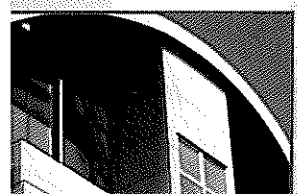
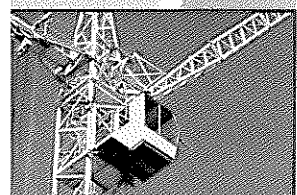




Federacja Związków Gmin i Powiatów RP

# GAZETA RP

GMIN, POWIATÓW I WOJEWÓDZTWA



NUMER SPECJALNY

MARZEC  
2001

ISSN 1507-5893



# Mieszkalnictwo

# SPIS TREŚCI

- 3 **WSTĘP.** – *Kazimierz Barczyk*, przewodniczący Federacji Związków Gmin i Powiatów RP.
- 4 **WYWIAD** z *min. Dionizym A. Bedą*, wiceprezsem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
- 6 **FINANSOWANIE MIESZKALNICTWA.** Kredyt Budowlany dla wspólnot mieszkaniowych
- 8 **MIESZKALNICTWO W SAMORZĄDACH.** Zadania gmin w zakresie polityki mieszkaniowej.
- 10 **FINANSOWANIE.** Zmiany systemowe niezbędne dla uruchomienia systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego
- 12 **ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA.**
- 14 **OKNA NA STO LAT.** Nowe rozwiązania technologiczne.
- 16 **MIESZKANIA KOMUNALNE** Polityka władz lokalnych na rzecz rozwoju budownictwa komunalnego
- 17 **MIESZKANIA ZAKŁADOWE.** Nowe rozwiązania prawne
- 18 **RECEPTA NA AZBEST.** Nowe technologie w budownictwie.
- 20 **TBS.** Jak założyć towarzystwo budownictwa społecznego?
- 22 **INFORMATYKA.** Programy wspomagające zarządzanie nieruchomościami

— ◆◆◆ —

WYDAWCA:	Fundacja Rozwoju Samorządności i Prasy Lokalnej
ADRES	
REDAKCJI	ul. Zakopiańska 73 30-418 Kraków tel. (012) 266 95 70 fax (0-12) 266 86 95
RADA PROGRAMOWA	Kazimierz Barczyk, Jan Wieczorkowski, Wojciech Boroński, Paweł Stańczyk, Maciej Korkuć
REDAKTOR NACZELNY	Wojciech Stańczyk
PROJEKT GRAFICZNY I REALIZACJA	Jarosław Szczurek
PRODUKCJA	PFU ASTA ul. Zakopiańska 73 30-418 Kraków tel. (012) 266 95 70 fax (0-12) 266 86 95
DRUK	DRUKMAR Zabierzów

## Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Małopolski

### Konferencja

## POLITYKA MIESZKANIOWA PAŃSTWA

19 marca 2001 r. godz. 11.00

Sala Obrad Rady Miasta Krakowa,  
pl. Wszystkich Świętych 3/4

#### Program:

##### I. Prezentacje projektów ustaw:

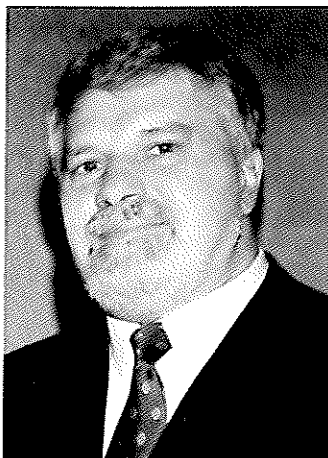
- o Programie „Własne mieszkanie”;
- o pożyczkowym funduszu mieszkaniowym dla gmin, wspólnot mieszkaniowych i prywatnych właścicieli;
- o systemie dodatków mieszkaniowych;
- o rewitalizacji zdegradowanych obszarów mieszkaniowych - Krajowym Funduszu Rewitalizacji;
- o finansowaniu Towarzystw Budownictwa Społecznego;
- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- o katastrze wielozadaniowym

*Projekty prezentuje min. Dionizy Beda, wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast*

##### II. Pytania i odpowiedzi, dyskusja

##### III. Wnioski i uwagi do konsultowanych projektów ustaw.

*Do udziału w konferencji zapraszamy prezydentów, starostów, burmistrzów, wójtów, przewodniczących Rad i radnych a także Towarzystwa Budownictwa Społeczne, spółdzielnie mieszkaniowe, developerów.*



## Szanowni Państwo!

Zgodnie z Konstytucją RP (art. 75), władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. Dotyczy to zarówno rządu, który ma narzędzia do stwarzania odpowiednich warunków dla rozwoju mieszkalnictwa, jak i samorządów gminnych, w których gestii leży prowadzenie polityki mieszkaniowej. Z pewnością jest to zadanie trudne, wymagające dalekosiężnego widzenia oraz współpracy pomiędzy tymi ośrodkami władzy. Niezbędna jest również współpraca z inwestorami i developerami, którzy tę politykę – budując mieszkania – realizują w praktyce.

Jako inicjator i autor projektu ustawy o uwłaszczeniu mieszkań spółdzielczych oraz ustawy o zasadach sprzedaży mieszkań zakładowych, wyrażam wielką radość, że parlament przyjął ustawę, na mocy której 15 mln. Polaków uzyska pełną hipoteczną własność mieszkania (własne mieszkanie jest przedmiotem marzeń nawet wśród klasy średniej Londynu, Berlina czy Paryża) za 3 proc. ich wartości.

Ustawy, nad którymi pracuje rząd Pana Premiera Jerzego Buzka, mogą być uzupełnieniem dla przyjętych ostatnio rozwiązań. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast przygotował już pakiet projektów ustaw, które mają sprzyjać rozwojowi tej szczególnej dziedziny życia społecznego i gospodarczego. Oczekujemy, że zostaną one jak najszybciej skierowane do łaski marszałkowskiej, że otrzymają należny bieg i jeszcze przed upływem tej kadencji parlamentu zostaną przez Sejm uchwalone.

Przyjęcie tych ustaw z pewnością pomoże samorządom realizować politykę mieszkaniową – na szczeblu lokalnym – w bardziej aktywny sposób. Stowarzyszenie Gmin i Powiatów Małopolski oraz Federacja Związków Gmin i Powiatów RP pragną włączyć się w debatę nad tymi projektami i umożliwić środowisku samorządowemu zabranie głosu w tej sprawie. Jestem przekonany, że zaangażowanie władz lokalnych w tworzenie rozwiązań prawnych o charakterze systemowym może znacząco wpłynąć na jakość tych rozwiązań. Taka debata jest z pewnością potrzebna i to w każdym z przypadków, gdy w grę wchodzi rzecz dla lokalnych społeczności istotna. Apeluję o uwagi i wnioski do konsultowanych projektów ustaw

Oddajemy do Państwa rąk specjalny numer „Gazety Gmin, Powiatów i Województw RP” poświęcony mieszkalnictwu. Znajdą w nim Państwo omówienie sytuacji w polskim mieszkalnictwie. O tym, a także o perspektywach jego rozwoju mówi minister Dionizy Buda, wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. O tych problemach – sposobach finansowania inwestycji mieszkaniowych, rozwoju form budownictwa czynszowego, a także utrzymania i rewitalizacji komunalnych zasobów mieszkaniowych – mówią pozostałe artykuły. Ofertę dla samorządów przedstawiają też firmy, które są zainteresowane współpracą w tej dziedzinie.

Serdecznie zapraszam do lektury,

**Kazimierz Barczyk**  
Przewodniczący Stowarzyszenia Gmin i Powiatów Małopolski  
oraz Federacji Związków Gmin i Powiatów RP

# Od obietnic nie przybędzie mieszkań

Z Dionizym Antonim Będą, wiceprezesem Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

rozmawia Jolanta Zientek-Varga



– Jak wykazują badania, Polacy bardziej niż problemów mieszkaniowych obawiają się utraty pracy, bezrobocia, kłopotów ze zdrowiem. Mimo to sprawa mieszkania pozostaje jedną z najważniejszych. Czy można choć w przybliżeniu określić, które pokolenie Polaków będzie wolne od troski o lokum?

– Problemów mieszkaniowych nie będzie miało to pokolenie, którego zasoby finansowe pozwolą na wynajęcie bądź kupno lokalu. Według mnie dziś największą barierą w budownictwie mieszkaniowym jest zubożenie społeczeństwa. Z bilansu mieszkań wynika, że to co budujemy jest prostym odtworzeniem zasobów poddawanych rozbiórce. Mamy obecnie około dwóch milionów rodzin, które potrzebują mieszkań, ale jednocześnie biura pośrednictwa oferują 2-2,5 mln mieszkań. Bilansując te liczby i abstrahując od miejsca zamieszkania oraz możliwości finansowych można by stwierdzić, że lokali jest prawie tyle, ile potrzeba.

– To jednak tylko statystyka, która nie zmienia faktu, że wiele rodzin mieszkań nie ma i w najbliższym czasie mieć nie będzie.

– Oczywiście takie wyliczanki są złudne, ponieważ mieszkania znajdujące się na rynku wtórnym są po prostu za drogie i przez to niedostępne. Dlatego też bez względu na to, kiedy jako państwo wzbogacimy się, musimy myśleć o mieszkaniach

socjalnych, dla ludzi, których nigdy – z różnych powodów – na własne lokum nie będzie stać.

**– I tu wkraczamy w politykę mieszkaniową państwa...**

– Tak to sprawa ochronnej roli państwa. Wiadomo, że to gminy powinny zapewniać lokale socjalne, ale i w tym przypadku na przeszkodzie stoi brak pieniędzy. Gminy mają zbyt mało środków w stosunku do zadań, które wykonują. Z tego względu sprawa mieszkań znajduje się często na ostatnim miejscu listy zadań. Z tego powodu ważne jest, by obecny rząd, a także następne, stworzyły programy wspomagające budownictwo w postaci kredytów, a nawet subwencji, dzięki którym uda się zapewnić dach nad głową nawet najuboższemu, a także osobom dotkniętym różnymi klęskami. Ochroną należy otoczyć także eksmitowanych zapewniając im przeniesienie do lokalu socjalnego.

**– Czy coś się już w tym zakresie robi?**

– Przygotowaliśmy w naszym urzędzie specjalny program. Jednak ze względów finansowych na razie nie ma on szans na realizację. Uważam, że takich programów nie można uruchamiać częściowo, np. wybudować 50 mieszkań w Rzeszowie. Trzeba to robić kompleksowo, w całej Polsce. Dlatego gminy powinny się odpowiednio przygotować, bo w każdej chwili może nastąpić ten moment. Czy się komuś to podoba, czy nie, problem musi być rozwiązany i to na samym dole. A barierą tam są pieniądze, tereny, uzbrojenie, a nawet lokalizacje. Często najtrudniejszą barierą do pokonania jest kwestia lokalizacji, na którą nie wyraża zgody społeczność lokalna. Jednak przeniesienie budowy domów socjalnych za miasto podraża koszty inwestycji, a ponadto spycha mieszkańców takich budynków na margines życia danej miejscowości. Dlatego już teraz władze gmin muszą podjąć starania o przekonanie ludzi do lokalizacji, którą uważają za najlepszą.

**– Jakie kroki są czynione, by poprawić sytuację mieszkaniową? Posłowie pracują nad wieloma projektami.**

– Propozycje z ostatnich lat, a także związane z tegorocznym budżetem dotyczą przede wszystkim kredytów preferencyjnych. Państwo dopłaca do oprocentowania zaciąganego kredytu. Wysokość dopłat zależy od tego, kto po kredyt sięga. Dzięki takim kredytom dla spółdzielni, developerów prywatnych, gmin barierą przestaje być np. uzbrojenie terenu. Kolejny problem to rozwiązanie do remonty. Na 12 mln mieszkań kilka milionów wymaga remontów – od bieżących do kapitalnych – a pół miliona lokali trzeba rozebrać. Ma w tym pomóc rozłożony w czasie kredyt remontowy, z którego mogą skorzystać i właściciele, i gminy, i spółdzielnie. Czynimy też starania, by więcej osób mogło skorzystać z dodatków mieszkaniowych. Projekt ustawy znajduje się w komisjach sejmowych.

**– Na czym mają polegać zmiany?**

– Zamierzamy obniżyć progi dostępu do dodatków. Dzięki temu z tej formy pomocy mogłoby skorzystać o 100 procent więcej potrzebujących. Więcej osób będzie dzięki temu stać na opłacenie czynszu. Ta zmiana jest konieczna ze względu na zbliżający się rok 2004 i koniec czynszów regulowanych, które przestaną wówczas obowiązywać w zasobach komunalnych i skarbu państwa. Na pewno wielu lokatorom trzeba będzie pomóc. Jednocześnie wzrost czynszów jest niezbędny, by właściciele domów mieli choć minimalny zysk i mieli pieniądze na utrzymanie domów.

**– W ostatnim okresie sporo domów przybyło dzięki Towarzystwom Budownictwa Społecznego. Wiem, że szykowane są nowe zasady finansowania tej formy budownictwa. Będzie na to więcej pieniędzy?**

– Cały czas prowadzimy batalię o środki na ten cel. Bardzo się cieszymy z ostatniej poprawki zgłoszonej w Senacie pozwalającej na wykorzystanie w 100 procentach zaciąganej w tym roku pożyczki z Banku Europejskiego właśnie na TBS-y. Dzięki temu wszystkie tegoroczne wnioski, które zostaną zweryfikowane pozytywnie przez Bank Gospodarstwa Krajowego, mogą zaowocować inwestycją. Będziemy bowiem mieć tyle środków, ile w naszym przekonaniu potrzeba. Spodziewamy się, że w tym systemie będzie można wybudować 10-11 tysięcy mieszkań. Przez ostatnie trzy lata system budowania za pośrednictwem TBS-ów lawinowo się rozrasta i widać, że jest dobry. Bardzo ważne, że w ten sposób buduje się mieszkania w całej Polsce. W małych miejscowościach w ten sposób można całkowicie rozwiązać problem potrzeb mieszkaniowych. Gdyby do tego w przyszłym roku udało się stworzyć program budowy mieszkań socjalnych, to byłoby to minimum, które pozwoliłoby ucywilizować sprawy eksmisji i zapewnienia dachu nad głową osobom najuboższym.

**– Mówił Pan wcześniej o narastającym problemie remontów. Na pewno przyspieszyłyby działania uchwalenie ustawy o Krajowym Funduszu Rewitalizacji zdegradowanych obszarów mieszkaniowych.**

– To bardzo potrzebna ustawa, która przechodzić teraz będzie uzgodnienia międzyresortowe, zatem raczej nie zdążymy jej uchwalić w tej kadencji Parlamentu. Wszyscy niecierpliwie czekają na nią, bo poprawiłaby sytuację na rynku mieszkaniowym i remontowym zarówno jeśli chodzi o historyczne zasoby miast, jak i blokowiska. Wielka płyta wymaga nie tylko uzupełnienia infrastruktury społecznej o sklepy, garaże, miejsca parkingowe, lecz także działań termo-modernizacyjnych. Te domy były tak budowane, że „wyciekają” z nich ogromne ilości ciepła. Konieczna jest nowelizacja rozporządzenia do ustawy termo-modernizacyjnej, by więcej osób mogło skorzystać z kredytów. Powinniśmy to zrobić jak najszybciej ze względu na coroczne wielkie straty ciepła, a tym samym wysokie koszty ogrzewania.

**– Jaka według Pana jest realna szansa na wyraźną poprawę w dostępie do mieszkań?**

– Od tego, że któryś z polityków obiecuje, że w znaczący sposób w dziedzinie budownictwa zmieni się coś w rok-dwa lata, nie przybędzie mieszkań. W tej dziedzinie są procedury i technologie, których należy przestrzegać. Barierą w szybkim budowaniu stanowią dziś np. procedury związane z pozyskaniem terenu, uzyskaniem pozwolenia na budowę. Trwa to od 1,5 roku do 3 lat. Samo budowanie to kolejny rok. Czyli razem 3-4 lata.

**– Samo budowanie trwa tyle, ile wymaga technologia, ale procedury administracyjne można by skrócić...**

– Dlatego zadanie przeznaczania terenu przypisano gminom. Mogą one także zająć się jego uzbrojeniem. Im bardziej samorządy wejdą w przygotowanie terenu pod budownictwo, tym szybciej ono będzie powstawać.

**– Czyli trzeba naciskać na gminy?**

– Tak, choć trzeba też przyznać, że większość barier tkwi w ustawach powstających w urzędach centralnych. Przepisy powinny być bardziej przejrzyste, mniej zbiurokratyzowane, procedury prostsze. Na przykład w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury przygotowania terenu skracają się o połowę. Staramy się, by tę niezwykle ważną ustawę Parlament uchwalił do września. Istotna jest także ustawa, która powiększa liczbę inwestycji nie wymagających pozwolenia na budowę. Zarówno te dwie wymienione ustawy, jak i kilka innych, nad którymi pracują posłowie, mają za zadanie skrócenie procesu formalnego dochodzenia do pozwolenia na budowę.

# Kredyt budowlany dla wspólnot mieszkaniowych

**C**złonkowie wspólnot mieszkaniowych w trosce o stan techniczny zajmowanego budynku często stają przed problemem: jak sfinansować konieczny remont lub modernizację budynku w przypadku, gdy środki własne zgromadzone w postaci funduszu remontowego są niewystarczające? Bank Śląski znając sytuację wspólnot mieszkaniowych, a w szczególności zły stan techniczny budynków przez nie zajmowanych, przygotował specjalną ofertę produktową, która pozwoli przynajmniej w części zaspokoić Państwa potrzeby finansowe.

Podstawowym produktem przeznaczonym dla wspólnot mieszkaniowych, które powstały zgodnie z *Ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.*, jest kredyt budowlany. Jest to najkorzystniejsza forma stabilnego i długoterminowego finansowania remontów lub modernizacji budynków zajmowanych przez wspólnotę.

Warunkiem udzielenia wspólnotie mieszkaniowej kredytu budowlanego jest posiadanie lub otwarcie w Banku Śląskim rachunku bieżącego oraz pomocniczego, przeznaczonego na wplaty środków na fundusz remontowy.

Maksymalna kwota kredytu to aż 70% całkowitych kosztów planowanej inwestycji. Bank Śląski wymaga więc jedynie 30% udziału własnego wspólnoty w postaci udokumentowanych rachunkami wydatków poniesionych w związku z przygotowaniem remontu, np. kosztów wykonanych ekspertyz, projektów, dokumentacji, zakupu materiałów lub środków zgromadzonych na wydzielonym rachunku bankowym w postaci funduszu remontowego. Środki własne inwestora powinny być zaangażowane przed uruchomieniem kredytu.

Kredyt budowlany udzielany jest w złotych lub w złotych indeksowanych kursem walut wymiennych. Wypłata kredytu może nastąpić jednorazowo lub w transzach.

Oprocentowanie kredytu budowlanego udzielonego w złotych oparte jest na 3-miesięcznej stawce depozytów międzybankowych WIBOR, powiększonej o marżę negocjowaną z Bankiem, natomiast oprocentowanie kredytów indeksowanych kursem walut wymiennych – na stawce LIBOR lub EURIBOR powiększonej o marżę. Od kwoty udzielonego kredytu pobierana jest prowizja.

Splata kredytu może być rozłożona nawet na 10 lat. Wysokość rat kredytowych oraz terminy ich spłaty ustalane są indywidualnie w oparciu o przedstawiony przez wspólnotę harmonogram prac, wysokość dotychczasowych oraz zadeklarowanych składek członków wspólnoty na wydzielony fundusz remontowy. W trakcie realizacji inwestycji istnieje możliwość odroczenia spłaty rat kredytowych. Wspólnota spłaca wówczas jedynie odsetki.

Przed rozpoczęciem prac remontowych, które wspólnota zamierza sfinansować przy współudziale środków kredytowych, członkowie wspólnoty mieszkaniowej powinni podjąć uchwałę o konieczności zaciągnięcia kredytu. Wspomniana uchwała jest jednym z ważniejszych dokumentów, które należy przedłożyć

w Banku w przypadku ubiegania się o kredyt. Następnie powinna zaproponować formę zabezpieczenia kredytu.

Z uwagi na fakt, iż wspólnota może rozporządzać jedynie częścią wspólną zajmowanej przez siebie nieruchomości i z tego powodu nie może skorzystać z hipoteki, Bank Śląski proponuje następujące formy zabezpieczeń:

1. zastaw na środkach trwałych, np. na piecu centralnego ogrzewania,
2. weksel wystawiony przez członków wspólnoty mieszkaniowej,
3. ubezpieczenie spłat kredytu w towarzystwie ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank Śląski,
4. poręczenie spłaty kredytu przez jednostkę samorządu terytorialnego,
5. upoważnienie do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bieżącym lub pomocniczym, na który wpłacane są składki na fundusz remontowy wspólnoty.

Wybór ostatecznej formy i wartości zabezpieczenia kredytu uzależniony jest od okresu kredytowania oraz wysokości udzielonego kredytu.

Wspólnota ubiegająca się o kredyt powinna złożyć w oddziale Banku Śląskiego, który prowadzi jej rachunek bieżący kompletny wniosek kredytowy. Do wniosku powinna dołączyć:

1. wyciągi z księgi wieczystej stwierdzające odrębną własność lokali przez właścicieli wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej,
2. umowę określającą sposób zarządu wspólną nieruchomością (w przypadku, gdy umowa taka nie była zawarta, a lokali jest więcej niż dziesięć – uchwałę o wyborze zarządu),
3. zaświadczenie o przyznaniu numeru identyfikacji podatkowej NIP,
4. w zależności od rodzaju prowadzonej księgowości również:
  - a) w przypadku prowadzenia ksiąg rachunkowych bieżące sprawozdania finansowe (bilans, F01)
  - b) do wglądu podatkową księżkę przychodów i rozchodów
  - c) w przypadku nieruchomości zarządzanej przez jednostkę działającą na zasadach określonych w przepisach prawa budżetowego – do wglądu ewidencję kosztów i przychodów,
5. roczne sprawozdanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej z prowadzonej działalności,
6. uchwałę członków wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na zawarcie umowy kredytowej,
7. propozycje prawnego zabezpieczenia kredytu,
8. informację o planowanym remoncie lub modernizacji.

**Szczegółowych informacji na temat kredytu budowlanego chętnie udziela Państwu pracownicy Banku Śląskiego w oddziałach na terenie całego kraju. Życzymy udanych inwestycji z Bankiem Śląskim!**

Aneta Przejczowska

# Jak usprawnić obsługę płatności masowych?

**W** jaki sposób efektywnie dokonywać ewidencji dużej ilości cyklicznych płatności od wielu dłużników na rachunek firmy nie powodując jednocześnie wzrostu kosztów jej działalności? W warunkach rynkowych, gdzie prawidłowe zarządzanie kosztami jest istotnym elementem przewagi konkurencyjnej przedsiębiorstwa, to pytanie pojawia się coraz częściej, a problem kosztów obsługi płatności nabiera poważnego znaczenia.

Sposobem na redukcję kosztów w obszarze rejestracji wpływów jest ich automatyzacja i elektroniczacja, czyli tak przeprowadzona obróbka elektroniczna dokumentu płatniczego, która umożliwi jego ewidencję w systemie finansowo-księgowym (FK) wierzyciela. Firma musi liczyć się z faktem, iż należności będą do niej wpływać różnymi kanałami:

1. na rachunek bankowy w formie papierowych dokumentów przelewu,
2. na rachunek bankowy w formie papierowych wpłat gotówkowych,
3. na rachunek bankowy w formie operacji złożonych w formie papierowej i przetworzonych na formę elektroniczną,
4. na rachunek bankowy w formie operacji złożonych w formie elektronicznej,
5. do kasy firmy w formie wpłat gotówkowych.

Z wymienionych wyżej tylko wpłata do kasy firmy może być w prosty sposób zautomatyzowana poprzez wyposażenie stanowiska kasjerskiego w komputer podłączony do systemu FK firmy i czytnika kodów kreskowych lub OCR. Potwierdzeniem dokonania pozostałych operacji jest papierowy wyciąg bankowy z załącznikami, który firma musi wprowadzić do komputera, aby rozkierować operacje na poszczególne dłużników. Jest więc oczywiste, że do wdrożenia efektywnego systemu rozliczania płatności masowych niezbędna jest współpraca banków i instytucji rozliczających (KIR SA).

Pierwszym krokiem, który należy uczynić w celu poprawienia efektywności rozliczania płatności masowych, jest uzyskanie od banku prowadzącego rachunek bieżący firmy wyciągu elektronicznego, zawierającego wszystkie dane niezbędne do zaksięgowania operacji. W Banku Śląskim wyciąg elektroniczny jest dostarczany w formacie SWIFT MT 940. W razie potrzeby wyciąg ten może być konwertowany do prostszej postaci poprzez jedną z funkcji aplikacji MultiCash – systemu bankowości elektronicznej oferowanego klientom Banku Śląskiego.

Papierowy wyciąg bankowy ma wiele wad. Każdy uczestnik rozliczenia może wprowadzić do niego dane w indywidualny sposób – wyrażenie Jan Kowalski może zostać zamienione na: Kowalski Jan, J. Kowalski, Kowalski itd. Każde z tych wyrażeń przez człowieka jest interpretowane tak samo, natomiast komputer traktuje je jako różne wartości. Widać więc, że to właśnie nadawca płatności może wprowadzić do dokumentu płatniczego najwięcej zamieszania. Ograniczenie jego wpływu na ostateczną postać dokumentu, które jest kolejnym krokiem ku automatyzacji rozliczania płatności, może być:

1. **zupelne** – dłużnik nie ma żadnego wpływu na dokument płatniczy. Taką funkcjonalność posiada usługa rozliczeniowa o nazwie polecenie zapłaty. Polecenie zapłaty jest alternatywą dla polece-

nia przelewu. Schemat, w którym dłużnik w określonym przez siebie terminie i formie płaci za dostarczone dobra został zastąpiony schematem, w którym wierzyciel w określonym terminie pobiera określoną kwotę w określonej formie wprost z rachunku bankowego dłużnika.

Cechą charakterystyczną rozliczenia w trybie polecenia zapłaty i jednocześnie jego największą zaletą jest fakt, iż cały proces jest przeprowadzany w formie elektronicznej i nie może być realizowany przy pomocy dokumentów papierowych. Informacja zwrotna o wykonanych zleceniach jest taka sama, jak informacja nadesłana do banku w zleceniu, uzupełniona o kod mówiący o statusie płatności. Tak więc skoro to wierzyciel decyduje o tym, co umieści w przesyłce, również on decyduje o tym, co otrzyma w informacji zwrotnej. Ma on więc możliwość zamieszczenia informacji w takiej formie, aby jego system finansowo-księgowy umiał je automatycznie zaksięgować. I to jest największą zaletą polecenia zapłaty, przynajmniej z punktu widzenia efektywności rozliczeń: możliwość pełnego, automatycznego zaksięgowania płatności masowych.

2. **niezupelne** – dłużnik ma możliwość ingerencji w dokument płatniczy w ograniczonym zakresie. Pozostawmy w mocy stwierdzenie, że to ingerencja dłużnika podczas tworzenia dokumentu płatniczego uniemożliwia jego późniejsze automatyczne zaksięgowanie. Logiczne wydaje się stwierdzenie, że im większy wpływ na dokument płatniczy ma dłużnik, tym większe jest prawdopodobieństwo jego zniekształcenia. Tak więc w interesie automatycznego rozliczania płatności jest dostarczenie dłużnikom formularza płatniczego z wypełnioną przez wierzyciela możliwie dużą liczbą pól. Taką rolę spełnia uniwersalny formularz polecenia przelewu/wpłaty, opracowany przez zespół specjalistów pracujących w porozumieniu ze Związkiem Banków Polskich.

Wybór jakiegokolwiek z ww. propozycji przeprowadzania rozliczeń wiąże się koniecznością dostosowania systemu informatycznego firmy do wymagań tego procesu. Oba rozwiązania nie mogą funkcjonować bez odpowiedniego zaplecza technicznego w postaci procedur obsługi elektronicznych wyciągów w systemie finansowo-księgowym wierzyciela. Obecnie na rynku nie ma (lub jest bardzo niewiele, m. in. MultiCash Banku Śląskiego) systemów FK mogących współpracować z usługą polecenia zapłaty i standardowego formularza płatniczego. W celu poprawy takiego stanu rzeczy Bank Śląski podjął działania, które skutkować będą wprowadzeniem do oferowanych na polskim rynku aplikacji finansowo-księgowych odpowiedniej funkcjonalności, umożliwiającej współpracę i wykorzystującą możliwości krajowego systemu rozliczeniowego. Aktualnie z Bankiem Śląskim współpracuje blisko 40 producentów oprogramowania FK dla firm, którzy dostosowali swoje produkty (ponad 60 programów) do standardów Banku Śląskiego (lista producentów dostępna jest w oddziałach Banku Śląskiego).

**Szczegółowych informacji na temat bogatej oferty usług rozliczeniowych Banku Śląskiego udziela Państwu pracownicy Banku Śląskiego w oddziałach na terenie całego kraju. Zachęcamy także do skorzystania z innych usług i produktów oferowanych przez Bank Śląski.**

Paweł Wielogórski



# Gmina — mieszkaniowy strateg

**W**edług obowiązującego prawa, to na samorządach gminnych spoczywa kształtowanie polityki mieszkaniowej. Samorządy wiedzą najlepiej, jakie są oczekiwania mieszkańców, gdzie należy lokować inwestycje mieszkaniowe, dysponują też odpowiednimi instrumentami do kształtowania tej polityki. Gminy mają przecież prawo samodzielnego ustalania stawek czynszowych, otrzymują ponadto dotacje na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych.

## Co mówi ustawa?

Przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (lipiec 1994 r.) prowadzenie polityki mieszkaniowej należało do rządu. Rozporządzenia ministra finansów były aktem normującym stawki czynszowe. Ich poziom zapewniał jedynie 30 proc. bieżących kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, co przyczyniło się do znacznego spadku wartości tych lokali. Jednym z podstawowych założeń ustawy musiało więc być urealnienie czynszów i dostosowanie ich do takiego poziomu, by dochody z nich mogły pokrywać koszty utrzymania i odtworzenia budynków. Obowiązek ten przypadł samorządom gminnym, które otrzymały prawo samodzielnego kształtowania stawek czynszu.

Wraz z przekazaniem tych kompetencji – by zabezpieczyć interesy lokatorów – wprowadzono górny limit stawek (czynsz nie mógł przekraczać 3 proc. wartości odtworzeniowej mieszkania). Wprowadzono także obligatoryjny system dodatków mieszkaniowych. Głównym celem tego kroku było stworzenie warunków do ekonomizacji gospodarki mieszkaniowej i zwiększenie nakładów na konserwację i remonty zasobów mieszkaniowych. Dodatki zastąpiły nieefektywny i społecznie niesprawiedliwy system dotacji udzielanych przez gminy. W poprzednim okresie bowiem właściciele dopłacali do kosztów utrzymania budynków mieszkalnych zarówno gospodarstwom domowym o wysokich, jak i o niskich

dochodach. System dodatków mieszkaniowych adresowany jest właśnie do tych gospodarstw domowych, które z racji niskich dochodów rzeczywiście potrzebują pomocy.

W 1997 r. ustawa została poprawiona. Jak wykazywały analizy, nie brakowało w niej luk prawnych oraz nieścisłości. Powodowało to spory interpretacyjne, a co za tym idzie, różne w praktyce stosowanie przepisów. Nowelizacji towarzyszyło opublikowanie rozporządzeń wykonawczych w sprawie dodatków mieszkaniowych oraz w sprawie dotacji dla gmin na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych.

Rozporządzenie w sprawie dotacji dla gmin na dofinansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych zostało znowelizowane w kierunku umożliwienia skorzystania z dotacji większej liczby gmin. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie dodatków mieszkaniowych także było nowelizowane, w tym złączono kryterium dochodowe poprzez niezaliczenie do dochodów dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej oraz jednorazowych świadczeń pieniężnych i w naturze pomocy społecznej.

Zwiększono rozmiary pomocy finansowej dla użytkowników mieszkań, łagodząc kryteria w systemie dodatków mieszkaniowych. Rozszerzono m.in. grupy uprawnionych do otrzymywania dodatków mieszkaniowych – uczyniono to np. w stosunku do osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, ale którym przysługuje uprawnienie do lokalu zamiennego lub lokalu socjalnego. Zwiększono ponadto powierzchnię normatywną uprawniającą do przyznawania dodatku mieszkaniowego (dla każdej kolejnej osoby o 5 mkw. w gospodarstwach liczących więcej niż 6 osób). Dostęp do środków umożliwiono także tym, którzy nie kwalifikowali się do ich otrzymania z uwagi na wyższy metraż – podniesiono z 30 do 50 proc. limit przekroczenia powierzchni normatywnej (dotyczyło to tych, którzy mieszkali w budynkach wybudowanych przed 1945 r.). Kolejną zmianą było zrównanie uprawnień gospodarstw domowych zajmujących lokale mieszkalne w domach wielorodzinnych z gospodarstwami w domach jednorodzinnych przez zastosowa-



nie identycznych normatywnych powierzchni w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego.

## Polityka czynszowa gmin

W okresie 1994-98 roczna wartość dotacji celowych dla gmin na dofinansowanie dodatków mieszkaniowych wzrastała. Kwota wykorzystanej przez gminy dotacji w 1999 r. stanowiła 91,3 proc. poziomu analogicznej wielkości z 1998 r. Według rozliczenia dotacji za 1999 r. udział dotacji celowej z budżetu państwa w finansowaniu wypłat dodatków mieszkaniowych w tym okresie wynosił 39,9 proc. i był o 9,9 pkt. niższy niż w 1998 r. (udział dotacji celowej malał również w poprzednich latach). Z danych za 1998 r. wynika, iż przeciętnie co miesiąc wypłacano dodatki mieszkaniowe dla ponad 720 tys. gospodarstw domowych, co stanowi ok. 6,2 proc. ogółu gospodarstw domowych w Polsce. Wg szacunków Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej, uwzględniając wszystkie ustawowe kryteria przyznawania dodatków mieszkaniowych, ocenia się, iż do korzystania z tej formy pomocy uprawnionych jest ok. 12-15 proc. gospodarstw domowych (korzystający z dodatków mieszkaniowych stanowią jedynie ok. 50 proc. potencjalnie uprawnionych).

W 1999 r. gminy wypłaciły 8.748 tys. dodatków mieszkaniowych (wzrost o 1,2 proc. w stosunku do roku poprzedniego) na łączną kwotę 1.045 mln zł, co stanowi 114 proc. kwoty wypłacanej w 1998 r. Przeciętna wysokość dodatku mieszkaniowego wynosiła 119,5 zł i była wyższa o 12,6 proc. od analogicznej wielkości w 1998 r. Wzrost przeciętnej wysokości dodatków mieszkaniowych w całym okresie funkcjonowania programu uzależniony był przede wszystkim od rosnących opłat za mieszkania.

Monitoring polityki czynszowej gmin przeprowadzony w 22 miastach wykazał, iż w 1999 r., po 5 latach wdrażania ustawy, średnie stawki czynszu pokrywały zaledwie 0,9 proc. kosztów odtworzenia zasobów mieszkaniowych oraz 1,2 proc. tych kosztów w mieszkaniach o najwyższym standardzie. W 1999 r. czynsze w zasobach komunalnych pokryły jedynie ok. 65 proc. ponoszonych kosztów jednostkowych. Zjawiskiem negatywnym jest wzrost, w stosunku do 1998 r., kosztów eksploatacji o 21 proc., przy wzroście wydatków na remonty jedynie o ok. 7 proc. (tj. na poziomie średniorocznego inflacji). Elementem kosztów eksploatacji wykazującym największy wzrost, bo o 25 proc., były koszty administracji i ogólne oraz wzrastające o 27 proc. koszty pozostałe.

## Nowe formy wspierania budownictwa mieszkaniowego

Poziom ustalonych czynszów nadal nie pozwala na tworzenie odpisów na fundusz remontowy, co powoduje dalszą dekapitalizację zasobów mieszkaniowych. Oznacza to, że do utrzymania zasobów mieszkaniowych nadal dopłacają ich właściciele. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że to nie czynsze rzutują na znaczącą wysokość opłat mieszkaniowych, lecz świadczenia za zajmowany lokal, a w tym przede wszystkim za energię ciepłą, której udział w ogólnych wydatkach mieszkaniowych często sięga 60 proc. Najemcy bardzo często uważają, że do czynszu zalicza się także opłaty mieszkaniowe za zajmowany lokal, takie jak np.: za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, gaz i odbiór nieczystości, a faktycznie opłaty te nie wchodziły w skład opłat czynszowych. Ponadto należy podkreślić, że opłaty za świadczone usługi poza czynszem zostały w pełni urykno-

wione i stanowią istotny wydatek w ogólnych opłatach za mieszkanie. Czynsze natomiast pozostały nadal na niskim poziomie.

Oznacza to, że nie należy spodziewać się znaczącego wzrostu wydatków mieszkaniowych z tytułu wzrostu czynszów, gdyż aktualnie poziom czynszów jest niski, a ich wzrost jest rozłożony w czasie i jego wyższego poziomu można się spodziewać dopiero w dalszych latach. Gminy w coraz szerszym zakresie korzystają z możliwości stworzonych przez przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Spośród 218 Towarzystw Budownictwa Społecznego, które do początku 2000 r. uzyskały decyzje zatwierdzające ich umowy lub statuty, 163 (75 proc. wszystkich TBS-ów) stanowiły jednoosobowe spółki gminy (163 TBS-y – 61 proc.) lub spółki zawiązane z udziałem gminy (30 TBS-ów – 14 proc.).

Ustawa z 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw przewidywała możliwość przekazywania dotacji budżetowych dla gmin na zbrojenie gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Ustawa z 1 marca 1996 r. o udzielaniu dotacji z budżetu państwa na przygotowanie gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe umożliwiła kontynuację tych rozwiązań do czasu kompleksowego rozwiązania problemu wsparcia państwa dla budowy infrastruktury związanej z mieszkalnictwem.

Przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadziły m.in. możliwość udzielania gminom preferencyjnego kredytu na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej społecznemu budownictwu mieszkaniowemu. W wyniku ostatniej nowelizacji, dokonanej ustawą z dnia 4 listopada 1999 r., gminy mogą zaciągać preferencyjne kredyty na infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu niezależnie od formy i typu tego budownictwa, co znacznie rozszerzyło przedmiot kredytowania. Kredyt na infrastrukturę techniczną pod budownictwo mieszkaniowe udzielany jest na warunkach zbliżonych do kredytowania TBS, tj.:

- ▶ kwota kredytu nie może przekroczyć 70 proc. kosztów przedsięwzięcia,
- ▶ kredyt spłacany jest w okresach miesięcznych,
- ▶ oprocentowanie kredytu jest zmienne i nie może wynosić więcej niż 0,5 stopy redyskonta weksli NBP.

W okresie od uruchomienia programu do końca 2000 r. gminy zaciągnęły 39 kredytów na przedsięwzięcia związane z realizacją infrastruktury komunalnej pod budownictwo mieszkaniowe o łącznej wartości przekraczającej 50 mln zł, co stanowiło 7 proc. liczby i 3 proc. wartości wszystkich kredytów udzielonych ze środków KFM w omawianym okresie.

Kredytobiorcy KFM w latach 1996-2000 – struktura\*

	Udzielone kredyty		Kwota kredytu	
	Liczba	%	WALIST.Z	%
TBS	305	59%	1.154.872	68%
Spółdzielnie	174	34%	491.942	29%
Gminy	39	7%	50.428	3%
Razem	518	100%	1.697.242	100%

Źródło: Dane BGK

\* - dane w części odnoszącej się do 2000 roku mogą ulec zmianie.

Wyszczególnienie	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Dotacje dla gmin na dofinansowanie dodatków mieszkaniowych (w mln zł)	38,9	229,7	265,3	324,3	456,2	416,7	550*
Udział dotacji z budżetu państwa w sfinansowaniu wypłat dodatków mieszkaniowych	b.d.	55,9%	51,8%	50,2%	49,9%	39,9%	43,5%*

Źródło: Wydawnictwa GUS Gospodarka mieszkaniowa w latach 1995-1999, dane UMiRM. \* - dane wstępne za 2000 rok

# Potrzeba nowej filozofii

**S**tworzenie spójnego systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego to jeden z głównych postulatów wszystkich środowisk działających na rzecz rozwoju mieszkalnictwa. To również jeden z priorytetów rządowej strategii dotyczącej gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Pojęcie „system finansowania budownictwa mieszkaniowego” bywa powszechnie utożsamiane z aktywnym wspieraniem budowy mieszkań ze środków budżetowych. Od razu trzeba jednak sprostować: takie rozumienie systemu nie odpowiada prawdzie, a w każdym razie tak rozumiany system nie uzdrowi sytuacji w mieszkalnictwie. Polski, ani teraz, ani w dalekiej przyszłości, nie stać poza tym na to, by sfinansować budowę mieszkań dla każdego. Zresztą i kraje o dużo lepszym stanie gospodarki od naszego (np. Szwecja) mają trudności z realizacją tak zdefiniowanego zadania. Koncentrują się więc przede wszystkim na utrzymywaniu w należytym stanie technicznym tych zasobów, które posiadają.

Szukając dróg wyjścia ze stagnacji w budownictwie mieszkaniowym w Polsce, należy przede wszystkim zmienić filozofię myślenia o potrzebach mieszkaniowych Polaków. Jak twierdzi Andrzej Laskowski z Polskiej Izby Przemysłowo-Handlowej Budownictwa, budowanie mieszkań własnościowych, za gotówkę, a w przypadku inwestycji jednorodzinnych dodatkowo metodami gospodarczymi, nie ma w kraju pretendującym do grona najlepiej rozwiniętych na świecie większej przyszłości. Ci, których na to było stać, już dawno wybudowali wille i kamienice – tak dla siebie, jak i dla każdego z dzieci. Nawet w najbogatszych państwach zazwyczaj nie buduje się za gotówkę, ponieważ ich mieszkańców – paradoksalnie – na to nie stać. W krajach tych funkcjonują natomiast systemy kredytowania budownictwa mieszkaniowego, na które składają się zarówno produkty adresowane do mniej lub bardziej zamożnych rodzin, jak i do przedsiębiorców czy samorządów terytorialnych.

## Potrzeba znoszenia barier

Polska potrzebuje większego zróżnicowania oferty kredytowej. To jednak nie wszystko, gdyż samo stworzenie produktów kredytowych – inicjatywa leży tu po stronie sektora bankowego i finansowego – nie zapewni budownictwu mieszkaniowemu prosperity. Potrzebne są zmiany instytucjonalne, a w zasadzie zniesienie szeregu barier, które ograniczają działalność inwestycyjną oraz zrozumienie, że interes developera oznacza w tym przypadku również interes gminy i mieszkańców.

Dziś – jak mówi Rafał Roesler, prezes prywatnej spółki developerskiej z Krakowa – za cenę znaczka skarbowego praktycznie każdy może wstrzymać budowę, narażając inwestora na wielomilionowe straty. Rolą państwa powinno być więc wypracowanie takiego modelu procedury uzgodnieniowej, by inwestorzy mieli zapewnione jak najlepsze warunki do przeprowadzenia inwestycji. Wymaga to m.in. zmian w prawie budowlanym. Obecne zapisy stwarzają bowiem pole do znacznej uznaniowości w wydawaniu decyzji, a co za tym idzie – sprzyjają korupcji. Zmian uwzględniających perspektywy rozwoju mieszkalnictwa należałoby również oczekiwać w ustawach z zakresu ochrony środowiska oraz ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.

Takiego podejścia wymaga m.in. sprawa wydatków ponoszonych przez inwestora na infrastrukturę. Dziś developer sam za nią płaci, a potem nieodpłatnie przekazuje ją samorządowi lub państwu, nie mając co gorsza prawa do odpisania tych wydat-



ków od kosztów inwestycji. Inwestorzy powinni mieć możliwość odpisywania od podatku dochodowego tych kwot, zaś zapłacony przy tym VAT powinien podlegać zwrotowi.

Kwestia podatku VAT, a w zasadzie utrzymania jego obecnej stawki na materiały i usługi budowlane (7 proc.), powinna zostać uwzględniona jako istotny element wspomaganie budownictwa mieszkaniowego. Developerzy postulują, aby stawkę tę utrzymać przynajmniej do czasu przyjęcia Polski do Unii Europejskiej.

Kolejną rzeczą jest ograniczenie monopolistycznego wpływu dostawców mediów i powstrzymanie nieuzasadnionego – w wielu przypadkach – windowania przez nich cen. Mając na uwadze

cel, jakiemu służą inwestycje mieszkaniowe, należałoby też rozważyć zaniechanie przez te przedsiębiorstwa pobierania opłat za doprowadzenie mediów i budowę urządzeń infrastrukturalnych.

Rolą samorządów powinno być dążenie do rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Wiele miast i gmin zapisuje to w swoich strategiach, ale z rzadka zapisy przekuwane są na działania. Nie wiele jest też przykładów na zwartą i przemyślaną „strategię mieszkaniową”, w której znalazłyby się propozycje i plany finansowania, zarówno w oparciu o środki własne, jak i z źródeł zewnętrznych.

Dopiero po spełnieniu przedstawionych wyżej warunków będzie można mówić o zaistnieniu podstaw do rozwoju systemu finansowania budownictwa mieszkaniowego.

## ■ Potrzebne rozwiązania finansowe

Jedną z najbardziej obiecujących metod rozwijania i stabilizowania rynku finansowego jest uzupełnienie go o segment długoterminowych papierów wartościowych. Takie papiery pozwalają na lokowanie na rynku finansowym pieniędzy długoterminowych inwestorów instytucjonalnych, takich jak fundusze ubezpieczeniowe, powiernicze i emerytalne, dla których zasadnicze znaczenie mają gwarancje zysków w długich okresach. Pozwała to także na włączenie tych środków w przedsięwzięcia inwestycyjne. Jednym ze sposobów emitowania takich papierów wartościowych (dłużnych) jest wystawianie ich na bazie długoterminowego kredytu zabezpieczonego hipoteką, najczęściej na nieruchomości. Oznacza to konieczność stworzenia pierwotnego i wtórnego rynku hipotecznego jako części rynku kapitałowego. Stanowią one także niezbędny segment rynku finansowania budownictwa, zarówno nabywcy, jak i developera. Jest to najskuteczniejszy sposób mobilizowania kapitałów, pochodzących z różnych sektorów rynku finansowego i kierowania ich do sektora budowlanego. Tym sposobem włącza się do obrotu kapitały zamrożone w nieruchomościach, poprzez udzielanie długoterminowych kredytów na nich zabezpieczonych. Z punktu widzenia banków plusem jest natomiast to, że rynek hipoteczny daje możliwości refinansowania się bez konieczności sięgania po depozyty ludności.

Dotychczas, wobec niemożności uruchomienia rodzimego kapitału długoterminowego, takie możliwości nie istniały. W najbliższej przyszłości należy spodziewać się jednak zasadniczych zmian w tym sektorze. Obejmą one najprawdopodobniej zjawiska, którym podmioty finansujące obecnie mieszkalnictwo będą musiały sprostać. Należy się w szczególności spodziewać szybkiego rozwoju banków hipotecznych i szerszej podaży indywidualnych kredytów mieszkaniowych, a także większego zainteresowania dużych inwestorów instytucjonalnych wtórnym rynkiem hipotecznym (fundusze emerytalne, fundusze inwestycyjne). Nastąpić też powinna zmiana zasad finansowania budowy – dzięki obniżeniu stóp procentowych powszechniejsze niż dotychczas stanie się korzystanie z kredytów budowlanych.

Konieczność zrównoważenia popytu na mieszkania z ich podażą wymaga zastosowania nowych instrumentów finansowych umożliwiających oddziaływanie na wzrost podaży w jak najszerszym zakresie. Efekt taki może umożliwić powszechnie dostępny, niedrogi kredyt przeznaczony na finansowanie inwestycji prowadzonych przez gminy i wykorzystujący w szerokim zakresie możliwości pozyskiwania środków z emisji gwarantowa-

nych przez państwo (a więc obciążonych mniejszym ryzykiem) obligacji bankowych i gminnych. System kredytu komunalnego powinien także wykorzystywać możliwość zabezpieczania obligacji i kredytów majątkiem gmin oraz oferować, w niektórych przypadkach (na niektóre rodzaje inwestycji), szczególnie preferencyjne warunki kredytowania.

Obsługiwany przez sieć banków lokalnych system kredytowy, oferujący korzystniejsze niż w przypadku kredytów komercyjnych warunki, wymaga wspomaganie nie tylko w formie gwarancji Skarbu Państwa dla obligacji emitowanych w tym systemie, ale także wymaga pewnego elementu stabilizującego (ewentualnie refinansującego poszczególne banki) w postaci funduszu lub funduszy, bądź rezerw ulokowanych w jednym, centralnym punkcie – najlepiej w Banku Gospodarstwa Krajowego, który z racji na prowadzoną już obsługę innych funduszy staje się specyficznym bankiem realizującym politykę państwa w zakresie finansowego wspomaganie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Uruchomienie systemu kredytu komunalnego jest o tyle pilne, że można przewidywać w ciągu najbliższych kilku lat zwiększone efekty jednoczesnego zastosowania różnych form wspomaganie popytu mieszkaniowego, za którymi nadać powinna podaż. Aby zaś otrzymać konkretne możliwości zwiększenia podaży należy, ze względu na czas trwania rozmaitych procesów i procedur, rozpocząć działania odpowiednio wcześniej – z kilkuletnim wyprzedzeniem.

W związku z powyższym konieczne jest opracowanie zasad funkcjonowania systemu kredytu komunalnego i odpowiednich rozwiązań legislacyjnych umożliwiających jego wdrożenie, a także oszacowanie zakresu i form finansowego udziału państwa w uruchomieniu i stabilizowaniu działania tego systemu oraz zapewnienie środków budżetowych niezbędnych do jego powołania i funkcjonowania.

Jerzy Kozyra



# Założenia polityki mieszkaniowej państwa



- ▷ Państwo nie powinno zastępować, lecz powinno wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania mieszkania – aby większość obywateli mogła w przyszłości zaspokajać potrzeby mieszkaniowe bez nadmiernego finansowego zaangażowania państwa, niezbędny jest rozwój systemów długookresowego kredytowania mieszkalnictwa oraz rozwój oszczędzania na cele mieszkaniowe.
- ▷ Polityka państwa i polityki gmin powinny zmierzać do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, gdyż sprzyja ono rozwojowi innych inwestycji, powoduje zmianę postaw społecznych i zachowań ekonomicznych oraz tworzy miejsca pracy.
- ▷ Polityka mieszkaniowa państwa powinna oddziaływać zarówno na popyt, jak i na podaż mieszkań.
- ▷ Skala interwencjonizmu państwa powinna być racjonalna i uwzględniać możliwości budżetu państwa. Konieczne jest zatem przyjęcie takich programów, które stymulują wzrost nakładów innych inwestorów oraz zapewniają maksymalizację efektów rzeczowych.
- ▷ Obecnie niezbędny jest rozwój sektora mieszkań na wynajem, ponieważ zwiększenie podaży tych mieszkań w Polsce przyspieszy procesy migracyjne oraz dostosowawcze na rynku pracy. Podażanie ludzi za pracą pozwoli także na uwalnianie zasobów o obniżonym standardzie, które będą mogły być wykorzystane jako mieszkania socjalne.
- ▷ Konieczna jest racjonalizacja gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi, obejmująca urealnienie czynszów, szersze stosowanie dodatków mieszkaniowych, oddzielenie socjalnej sfery w mieszkalnictwie od sfery gospodarczej. Takie zmiany są niezbędne, aby inwestowanie w mieszkania na wynajem miało sens ekonomiczny.
- ▷ Mimo iż samo mieszkalnictwo nie wymaga adaptacji, integracja z Unią Europejską wymaga dostosowania ustawodawstwa we wszystkich dziedzinach podlegających standaryzacji w ramach UE, w tym w dziedzinach związanych z mieszkalnictwem.

W związku z tym niezbędny jest II etap reformy mieszkalnictwa.



W ramach II etapu reformy mieszkalnictwa zostaną uruchomione dodatkowe rozwiązania instytucjonalno-prawne, pozwalające na realizację nowych priorytetów, takich jak:

- ▶ tworzenie warunków do zwiększenia podaży oraz obniżenia kosztów realizacji nowych mieszkań;
- ▶ dokończenie reformy gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym;
- ▶ rozwój sektora mieszkań czynszowych;
- ▶ rozwiązanie odziedziczonych z przeszłości problemów finansowych;
- ▶ zwiększenie dostępności nowych mieszkań własnościowych poprzez zwiększanie zakresu finansowania budownictwa mieszkaniowego instrumentami rynkowymi (kredyt hipoteczny);
- ▶ zwiększenie konkurencji wśród inwestorów i wykonawców na rynku mieszkaniowym;
- ▶ poprawa i wyrównywanie warunków zamieszkiwania w miastach, miasteczkach i na obszarach wiejskich.

Realizacja wymienionych celów wiąże się z koniecznością odstąpienia od nadmiernie kosztownych programów, takich jak: inwestycyjne ulgi budowlane, ulgi remontowe, kasy oszczędnościowo-budowlane. Wiąże się to z jednoczesną rozbudową lub przebudową funkcjonujących już programów oraz z uruchomieniem programów nowych.

W nowej strategii proponuje się 10 programów uzupełniających. Są to:

- 1) Wspomaganie remontów budynków mieszkalnych.
- 2) Zmodyfikowany system dodatków mieszkaniowych.
- 3) Wspomaganie termomodernizacji.
- 4) Preferencyjny kredyt na infrastrukturę techniczną towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu.
- 5) Kasy mieszkaniowo-budowlane.
- 6) Program: własne mieszkanie.
- 7) Socjalny program mieszkaniowy.
- 8) Pomoc w usuwaniu skutków klęsk żywiołowych i zdarzeń losowych.
- 9) Pomoc w spłacie kredytów spółdzielczych „starego portfela”.
- 10) Premie gwarancyjne dla właścicieli książeczek mieszkaniowych.

# Okna na sto lat



Rozmowa z Adamem Plackiem – prezesem Zarządu Przedsiębiorstwa Produkcyjnego OKNOPLAST-Kraków

– W Polsce zapanowała prawdziwa moda na wymianę okien. Nową, efektywną, estetyczną i energooszczędną stolarkę widzi się w blokach z wielkiej płyty, kilkudziesięcioletnich domkach jednorodzinnych i obiektach zabytkowych. Buduje się coraz więcej nowych mieszkań. Nic dziwnego, że w kraju funkcjonuje ponad 3000 producentów okien, przeważnie małych. Jak na tym tle umiejscowiłby Pan OKNOPLAST – Kraków?

– Jesteśmy z całą pewnością w gronie liderów. Szacuję, że obsługujemy około 5 proc. polskiego rynku okien z PCV. W Małopolsce jesteśmy największym producentem. Analizując wyniki sprzedaży, mogę stwierdzić, że gałąź ta ma przed sobą ogromne perspektywy rozwoju, dlatego kilka lat temu podjęliśmy decyzję o budowie nowego, supernowoczesnego zakładu, znacznie zwiększającego nasze zdolności produkcyjne. Dokładnie rok temu zrealizowaliśmy to zamierzenie. Od lutego 2000 r. okna ze znakiem OKNOPLAST produkuje się w Ochmanowie, w gminie Niepołomice. W pełni skomputeryzowana, sterowana numerycznie linia technologiczna umożliwia nam obecnie produkcję 220 tysięcy okien rocznie.

– OKNOPLAST-Kraków to nie tylko okna i nie tylko z PCV...

– Nowoczesną stolarkę otworową z PCV produkujemy od początku 1994 r. W 1998 r. rozpoczęliśmy wytwarzanie ślusarki aluminiowej. Myślę, że ten segment rynku będzie się dynamicznie rozwijał. Okna, drzwi i ścianki osłonowe wyprodukowane na bazie renomowanych systemów profili aluminiowych to nie tylko propozycja dla budownictwa przemysłowego, komercyjnego czy użyteczności publicznej. Fasady, ogrody zimowe, zabudowa balkonów to oferta skierowana do Klientów indywidualnych.

– Zanim rozpoczęliśmy tę rozmowę, pytałam o Pana stosunek do konkurencyjnego segmentu rynku. Nie chciał Pan zabierać głosu w dyskusji porównującej stolarkę z PCV z drewnianą. Dlaczego?

– Ta dyskusja przypomina nieco osławioną wojnę masła z margaryną. Każdy z tych produktów ma swoje zalety. Klient ma dziś bardzo duży wybór materiałów budowlanych i niechaj z niego korzysta. Niezupełnie prawdziwe jest stwierdzenie, że okna z PCV swoją popularność zawdzięczają niższej cenie. Dobre okna muszą odpowiednio kosztować. Dziś nie ma problemu z pozyskaniem profili PCV czy trójwarstwowe klejonych lameli drewnianych. Produkcję okien jednych i drugich może podjąć niemal każdy, ale efekty tej działalności bywają różne.

– Nowe okna i drzwi powinny służyć przynajmniej przez kilkadziesiąt lat. Jak zatem rozpoznać dobry produkt?

– Proponuję kierować się renomą producenta. Duże zakłady posiadają nowoczesny park maszynowy zapewniający najwyższą jakość. Warto zapytać o certyfikat zgodności Instytutu Techniki Budowlanej. Znani producenci oferują pełną gamę elementów dodatkowych oraz ozdobnych. Koniecznie należy zwrócić uwagę na rodzaj zastosowanego profilu, bowiem nie wszystkie nadają się do Państwa okien. Często przyczyną niskiej ceny jest wykorzystanie do produkcji profili nie nadających się do naszej strefy klimatycznej, tzn. nie zapewniających właściwych parametrów izolacyjności i odkształcających się. Kolejnym elementem decydującym o jakości okna są okucia obwiedniowe. W widocznym miejscu powinna być wytłoczona nazwa firmy, która je wyprodukowała. Jej brak jest sygnałem, że pochodzi od nieznanego producenta, a jakość nie jest gwarantowana. W dobrym oknie nie powinno być uszczelek z gumy lub silikonu. Obecnie wykonuje się je z tworzywa zwanego APTK (EPDM). No, i wreszcie szyby zespolone, najlepiej typu float – idealnie gładkie i przejrzyste. Pytajcie Państwo o szyby ciepłochronne, dzięki którym możecie uzyskać niższe rachunki za ogrzewanie.

– Współczynnik przenikalności ciepła  $k=1,6$  czy nawet  $1,1$  to już niemal standard. Czym w tej sytuacji OKNOPLAST-Kraków chciałby zaimponować konkurencji?



Siedziba OKNOPLAST-Kraków

– Nasz najnowszy produkt to okna z szybą o współczynniku przenikania ciepła  $U=0,9$  W/(m<sup>2</sup> K). Stosujemy tu szyby niskiemisyjne o grubości 4 mm (dopuszczalne także 6 mm), a przestrzeń międzyszybowa jest wypełniona nie jak dotąd argonem, ale – kryptonem. Rewelacyjnie niski współczynnik przenikania ciepła potwierdziły badania firmy Glaverbel oraz obliczenia przeprowadzone przez firmę Saint Gobain.

– Porozmawiajmy o mniej oficjalnej stronie działalności firmy. Pod koniec ubiegłego roku otrzymał Pan po raz kolejny Medal „Serce za Serce” od Fundacji Prometeusz za działalność Pro Publico Bono. Które z Waszych szczodrych gestów zostały zauważone przez Fundację?

– Nie dla rozgłosu wspomagamy potrzebujących. Staramy się angażować tam, gdzie ludzie sami nie mogą sobie poradzić.

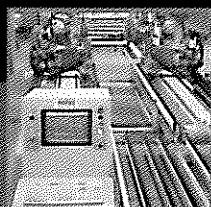
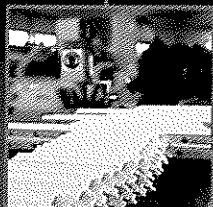
– ... czyli wyposażyliście w okna domy dla repatriantów w Świątyniach Górnych i Targowisku pod Wieliczką. 40 okien otrzymał również obiekt Monaru. Okna OKNOPLAST trafiły ponadto do zwycięzców konkursu „Co Alicja widzi po drugiej stronie... okna”, ale skądinąd wiem, że sprostanie przyrzeczoną nagrodą sprawiło pewne kłopoty.

– To nieprawda, że były to kłopoty. Na zorganizowany przez OKNOPLAST-Kraków w połowie ubiegłego roku konkurs plastyczny pt. „Co Alicja widzi po drugiej stronie... okna” wpłynęło kilka tysięcy prac. W domu zwycięzcy wymieniliśmy okna. Początkowo chcieliśmy przeznaczyć na to 5 tys. zł. Tymczasem okazało się, że zabytkowa kamienica na Kazimierzu wymaga specjalnej stolarki. Wartość nagrody wzrosła nieoczekiwanie do 8 tys. zł. Laureatka otrzymała także wieżę hi-fi. W Szkole Podstawowej nr 22, do której uczęszczała zwyciężczyni, za sumę 20 tys. zł wymieniono okna. Już po ogłoszeniu wyników dowiedzieliśmy się, że laureatka II miejsca marzy o rowerze górskim. Choć nie mieliśmy tego w planie, przygotowaliśmy rower. Zarówno szkoła tej dziewczynki, jak i chłopca, który zajął III miejsce (i otrzymał aparat fotograficzny) wzbogaciły się o kolorowe telewizory.

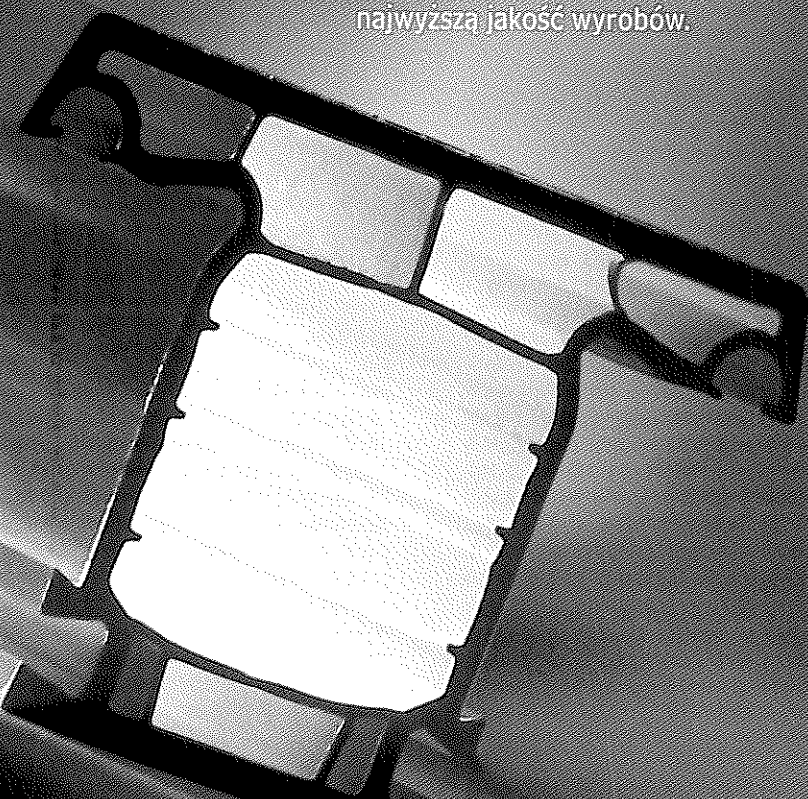
– Jakie plany będzie realizować firma w nowym stuleciu?

– Będziemy robić to, co umiemy najlepiej – stolarkę z PCV i ślusarkę aluminiową. Mam nadzieję, że nowa linia technologiczna pozwoli nam jak dotąd produkować okna i drzwi, na które praktycznie nie ma reklamacji. W ubiegłym roku w 120 punktach sprzedaży w całej Polsce obsłużyliśmy ponad 25 tysięcy klientów. W 1999 r. firma zanotowała aż 60-procentowy wzrost produkcji. Będziemy zabiegać o to, aby nasza oferta była wciąż atrakcyjna. I nadal będziemy blisko Klienta – oferując mu sprawną obsługę i doradztwo, korzystne ceny i promocje, i mniej oficjalnie, organizując niekonwencjonalne akcje, konkursy i pomagając potrzebującym.

Rozmawiała Aleksandra Vega



Najnowocześniejsza w Polsce  
skomputeryzowana  
linia produkcyjna  
gwarantuje  
najwyższą jakość wyrobów.



OKNOPLAST - Kraków Sp. z o.o.  
Ochmanów 117, 32-003 Podtęże, gm. Niepołomice  
tel. 012/279 71 71, fax 012/ 279 71 72  
[www.oknoplast.com.pl](http://www.oknoplast.com.pl)

☎ 0800 20 30 40

Biuro Regionalne:  
02-954 Warszawa, SM WILANÓW BUSINESS CENTER  
ul. Królowej Marysieńki 90, tel. 022/ 651 74 14

Biuro Regionalne:  
62-028 Poznań Koziegłowy, Os. Leśne 12c/26  
tel./fax 061/ 653 97 26



# Co zrobić z mieszkaniami komunalnymi

**Na** mieszkanie komunalne w gminach czeka się przeciętnie od 5 do ponad 8 lat. Zapotrzebowanie na lokale o niskich i umiarkowanych czynszach oblicza się na ponad 200 tys. Tymczasem w większych miastach niewiele ponad połowę gmin posiada strategię mieszkaniową.

## Statystyki

We wszystkich miastach w Polsce znajduje się ok. 7,8 mln mieszkań, z czego 20 proc. należy do gmin. Najwięcej, bo 43 proc., jest lokali spółdzielczych. Domy jednorodzinne stanowią 24 proc. ogółu miejskich zasobów mieszkaniowych. Przeciętna wielkość budowanych obecnie mieszkań w dużym mieście wynosi ok. 73 mkw., natomiast w miastach najmniejszych jest znacznie większa i przekracza 100 mkw. W miejscowościach tych przeważa bowiem budownictwo jednorodzinne.

Najwięcej lokali komunalnych ma stołeczna gmina Centrum – ok. 100 tys. Niewiele mniej gmina Łódź – 81-82 tys. W Poznaniu jest ok. 22 tys. mieszkań komunalnych, zaś w Szczecinie blisko 31 tys. lokali. Dwa razy tyle ma Wrocław (64 tys.). W każdym z tych miast większość lokali znajduje się w przedwojennych i zbudowanych zaraz po wojnie budynkach, których stan jest zły lub bardzo zły. Ocenia się, że ponad 5 proc. wszystkich mieszkań komunalnych w Polsce wymaga kapitalnego remontu, zaś 2 proc. nie nadaje się do niczego i powinna zostać wyburzona.

Wiceprezydent Katowic Józef Buszman mówi wprost, że budynki komunalne to rudery, które wymagają gruntownych remontów. W Bydgoszczy 60 budynków, w których mieszka ponad 250 rodzin, jest zagrożonych katastrofą budowlaną. W Łodzi jest jeszcze gorzej – do rozbioru nadaje się kilkaset kamienic. Zbudowano je na przełomie XIX i XX wieku,

a rocznie miasto przeprowadza generalny remont zaledwie w 3 – 4 kamienicach.

Napraw jest mało, bo są drogie: tylko w tym roku władze miasta przeznaczyły na nie ponad 84 mln zł. Katowice od 1998 roku wydały na przebudowę, remonty, konserwacje i rozbiorki ponad 100 mln zł, czyli niemal trzy razy więcej niż wpływy ze sprzedaży gminnych czynszówek. Udało się sprzedać ok. 2 tys. mieszkań – gmina ma ich jeszcze 18 tysięcy.

W najgorszej sytuacji są miasta do 100 tys. mieszkańców, gdzie gruntownemu remontowi poddanych być powinno prawie 10 proc. komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Skąd taki fatalny stan? Jak wynika z analiz Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, jest to skutek wieloletnich zaniedbań. To one, w połączeniu z niskim poziomem koniecznych inwestycji remontowych, pogłębiają zjawisko nazywane luką remontową. Eksperti UMIRM oceniają, że aktualne potrzeby mieszkaniowe Polaków oscylują wokół 1,5 mln mieszkań. Z wielkim prawdopodobieństwem można również przyjąć, że liczba ta się powiększa. Nie uwzględnia bowiem przyszłych rozbiorów i remontów.

## Mieszkaniowy deficyt

Ogółem w miastach, jak wynika z badań, brakuje ponad 720 tys. mieszkań, w tym ponad 190 tys. potrzebują miasta małe, poniżej 20 tys. mieszkańców. Największe zapotrzebowanie jest na mieszkania komunalne i socjalne, w których płaci się najniższe czynsze. Liczbę takich lokali określa się na 210–222 tys. O mieszkania te powinny troszczyć się gminy wykorzystując tzw. odzysk lokali. Średni czas oczekiwania na mieszkanie komunalne wynosi, w zależności od wielkości miasta, od 5,4 do 8,5 roku. Wyliczenia te jednak nie oddają rzeczywistej sytuacji mieszkaniowej w gminach. Lokali tych jest za mało, więc gminy – ustalając kryteria ich przydziału – starają się wyeliminować z kolejki jak najwięcej oczekujących. Pozostają w niej jedynie osoby najbiedniejsze.

W 1999 r. przeciętna stawka czynszu socjalnego (ustalony w gminach) wynosiła 0,46 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. W grupie czynszów najwyższych średnio za metr płaciło się 1,90 zł. Im większe miasto, tym wyższy czynsz, przy czym opłaty te systematycznie rosły. W miastach największych wzrost ten wyniósł 176 proc., w najmniejszych – 153 proc.

Wydaje się, że najważniejszym działaniem samorządów wobec mieszkań komunalnych jest ich prywatyzacja. tzn. sprzedaż dotychczasowym lokatorom. Realizowane jest to na różny sposób. W Krakowie mieszkańcy otrzymują np. bardzo dużą zniżkę na wykup, sięgającą nawet 90 proc. Inne duże miasto – Wrocław – emituje w tym celu obligacje komunalne. W połowie 1998 roku przeprowadzono tam pierwszą, niepubliczną emisję obligacji komunalnych o wartości 50 mln zł. Obligacje zostały wykupione przez agenta, po czym zamienione na certyfikaty depozytowe, które miały nominalną wartość 500 zł, trzyletni termin wykupu i oprocentowanie w wysokości 7 proc. w skali roku. Certyfikaty mogli kupować najemcy lokali komunalnych, którzy tymi papierami płacili potem za wykup na własność tych mieszkań. Certyfikaty upoważniały do 60-procentowej zniżki przy tej transakcji.







# Ustawa korzystna dla najemców

**P** przed ponad miesiącem weszła w życie, przyjęta w grudniu ub. roku, ustawa o zasadach sprzedaży mieszkań zakładowych. Zgodnie z nią suma ulg przy wykupie takiego mieszkania będzie mogła wynieść nawet 95 procent jego wartości. Wszystko zależy od tego, ile starający się o wykup mieszkania w nim mieszkał oraz ile lat przepracował w firmie, do której mieszkanie należało.

Zgodnie z ustawową definicją, mieszkaniem zakładowym jest lokal mieszkalny będący własnością zbywcy lub państwowej osoby prawnej, która wykonuje prawo własności na rzecz Skarbu Państwa. Do tej kategorii zakwalifikowano także mieszkania stanowiące zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalnym nieruchomością gruntową, będącą własnością zbywcy lub oddaną mu w użytkowanie wieczyste. Według danych Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, liczba mieszkań zakładowych systematycznie spada. O ile w 1994 r. stanowiły one 11 proc. ogółu mieszkań w Polsce, o tyle obecnie spadł on do ok. 4 proc. Do tej pory przedsiębiorstwa, które były ich właścicielami najczęściej sprzedawały je pracownikom, bądź – gdy firma upadała – były komunalizowane. Nie było jednak ściśle określonych zasad, co bywało przyczyną wielu konfliktów i ludzkich dramatów.

## **Prawo pierwokupu**

Ustawa przewiduje, że mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie na zasadach wskazanych w ustawie. W przypadku mieszkań, które zbywca przeznaczy na sprzedaż, osobom uprawnionym przysługuje prawo pierwokupu mieszkania. I to na uprzednio wskazanych, tzw. preferencyjnych zasadach. Ustawodawca wyodrębnił dwie grupy podmiotów, które mają pierwszeństwo w nabyciu mieszkania. W pierwszej kolejności będzie to osoba, która jest pracowni-

kiem lub byłym pracownikiem zbywcy. Prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania przysługuje także osobie, która nie jest uprawniona, jeżeli zajmuje ona lokal na podstawie umowy najmu zawartej ze zbywcą. Tak więc pierwszeństwo do nabycia mieszkania zakładowego może mieć zarówno osoba uprawniona, jak też osoba nieuprawniona, pod warunkiem, że dysponuje umową najmu, która jest wyznacznikiem w nabyciu takiego lokalu na zasadach pierwokupu. W sytuacji kiedy zbywca podejmie decyzję o przeznaczeniu na sprzedaż mieszkania, powinien o tym fakcie powiadomić osoby, które mają prawo pierwokupu do nabycia mieszkań zakładowych mieszkań. Informacje te zbywca obowiązany jest przekazać na piśmie. Wiadomość taka powinna zawierać trzymiesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego. Termin jest liczony od dnia doręczenia osobie zainteresowanej zawiadomienia. Także w okresie trzymiesięcznym są wywieszane w siedzibach jednostek organizacyjnych zbywcy wykazy mieszkań, które są przeznaczone na sprzedaż.

## **Preferencyjne nabycie mieszkania**

Co należy rozumieć przez pojęcie nabycia mieszkania na zasadach preferencyjnych? Jakie płyną z tego korzyści? W świetle przepisów ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami jest to cena, po której możliwa jest sprzedaż mieszkania. Podstawą wyjścia jest cena rynkowa. Ale zostanie ona zmniejszona odpowiednio o 6 proc. za każdy rok pracy u obecnego właściciela mieszkania oraz o 3 proc. za każdy rok najmu mieszkania. Suma zniżek może sięgnąć 95 procent wartości mieszkania, a więc lokator będzie mógł je wykupić już za 5 procent wartości. Ustawa dotyczy mieszkań należących do przedsiębiorstw państwowych, spółek skarbu państwa i państwowych osób prawnych. Nie dotyczy natomiast mieszkań kolejowych.

# Recepta na azbest

**N**ie od dzisiaj znany jest problem azbestu, który w budownictwie stanowi poważne zagrożenie dla środowiska naturalnego. Alternatywą stała się masa Superflex FDF firmy DEITERMANN, przeznaczona do zabezpieczania powierzchni betonowych i azbestowo-cementowych, która wiąże włókna azbestowe.

Materiałom uszczelniającym, stosowanym do renowacji dachów, stawia się wysokie wymagania. Dotyczy to szczególnie dachów bitumicznych i azbestowo-cementowych. Zadaniem nowej powłoki ochronnej jest przerwanie procesu starzenia się powierzchni dachowych oraz – w przypadku użytych materiałów azbestowych – skuteczne wiązanie włókien. Poza tym musi ona zapobiegać powstawaniu szkód wywołanych przez wilgoć. Firma DEITERMANN zajęła się problemem związanym z renowacją dachów. Wynikiem całego szeregu długoletnich badań jest Superflex FDF. Bardzo elastyczna płynna folia posiada wszystkie właściwości, które przyczyniają się do tego, że preparat ten chroni dachy bitumiczne, metalowe oraz dachy wykonane z płyt azbestowo-cementowych przed działaniem procesu wietrzenia. Upiększająca i refleksyjna powłoka wykonana z materiału Superflex FDF spełnia wszystkie wymagania stawiane poszyciom dachowym. Układa się ją na całej połaci dachu bez względu na pochylenie, a także na powierzchniach pionowych (np. elewacje), w taki sposób, że nie powstają żadne spoiny. Przenosi ona naprężenia termiczne od - 30 do + 100 stopni Celsjusza (wydłużenie przy zerwaniu 350 proc.).

## Superflex FDF uszczelnia, chroni, pielęgnuje i upiększa

Preparat Superflex FDF charakteryzuje się szczególnymi właściwościami:

- daje nakładać się wałkiem, pędzlem oraz można go natryskiwać;
- można go używać bezpośrednio z pojemnika – jest jednooskładnikowy;
- daje powłokę wolną od szwów, spoin i styków;
- można go układać na połaciach dachowych o dowolnym pochyleniu, a także na powierzchniach pionowych (np. elewacje);
- wiąże skutecznie włókna azbestowe;
- jest bardzo elastyczny i ma zdolność do pokrywania rys (wydłużenie przy zerwaniu 350 proc.);
- jest odporny na starzenie się;
- jest odporny na działanie podmuchu ognia i posiada zdolność samogaśnięcia;
- jest odporny na działanie promieniowania ultrafioletowego (nie trzeba stosować posypki mineralnej);
- jest odporny na działanie gazów przemysłowych i na naprężenia termiczne;
- posiada aprobatę techniczną ITB: AT-15-4591/2000.

## Podłoża

Na podłoża nadają się powłoki bitumiczne (od których wykonania upłynął przynajmniej rok), płyty azbestowo-cementowe, cynk, aluminium, beton i jasty. W przypadku renowacji dachów z eternitu szczególnie polecamy nasz preparat Superflex FDF, który przerywa uwalnianie się włókien azbestu, wywołane przez proces wietrzenia. Wszystkie podłoża muszą być

suche, nośne i wolne od zabrudzeń, kurzu, luźnych cząstek, oleju lub innego tłuszczu. Najlepszą metodą czyszczenia dachów jest ich zmywanie przy użyciu sprzętu dającego strumień wody o dużym ciśnieniu. Stare dachy czyszczy się stosując odpowiednie metody (np. metodę firmy Oertzer, Ammersbek). Pozostałości po czyszczeniu dachu należy zebrać i wywieźć zgodnie z przepisami.

W trakcie czyszczenia płyt azbestowo-cementowych należy przestrzegać odpowiednich przepisów BHP. W celu wzmocnienia podłoża chłonnych (np. beton lub zwietrzały azbestocement) należy podłożyć te zagruntować preparatem Euroolan TG2 lub Superflex V. Na bitumicznej powierzchni dachu oraz na cynku i aluminium wykonuje się gruntowanie przy użyciu preparatu Superflex V.

Po nałożeniu włókniny elastycznej nr 1, w jeszcze świeżej masie, powierzchnię dachu pokrywa się warstwą preparatu Superflex FDF. Superflex FDF nawet w miejscach problematycznych zachowuje szczelność. Po całkowitym wyschnięciu warstwy gruntującej, preparat Superflex FDF nakłada się pędzlem lub wałkiem. Można także zamówić preparat w postaci nadającej się do wykonania natrysku, przy użyciu sprzętu natryskującego typu „airless”.

W przypadku występowania podłoża „krytycznych” zaleca się zastosowanie wkładki z włókniny elastycznej nr 1. Włóknina ta wzmacnia odporność powłoki na zarysowanie. Szczeliny (rysy) dylatacyjne na powierzchni dachu, pokrywa się taśmami uszczelniającymi Superflex 100/5. Taśmy te przykleja się preparatem Superflex FDF. Prosimy o wgląd do karty technicznej.

## Miejsca problematyczne

Połączenia różnych materiałów w obrębie dachu, np. połączenia z kopułą nasświetla oraz szwy i spoiny, są od dawna przyczyną wielu problemów powstających w trakcie wykonywania uszczelniania dachu. Konstrukcyjnie uwarunkowane szczeliny występujące w budowlach, np. szczeliny między budowlami (dylatacje) przykrywane są szczelnymi i elastycznymi taśmami Superflex B240 i B400. W przypadku występowania większych rurek budowli, taśmę należy poprowadzić w formie pętli ponad powierzchnią dachu. Renowację szczelin dylatacyjnych na powierzchni dachu wykonuje się przy użyciu taśmy Superflex 100/5, wtapiając ją w uszczelnienie dachowe wykonywane z preparatu Superflex FDF.

Tak więc, stosując Superflex FDF, można wykonać trwałe uszczelnienie nawet w miejscach „krytycznych”

## Superflex FDF to kolorowy dach

Ogromnym obszarem stosowania dachów falistych z płyt cementowo-azbestowych są tereny wiejskie oraz obiekty przemysłowe. Często spotykany jest eternit, również jako płyta osłona w elewacjach budynków. Także w tym przypadku, łatwy sposób użycia, brak szkodliwego wpływu na środowisko naturalne, przemawia za użyciem preparatu Superflex FDF.

Możliwość wyboru barwy powoduje, że smutną szarą powierzchnię dachu lub elewacji można zamienić na powierzchnię kolorową. Oprócz barwy szarej można wybrać kolor biały, ciemnoczerwony lub zielony.

# DEITERMANN

nasza jakość - wasza korzyść

www.deitermann.com.pl



Powłoka **SUPERFLEX-FDF** to bardzo elastyczna płynna folia nanoszona metodami malarskimi.

Chroni dachy bitumiczne, metalowe oraz wykonane z płyt azbestowo- cementowych przed działaniem procesu wietrzenia.

**SUPERFLEX-FDF** uszczelnia, chroni, pielęgnuje i upiększa.



gładka  
i elastyczna  
powierzchnia ...



MATERIAŁY DO POKRYWANIA DACHÓW

# Mieszkaniowy lek dla młodych rodzin



**S**połeczne budownictwo czynszowe, tzw. TBS-y, jest coraz powszechniejsze. Na budowę mieszkań tego typu decydują się zarówno duże miasta, jak i niewielkie miasteczka. Wciąż jednak wiedza na ten temat jest mało zadowalająca. Są samorządy, które chciałyby program budowy TBS-ów wcielić w życie, ale brakuje im determinacji. Z drugiej strony nie brakuje lęków i nadmiernej ostrożności, czy aby powołanie towarzystwa zakończy się sukcesem, czy znajdują się chętni na tę formę posiadania mieszkania. Co zatem robić?

## Podstawa prawna

Zanim podejmie się decyzje o powołaniu TBS-u, powinno się bardzo dokładnie zaznajomić z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (ustawa z dnia 26 października 1995 roku), która jest podstawowym dokumentem regulującym zasady tworzenia i działania TBS-ów. Znajdziemy tam przepisy dotyczące zakładania Towarzystw Budownictwa Społecznego (działających na zasadzie non profit), utworzenia Krajowego Funduszu Mieszkaniowego finansującego budowę nowych i odnawianie istniejących mieszkań czynszowych, a także przepisy dotyczące rozwoju infrastruktury komunalnej. Szczegółowe kwestie, takie jak np. warunki finansowania czy wymagania dotyczące projektowania mieszkań finansowanych przy udziale tych środków, określone są natomiast w rozporządzeniach Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (obecnie Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – UMIRM). Wyczerpujących odpowiedzi na nurtujące pytania powstałe po lekturze dokumen-

tów prawnych udzielają specjaliści z UMIRM oraz Ogólnopolskiego Forum TBS, które skupia towarzystwa z całej Polski.

## Gmina jako inicjator

Główna idea TBS-ów – budowa stosunkowo łatwo dostępnych mieszkań, zwłaszcza dla ludzi młodych – sprawia, że jej realizacja należeć powinna do gmin. Zaakceptowanie przez radę miejską lub gminną idei utworzenia TBS-u oraz uznanie, że może ono spełniać wiele pożytecznych funkcji, wiązać się będzie z licznymi zobowiązaniami ze strony władz samorządowych. Przede wszystkim – przeznaczenia w budżecie wydatków na budownictwo czynszowe, wniesienie w aportcie uzbrojonej działki budowlanej, ułatwienia w załatwianiu formalności i zarządzaniu w pierwszym okresie istnienia Towarzystwa. Bywa często tak, że TBS jest jedynym podmiotem mogącym wykonywać statutowe i ustawowe zadania gminy w zakresie szeroko rozumianej komunalnej gospodarki mieszkaniowej. Oznacza to, że Towarzystwo może przejąć na swe barki zarówno sprawy budownictwa mieszkaniowego czynszowego, socjalnego, remontów, jak i zarządzania i administrowania zasobami komunalnymi.

Budowa mieszkań na wynajem w formule TBS-u może i powinna się okazać dla gmin najekonomiczniejszą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wymaga to tylko dobrego sposobu finansowania budowy, udziału miasta lub gminy w tym przedsięwzięciu, skorzystania z kredytów preferencyjnych KFM i antycypacyjnej wpłaty kaucji przyszłych najemców. Kluczową zatem rolę

w kreowaniu TBS-u, przede wszystkim w mniejszych ośrodkach, odegrać powinna gmina.

## Miejsce TBS-ów w polityce mieszkaniowej gmin

Powstawaniu Towarzystw Budownictwa Społecznego powinno towarzyszyć poważne studium sytuacji mieszkaniowej na terenie gmin, określenie skali niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. O poziomie tych oczekiwań urzędnicy, a wraz z nimi władze lokalne, wiedzą najlepiej, gdyż to właśnie do urzędów gmin trafiają podania i listy o przydział mieszkania komunalnego. Wiedzą też o tym lokalne spółdzielnie mieszkaniowe.

wadzenia działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa czynszowego prowadzić także zarządzanie i administrowanie powierzonymi budynkami oraz prowadzić na przykład budowę mieszkań i lokali użytkowych na sprzedaż, handel materiałami budowlanymi, pośredniczyć w obrocie nieruchomościami itp.

## Powolywanie TBS-u

Pierwszą czynnością proceduralną po opracowaniu koncepcji funkcjonowania Towarzystwa i uzyskaniu przychylności rady i zarządu miasta (gminy) jest wniesienie na sesję plenarną projektu uchwały w sprawie utworzenia TBS-u. Po jej przyjęciu powinien zostać ogłoszony konkurs na prezesa zarządu. Po dokonaniu



Kolejną sprawą jest realna wizja przyszłości, tzn. analiza tego, jak będzie wyglądała sytuacja makro- i mikroekonomiczna, jak duże będą dochody potencjalnych przyszłych najemców, czy pozwolą one na utrzymanie przydzielonego mieszkania – spłatę rat kredytu i opłaty czynszowe. Trzeba też zadać sobie pytanie, jak duża powinna być skala inwestycji, tzn. czy podaż mieszkań będzie równa ich popytowi. Tego oczywiście przewidzieć się nie da, ale jakiegoś obrazu sytuacji może dostarczyć ankieta wśród mieszkańców. Największym zainteresowaniem cieszyć się powinna grupa osób młodych w wieku 20-40 lat, zainteresowanych zmianą mieszkania. Z dotychczas przeprowadzanych badań w niektórych miastach wynika, że wyrażający chęć zmiany częściej mieszkają z rodzicami lub teściami w blokach, rzadziej w domach jednorodzinnych. Potencjalni klienci TBS-u dysponują niewielką powierzchnią zarówno własną, jak i wspólną w porównaniu z tymi, którzy również mieszkają we wspólnych mieszkaniach, ale nie zamierzają się przeprowadzać.

Drugą dziedziną, wymagającą zbadania, jest ocena możliwości budowania mieszkań, to jest ocena dostępności terenów budowlanych, stanu ich uzbrojenia i zgodności planów inwestycyjnych z planem zagospodarowania przestrzennego gminy. Ocenie podlegać powinna też konkurencyjność lokalnego rynku budowlanego, potencjał wykonawczy, ceny mieszkań itp.

Analizy i oceny, o których mowa powyżej, będą służyły uniknięciu błędów popełnianego na starcie przy tworzeniu zbyt słabego TBS-u pod względem ekonomiczno-finansowym. Chodzi o to, by utworzone Towarzystwo mogło na przykład oprócz pro-

ni wyboru, prezes przejmuje czynności organizacyjno-prawne związane z rejestracją Towarzystwa w sądzie gospodarczym, w tym przygotowanie projektu aktu założycielskiego. Projekt ten wymaga zaopiniowania przez zarząd gminy oraz Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. UMiRM wnosi swoje uwagi po merytorycznych rozmowach i dyskusjach z założycielami. Akt założycielski z uwzględnionymi uwagami zarządu miasta (gminy) jako zgromadzenie wspólników TBS-u przyjmuje w formie uchwały, a potem w formie aktu notarialnego. Akt założycielski przesyłany jest ponownie do UMiRM w celu uzyskania decyzji zatwierdzającej. Decyzja ta stanowi potwierdzenie jego zgodności z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Z chwilą zakończenia tych formalności przygotowany zostaje wniosek o wpis spółki do rejestru handlowego wraz z niezbędnymi załącznikami, który kierowany jest do sądu gospodarczego, właściwego terytorialnie dla siedziby TBS-u. Po dokonaniu tej czynności spółka może rozpocząć działalność. Należy przy tym pamiętać, że stosownie do art. 189 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz.U. nr 115, poz. 741) nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogą być zarządzane wyłącznie przez osoby posiadające licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami. Wyłonienie zarządcy nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy następuje na podstawie przepisów Ustawy z dnia 10 czerwca 1994 roku o zamówieniach publicznych (Dz.U. nr 76, poz. 344 z późn. zm.).

Andrzej Batko

# Nadchodzi WIOSNA nowego tysiąclecia — czas porządków również oprogramowania

**W**iększość kadry kierującej firmami zarządzającymi nieruchomościami dostrzega potrzebę unowocześnienia sprzętu komputerowego, rozbudowy sieci itp. Bardzo rzadko podejmowane są decyzje

o wymianie oprogramowania wspomagającego zarządzanie. A przecież sprzęt to tylko „serce”, oprogramowanie to „mózg”. W świetle nowych przepisów i ustaw wymagania stawiane zarządcom znacznie się zwiększyły. Aby profesjonalnie zarządzać zasobami lokalowymi trzeba posługiwać się nowoczesnym „narzędziem”. Poniżej przedstawię główne cechy oprogramowania, które można nazwać profesjonalnym. Podstawowe zadania zarządcy to rozliczanie czynszów, mediów, kosztów oraz prowadzenie zapisów w księgach finansowych. Oczywistym jest fakt, że informacje zawarte w systemach realizujących te zadania muszą być przesyłane w sposób automatyczny. Systemy te powinny prowadzić rozliczenia z dokładnością co do dnia, dopuszczać zmiany w okresach zamkniętych z jednoczesnym generowaniem automatycznych korekt w miesiącu bieżącym, modelować naliczenia w przyszłych okresach, generować wymagalne sprawozdania z możliwością sporządzania indywidualnych zestawień, współpracować z urządzeniami fiskalnymi (drukarki fiskalne), interne-

tem oraz powinny być otwarte na nowe technologie i nowe narzędzia softwarowe. Nowoczesnemu programowi f-k stawiane są następujące wymagania: bezwzględna zgodność z ustawą o prowadzeniu rachunkowości komputerowej, prowadzenia wydzielonych ksiąg finansowych dla każdej wspólnoty z możliwością automatycznych operacji we wszystkich księgach jednocześnie, zestawienie naliczonego i należnego podatku VAT z uwzględnieniem daty obowiązku podatkowego, komunikacja z modułami programowymi współpracującymi z księgą finansową. Przy wyborze systemów należy zwrócić uwagę na możliwości wdrożeniowe i pomoc merytoryczną ze strony firmy autorskiej oferującej oprogramowanie. Przygotowanie merytoryczne i praktyka zawodowa pracowników użytkownika i firmy oferującej systemy jest gwarancją sprawnego przeprowadzenia wdrożenia poszczególnych programów. Początek roku kalendarzowego jest idealnym momentem do rozpoczynania wdrożeń.

Dlatego gdy nadchodzi wiosna najlepiej podjąć decyzję o wymianie lub zakupie oprogramowania.

Życze owocnych poszukiwań na rynku wytwórców systemów dla zarządców nieruchomości.

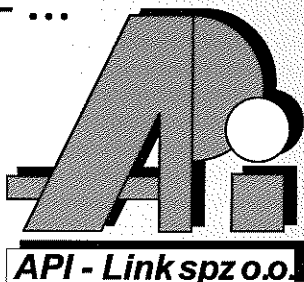
**Jarosław Czarniecki**

– dział marketingu firmy API-Link Warszawa.

## Oprogramowanie dla Zarządców Nieruchomości

- **FORSA (System Finansowo - Ekonom.)**
  - **KSIĘGI FINANSOWE WSPÓLNOT**
  - **SMERF (CZYNsze, KOSZTY, MEDIA WKŁADY-UDZIAŁY-INWESTYCJE)**
  - **KASA**
  - **KADRY - PŁACE**
  - **EWIDENCJA ZASOBÓW**
  - ...
- NOWOŚĆ!

Program SMERF znany jest w całej Polsce. Chcielibyśmy zatem zwrócić Państwa uwagę na system FORSA, posiadający narzędzia pozwalające na prowadzenie dowolnej liczby ksiąg wspólnot mieszkaniowych. Program posiada wiele opcji automatycznych i standardowych wydruków. **Proponujemy zakup systemu FORSA na bardzo dogodnych warunkach!** Organizujemy seminaria poświęcone prowadzeniu księgowości wspólnot. Zapraszamy na bezpłatne prezentacje naszego oprogramowania. **ZADZWOŃ DZIŚ!**



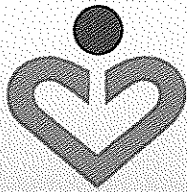
01-581 Warszawa, ul. Krasińskiego 16

tel. (0-22) 839-77-76, 839-58-95

E-mail: [info@api-link.com.pl](mailto:info@api-link.com.pl)

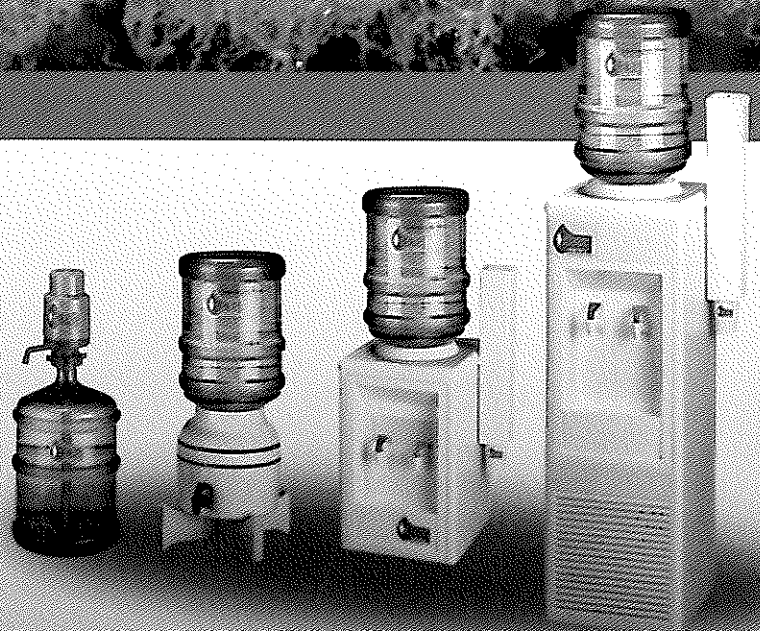
[www.api-link.com.pl](http://www.api-link.com.pl)

# Naturalna woda źródlana



Woda **dar natury**  
jest zalecana  
przez kierowaną przeze mnie  
Fundację Rozwoju Kardiologii  
w Zabrzu

*Prof. dr med. Zbigniew Religa*

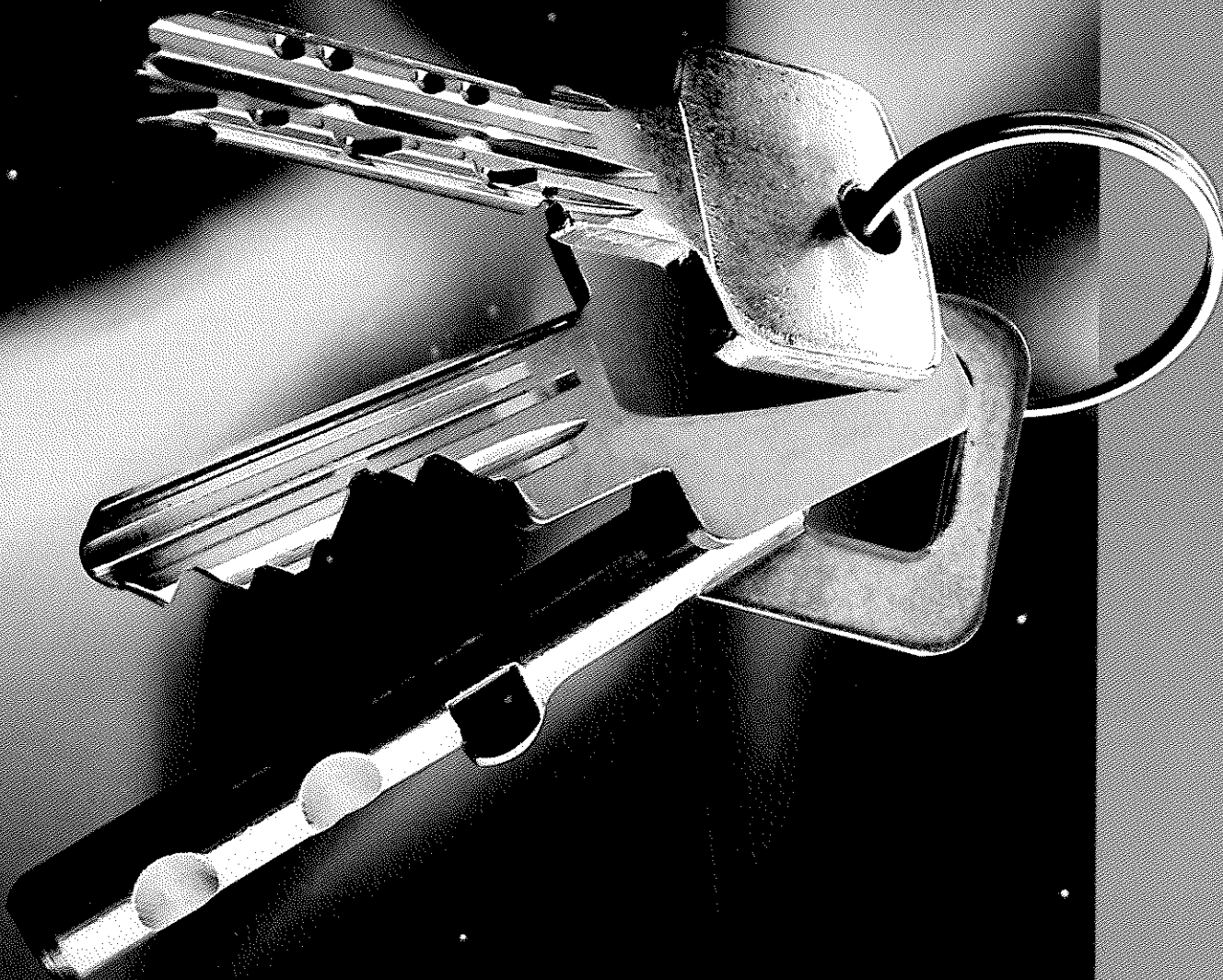


**INFOLINIA**

**0 800 222 777**

# **E** **STRALOKUM**

**DOBRY KREDYT NA MIESZKANIE**



*www.kredytbank.pl*  
*infolinia: 0800 120 360*

 **KREDYT BANK**