

An aerial photograph of a coastal town, likely Gdynia, showing a harbor with a breakwater, a lighthouse, and various buildings. The image is in black and white, with a red overlay on the right side containing text.

# Mieszkanie Plus

Materiał informacyjny dla  
woj. zachodniopomorskiego

Czerwiec 2017

**Paweł Kruchlik**  
Dyrektor Inwestycyjny  
BGK Nieruchomości S.A.

**BGK**  
NIERUCHOMOŚCI

## Narodowy Program Mieszkaniowy

### Sfera regulacyjna

Kompleksowe zmiany prawne usprawniające proces inwestycyjno-budowlany

Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań

Zmiana regulacji określających zasady funkcjonowania rynku najmu

### Pakiet Mieszkanie Plus

Zintegrowane wsparcie społecznego budownictwa czynszowego

**Budowa dostępnych cenowo mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności**

Wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe

### Pozostałe instrumenty

Wspieranie mniej zamożnych rodzin w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych

Poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych i warunków zamieszkania

Polityka senioralna: jakościowa i ilościowa optymalizacja zasobów mieszkaniowych

## Misja BGK Nieruchomości S.A.



Naszą misją jest zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem, także dla słabiej uposażonych rodzin



- Operacyjne przygotowanie komercyjnego filaru programu Mieszkanie Plus
- Realizacja pilotażowych inwestycji w ramach programu Mieszkanie Plus

✓ **Komercyjny charakter inwestycji na każdym etapie realizacji**

od momentu pozyskania gruntu do czasu ewentualnego wykupu mieszkania przez najemcę w ramach opcji dojścia do własności

✓ **Inwestycje realizowane na gruntach pochodzących z trzech źródeł**

będących w posiadaniu Jednostek Samorządu Terytorialnego; Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem; oraz inwestorów prywatnych

✓ **Optymalizacja kosztów bez utraty jakości mieszkań**

mieszkania będą spełniać współczesne standardy urbanistyczne, architektoniczne i techniczne, w tym wysokie normy energetyczne

✓ **Program powszechny, skierowany do wszystkich grup społecznych**

w sposób szczególny program ma za zadanie zachęcić polskie rodziny do posiadania większej liczby dzieci

Liczba gmin w woj. zachodniopomorskim  
na tzw. krótkiej liście



Październik 2017

3

Liczba gmin w woj. zachodniopomorskim,  
które wysłały ankietę do BGKN



23

Liczba gmin w woj. zachodniopomorskim  
na wstępnym etapie kontaktu



~18

## Wybrane zalety



- Realna alternatywa realizacji projektów bez wkładu finansowego
- Dodatkowe narzędzie realizacji polityki mieszkaniowej gminy: mieszkania dla osób ważnych dla rozwoju lokalnego
- Realizacja projektów mających uzasadnienie ekonomiczne:
  - zapewnienie czynszu atrakcyjnego dla odbiorcy
  - niskie koszty realizacji inwestycji w zakresie przygotowania i uzbrojenia gruntów
  - uatrakcyjnienie lokalnego rynku najmu i rynku pracy
  - nieruchomości dobrze zlokalizowane pod względem infrastruktury i komunikacji
- Potrzeby samorządów jako kluczowy czynnik kształtowaniu projektu – wielkość i struktura lokali, grupa docelowa
- Wykorzystanie nowoczesnych technologii budowlanych – impuls dla rozwoju rynku prefabrykatów w Polsce

## Wybrane wyzwania



- Osiągnięcie czynszów na atrakcyjnym poziomie – budowa w odpowiedniej jakości z zachowaniem umiarkowanych kosztów
- Pozyskanie gruntów umożliwiających realizację inwestycji – działki uzbrojone, z dostępem do drogi publicznej, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Sprostanie wymaganiom planistyczno-urbanistycznym dotyczącym gruntów – np. obowiązującym w mpzp wskaźnikom dotyczącym miejsc postojowych
- Zbudowanie pozytywnego odbioru budynków realizowanych w technologii prefabrykowanej
- Współpraca z samorządami w zakresie komercjalizacji nowo powstałych mieszkań – ustalenie zasad i organizacji procesu
- Przygotowanie propozycji dla mniejszych projektów (mniejsze gminy, mniejsze inwestycje)
- Bariery prawne, skala wyzwania





## Pozytywną weryfikację otrzymuje w pierwszej kolejności nieruchomość spełniająca następujące kryteria:

- ✓ Jest położona na terenie gminy miejskiej lub gminy miejsko-wiejskiej, przy założeniu że posiada plan miejscowy, w którym działka jest przeznaczona na budownictwo wielorodzinne, lub decyzję o warunkach zabudowy
- ✓ Znajduje się w lokalizacji z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej
- ✓ Jest odpowiednio duża, co oznacza, że może na niej powstać około stu lokali mieszkalnych
- ✓ Posiada dostęp do drogi utwardzonej (lub gmina zobowiąże się do jej doprowadzenia)
- ✓ Jest uzbrojona

# Ogólne modele współpracy BGK Nieruchomości z JST

	Ryzyko inwestycyjne i kredytowe	Ryzyko operacyjne nieruchomości	Ostateczny właściciel nieruchomości
<b>MODEL Aktywna Gmina</b>	Fundusz/Gmina	Gmina	Gmina

✓ **Kompleksowe wsparcie dla samorządów w ramach nowego centrum kompetencyjnego**

✓ **Koordinacja prac projektowych i procesu uzyskania decyzji administracyjnych**

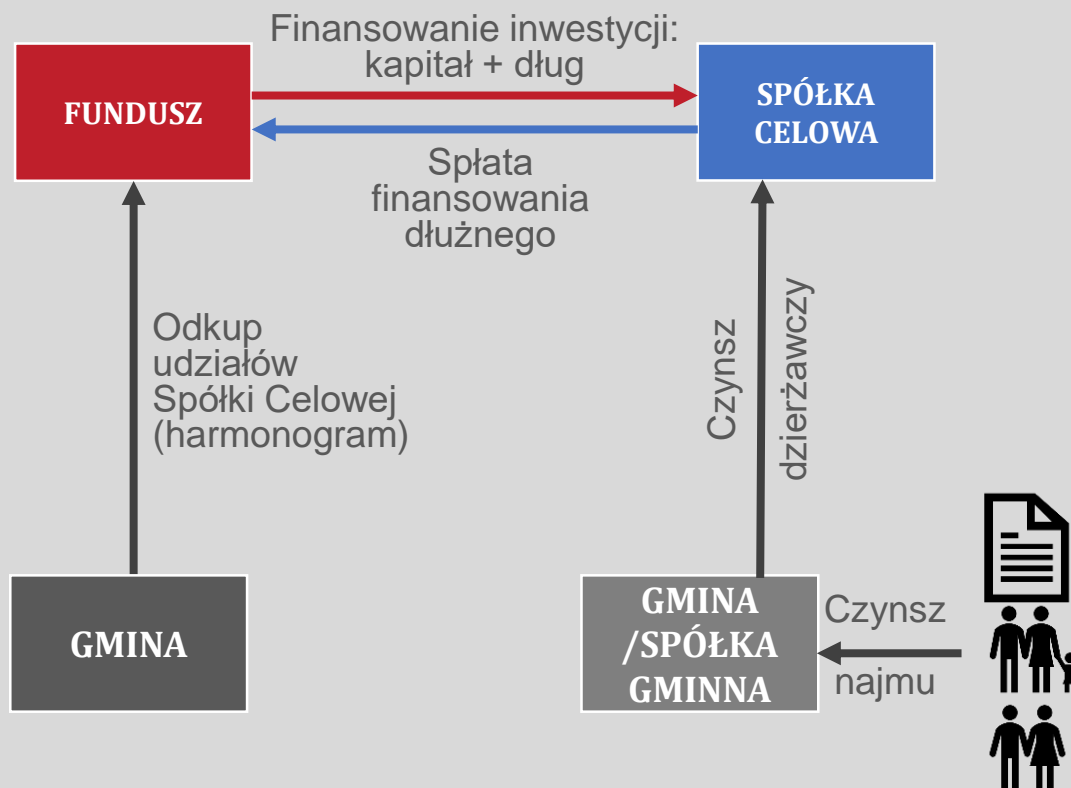
✓ **Doradztwo w zakresie optymalnych technologii budowlanych**

✓ **Organizacja przetargów na generalnego wykonawcę, inwestorów zastępczych**

✓ **Opracowanie wytycznych projektowych, organizacja przetargów na projektantów**

✓ **Zarządzanie procesami realizacji inwestycji budowlanych**

## MODEL Aktywna Gmina



### Rola Funduszu

Wydierżawiający nieruchomości

### Rola Gminy

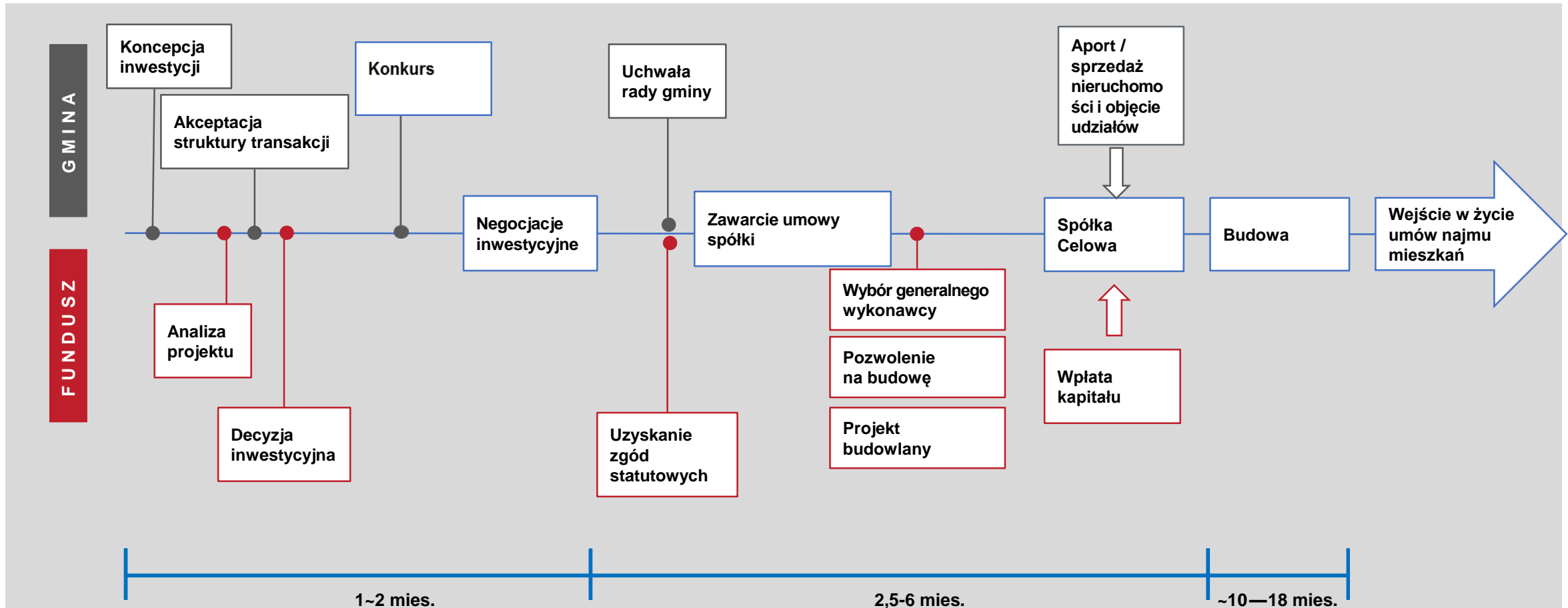
Dzierżawca nieruchomości po jej wybudowaniu (docelowo właściciel)

- **Finansowanie inwestycji:** Fundusz (100 proc.)
- **Zaangażowanie budżetu Gminy:** Tak (czynsz dzierżawczy, przychody z najmu, harmonogram wykupu udziałów spółki celowej)
- **Ustalenie parametrów inwestycji:** Gmina
- **Ustalenia zasad wyboru najemców:** Gmina (w oparciu lokalnie uwarunkowania)
- **Wysokość czynszu najmu:** Gmina (w oparciu lokalnie uwarunkowania)



# Ramowy harmonogram realizacji projektów

## MODEL Aktywny Fundusz/ Aktywna Gmina



# Konkurs na dom modelowy w programie Mieszkanie Plus

Mieszkanie Plus będzie tworzyć doskonale warunki do rozwoju relacji międzyludzkich – zdajemy sobie sprawę, że ludzie potrzebują nie tylko dobrze zaprojektowanych mieszkań, ale także przestrzeni wspólnych, gdzie mogą razem wypoczywać, bawić się i spotykać

## Cele konkursu

- ✓ Stworzenie wysokiej jakości budynków, przyjaznych rodzinom, spełniających rygorystyczne standardy techniczne i urbanistyczne
- ✓ Osiągnięcie możliwie niskich kosztów budowy, co pozwoli oferować czynsz dostępny także dla osób słabiej uposażonych
- ✓ Zapewnienie impulsu do szerokiego wykorzystania nowoczesnych technologii w budownictwie mieszkaniowym w przyszłości

**>70**

producentów  
nowoczesnych  
technologii budowlanych  
zarejestrowanych  
w programie  
Mieszkanie Plus

2017

**8**

września

Ogłoszenie  
wyników konkursu  
i wręczenie nagród



**Dziękuję za uwagę**