia)
na rzecz Gminy;
serwitut w postaci
mieszkań komunalnych i uzbrojenia

Ważnym elementem zapewniającym bezpieczne dla uczestników funkcjonowanie spółki jest odpowiednie określenie w niej roli Gminy. Nie oznacza to udzielania przez Gminę gwarancji finansowych, a przyznanie jej w statucie spółki możliwości spełniania funkcji nadzorowania zakresu, rodzaju i sposobu realizacji poszczególnych przedsięwzięć oraz kontroli finansów „Konsorcjum”. Wiąże się to również z możliwością wpływania na decyzje zgromadzenia akcjonariuszy oraz na skład władz spółki: rady nadzorczej i zarządu. Ważne jest również określenie uprawnień i obowiązków akcjonariuszy.

Zapewnienie Gminie kompensaty korzyści „Konsorcjum” z tytułu preferencyjnego zakupu terenów oraz dostępu do uzbrojenia technicznego przez przekraczające te korzyści serwituty stworzy warunki, by akcjonariusze mogli uczestniczyć w realizacji zadań „Konsorcjum” bez konieczności stosowania wymogów ustawy o zamówieniach publicznych.

Oferta „Konsorcjum” jest w pewnym zakresie konkurencyjna dla tej części gospodarstw domowych znajdujących się w górnej części przedziału dochodowego określonego dla TBS. Jest to jednak konkurencja przyjazna, bowiem – w związku z nadwyżką popytu nad podażą w formule TBS – umożliwia ona szybsze zaspokojenie ich potrzeb.

W odniesieniu do deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych budujących mieszkania system „Konsorcjum” nie jest zagrożeniem, dotyczy bowiem innego segmentu popytu na rynku mieszkaniowym i innych lokalizacji w mieście i na jego peryferiach. Będzie ten system czynnikiem oddziałującym na racjonalizację poziomu cen mieszkań i funkcjonowania rynku mieszkaniowego.

Nie jest możliwe przesądzenie przed przeprowadzeniem działań marketingowych rozmiarów budownictwa mieszkaniowego realizowanego według zasad systemu „Konsorcjum”. Wydaje się, że realna wielkość programu mieści się w przedziale od 6 tys. mieszkań w ciągu czterech lat do ok. 16 tys. mieszkań w ciągu siedmiu lat. Realizacja takiej ilości mieszkań w ciągu siedmiu lat byłaby zbliżona do górnego pułapu zdolności popytowych, pod warunkiem sprzyjającej koniunktury gospodarczej. Za minimalny program budownictwa w systemie „Konsorcjum” w tym okresie można uznać 5 – 7 tys. mieszkań. Należy przy tym stwierdzić, że realizować się będzie tyle mieszkań ilu znajdzie się chętnych i zdolnych do uczestnictwa w tym systemie.

Zastosowanie systemu „Konsorcjum” charakteryzuje się możliwością jednoczesnego dostosowywania podaży do popytu pobudzonego przystąpieniem określonej liczby gospodarstw domowych do systemu. W konsekwencji oddziałuje on na mechanizmy rynkowe w kierunku rozwoju tendencji stabilnego wzrostu tego rynku i stopniowego (relatywnego) obniżania ceny w kategorii mieszkań dostępnych dla dużych grup gospodarstw o średnich (i nieco wyższych) dochodach. Można spodziewać się, że system współdziałać będzie w poprawie relacji pomiędzy dochodami (także średnim wynagrodzeniem) a ceną metra kwadratowego mieszkania.