



**Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego**

Wspólny Dom Sp. z o.o.

STBS „Wspólny Dom” Sp. z o.o. w Starachowicach

Starachowice, Kwiecień 2018 r



**Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego**

Wspólny Dom Sp. z o.o.

Misja Starachowickiego TBS Sp. z o. o.

Misją Spółki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Starachowic i subregionu, poprzez budowę i wynajem lokali mieszkalnych o umiarkowanych kosztach budowy i eksploatacji oraz poprzez przygotowywanie wraz z Gminą Starachowice nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.



Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego

Wspólny Dom Sp. z o.o.

Strategia Miasta Starachowice

- Zwiększenie atrakcyjności lokalnej infrastruktury społecznej i estetyki miasta
 - Cel operacyjny
Posiadanie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej, w tym wspieranie budowy mieszkań w ramach społecznego budownictwa czynszowego
 - Główne przedsięwzięcia
Zabezpieczenie w planach zagospodarowania miasta nowych terenów na potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego
- Troska o środowisko naturalne
 - Cel operacyjny
Popularyzacja ciepła systemowego, odnawialnych źródeł energii i budownictwa wysoko energooszczędnego



Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego

Wspólny Dom Sp. z o.o.

Zasób czynszowy STBS „Wspólny Dom” Sp. z o.o.

Adres nieruchomości	Sposób użytkowania	Ilość lokali	Powierzchnia
Majówka 21a	Biurowy	3 - najemców 10 - m-sc garażowych	947,10 m ²
Kopalniana 10a	Mieszkalny	21 - mieszkań 10 - m-sc Garażowych	1 087,20 m ²
Jana Pawła II 29	Mieszkalny	42 - mieszkania	2 240,94 m ²
AL. Niepodległości 70	Mieszkalny	36 - mieszkań 6 - m-sc garażowych	1 815,30 m ²



WILKAM
10a









Majówka
21a



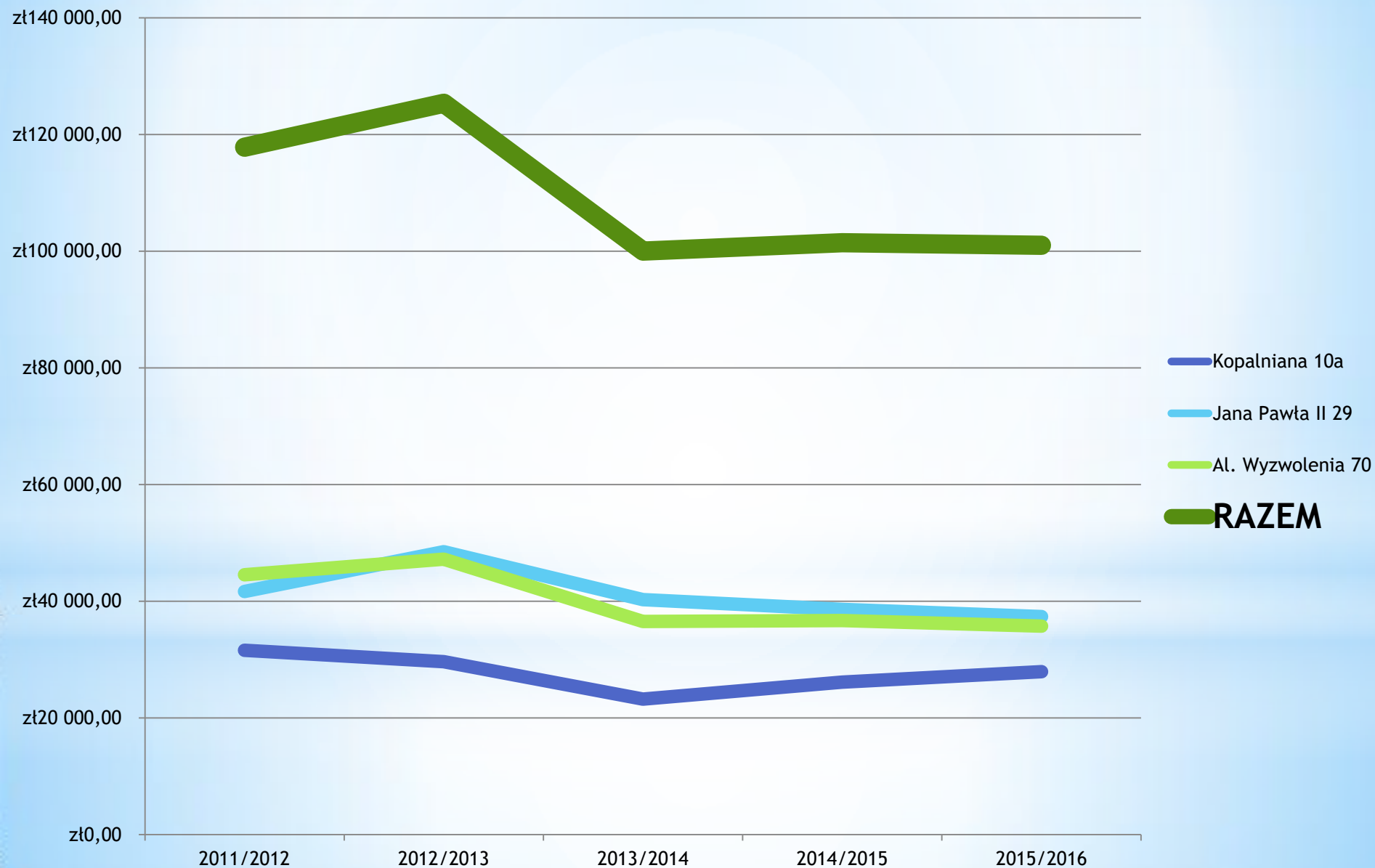
MIEJSKI OŚRODEK
POMOCY SPOŁECZNEJ
W STARACHOWICACH



Wyniki finansowe oraz poniesione koszty remontów zasobów STBS "Wspólny Dom" Sp. z o. o. w latach 2010-2017



Koszty centralnego ogrzewania w zasobach STBS



Porównanie stawki czynszu STBS do maksymalnej stawki czynszu regulowanego dla TBS.



 maksymalna stawka czynszu (4% w.o.)

 aktualna stawka czynszu

2011

2018

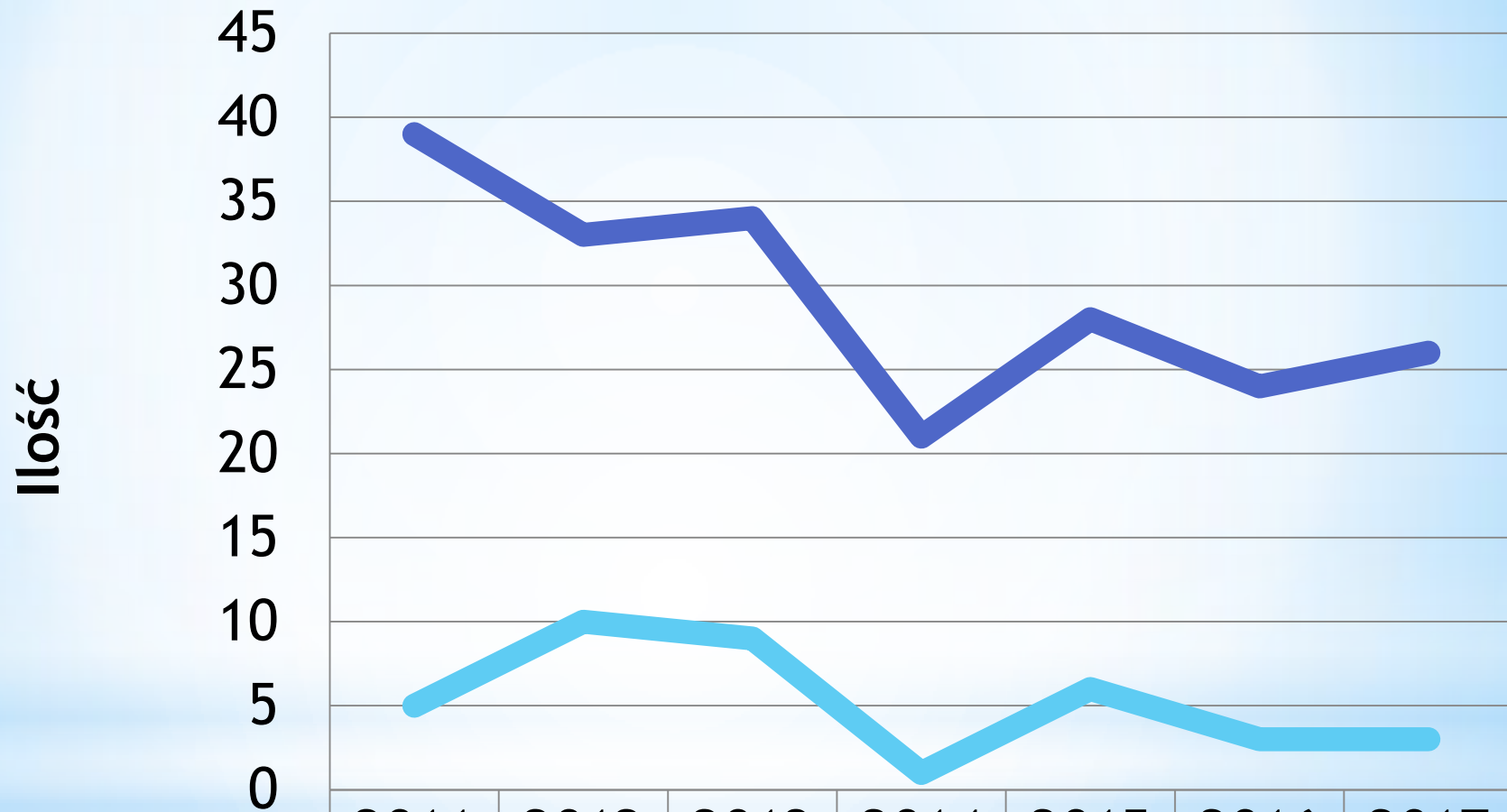
10,27 zł

11,24 zł

10,20 zł

10,20 zł

Zainteresowanie wynajmem lokali mieszkalnych



ilość nowych wniosków

nowe przydziały

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

39

33

34

21

28

24

26

5

10

9

1

6

3

3

Ankiety zebrane przez Gminę dotyczące zainteresowania mieszkańców wynajmem lokali mieszkalnych

Łącznie zebrano 174 ankiety

Rodzaj własności

**BEZ DOJŚCIA DO
WŁASNOŚCI**
wynajem z „niskim”
czynszem
(16-18 zł/m²)

62

**Z DOJŚCIEM DO
WŁASNOŚCI**
wynajem z „wysokim”
czynszem
(28-30 zł/m²)

112



Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego

Wspólny Dom Sp. z o.o.

Ilość pokoi

Mieszkanie

1-pokojowe

2-pokojowe

3-pokojowe

6

96

72

Średnio 2,38

Powierzchnia lokalu

Powierzchnia mieszkania

[m²]

30,00

40,00

50,00

60,00

5

20

76

73

Średnio 52,47

Perspektywy rozwoju

Gmina Starachowice dysponuje działkami budowlanymi, które mogą zostać przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe. STBS posiada środki finansowe na wykonanie dokumentacji technicznej.

Prezydent RP 10 kwietnia 2018 roku podpisał Ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, która daje możliwość uzyskania przez Gminę dotacji w wysokości 20% wartości inwestycji współfinansowanej wspólnie z TBS. Oznacza to, że przy współfinansowaniu budowy mieszkań przez Gminę i TBS udział Gminy w budowie wyniesie około 30% wartości przedsięwzięcia.

Czynniki wpływające na poziom czynszu i opłat dodatkowych

1. Koszty budowy
2. Koszty zaangażowanego kapitału
(kredyt / środki własne)
3. Regulacje prawne
4. Koszty eksploatacji
5. Koszty Zarządzania



Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego

Wspólny Dom Sp. z o.o.

Proponowane lokalizacje budowy budynków mieszkalnych przez STBS „Wspólny Dom”

- Józefa Piłsudskiego
- Jana Pawła II
- Wojska Polskiego

ZAGOSPODAROWANIE / PIĘTRO POWTARZALNE

11 miejsc postojowych

4 miejsca
postojowe

wjazd do
garażu

M3/60

M2/52

M2/52

M2/52

M2/52

M2/52

M2/52

M2/52

M2/52

M2/41

M2/48

M2a/38

M2a/38

M2a/38

M2a/38

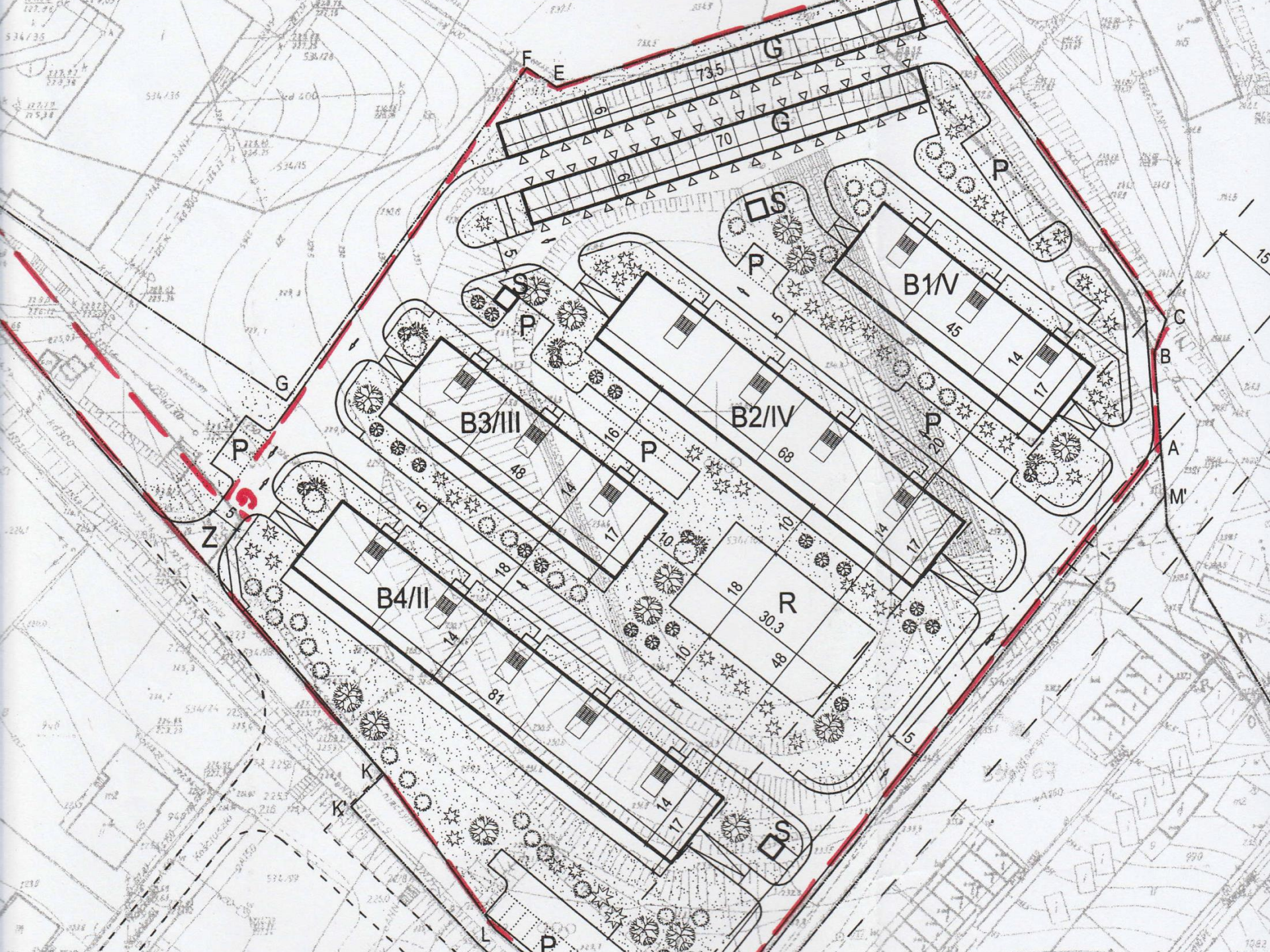
M2a/38

M2a/38

M2/54







Metody finansowania a stawka czynszu

Kredyt preferencyjny BGK
czynsz limitowany
maksymalnie 11,24 zł/m²

Finansowanie kapitałowe BGKN
czynsz komercyjny 20,00 zł/m²

Program Mieszkanie Plus (filary komercyjny) na tle wybranych produktów Grupy BGK

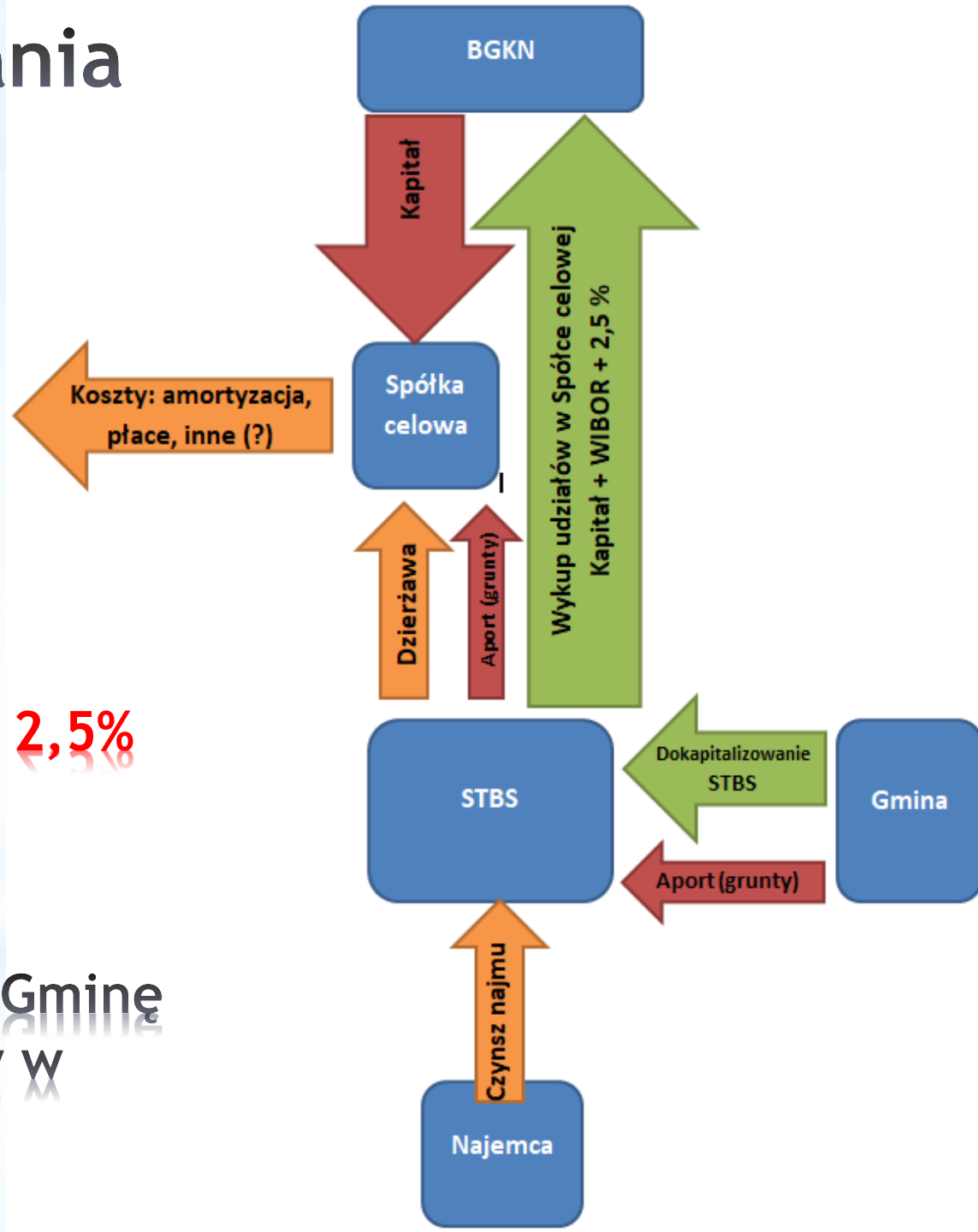
Segment dochodowy lokatora				
P a k i e t M i e s z k a n i e P l u s				
	Fundusz dopłat – finansowanie bezzwrotne	Program SBC – kredyty preferencyjne	Mieszkanie Plus – finansowanie kapitałowe	Komercyjne kredyty / emisje obligacji
Oferowane przez:	BGK DUA	BGK DBS	BGK Nieruchomości	BGK DBS
Finansowane mieszkania	Mieszkania socjalne, komunalne i chronione, noclegownie, domy dla bezdomnych	Mieszkania na wynajem	Mieszkania na wynajem*	Mieszkania na wynajem
Poziom czynszu	Niski	Umiarkowany / limitowany	Umiarkowany / komercyjny	Umiarkowany / komercyjny
Opcja dojścia do własności	NIE	NIE	TAK	TAK
Formuła finansowania	Dofinansowanie z Funduszu Dopłat	Kredyty preferencyjne	Dedykowany fundusz inwestycyjny	Kredyty komercyjne, emisja obligacji
Warunki finansowania	—	Preferencyjne (WIBOR 3M)	Komercyjne (WIBOR + marża)	Komercyjne (WIBOR + marża)
Udział finansowania w kosztach	Do 55%	Do 75%	Do 100%	Do 75%
Wsparcie bezzwrotne, bez oceny podmiotu	TAK	NIE	NIE	NIE
Brak obciążenia wskaźników gminy	TAK	TAK	TAK	TAK
Możliwy brak wkładu własnego gminy	NIE	TAK	TAK	TAK
Możliwy brak wkładu własnego spółki**	TAK	NIE	TAK	NIE

* Mieszkania na wynajem budowane na ryzyko Funduszu lub JST (jako partnera wspólnego przedsięwzięcia)

** Do wkładu własnego spółki zalicza się grunt, ewentualnie partycypacje najemców

Model finansowania komercyjnego programu Mieszkanie +

- finansowanie do 100% wartości inwestycji
- koszt kapitału WIBOR + 2,5% marży
- czynsz najmu dofinansowywany przez Gminę poprzez wykup udziałów w Spółce celowej



SZACOWANIE ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ PROJEKTU (finansowanie komercyjne BGKN)

Parametry finansowe projektu			Parametry eksploatacyjne projektu	
Koszt projektu		7 833 600,00 zł	3 400,00 zł	jednostkowy koszt budowy
kredyt	39,00%	3 055 104,00 zł	2304,00	Powierzchnia [m2]
Kapitał własny	<u>61,00%</u>	4 778 496,00 zł	6,43 zł	Rata - spłata kredytu (kapitał + odsetki) na 1m2
Oprocentowanie		<u>4,30%</u>	3,50 zł	Koszty eksploatacyjne
			9,93 zł	Minimalna stawka czynszu
			0,30 zł	Rezerwa 3%
			<u>10,23 zł</u>	<u>Stawka czynszu</u>

SZACOWANIE ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ PROJEKTU (finansowanie komercyjne BGKN)

Parametry finansowe projektu			Parametry eksploatacyjne projektu	
Koszt projektu		7 833 600,00 zł	3 400,00 zł	jednostkowy koszt budowy
kredyt	<u>100,00%</u>	7 833 600,00 zł	2304,00	Powierzchnia [m2]
Kapitał własny	0,00%	0,00 zł	16,49 zł	Rata - spłata kredytu (kapitał +odsetki) na 1m2
Oprocentowanie		<u>4,30%</u>	3,50 zł	Koszty eksploatacyjne
			19,99 zł	Minimalna stawka czynszu
			<u>9,79 zł</u>	<u>Wykup udziałów przez Gminę</u>
			<u>10,20 zł</u>	<u>Stawka czynszu dla najemcy</u>

Model finansowania preferencyjnego programu Mieszkanie +

- finansowanie w przypadku czynszu aktualnego 10,20zł/m² do 50% wartości inwestycji
- koszt kapitału WIBOR **bez marży banku**
- partycypacja Gminy w kosztach budowy **wynosi 30%**

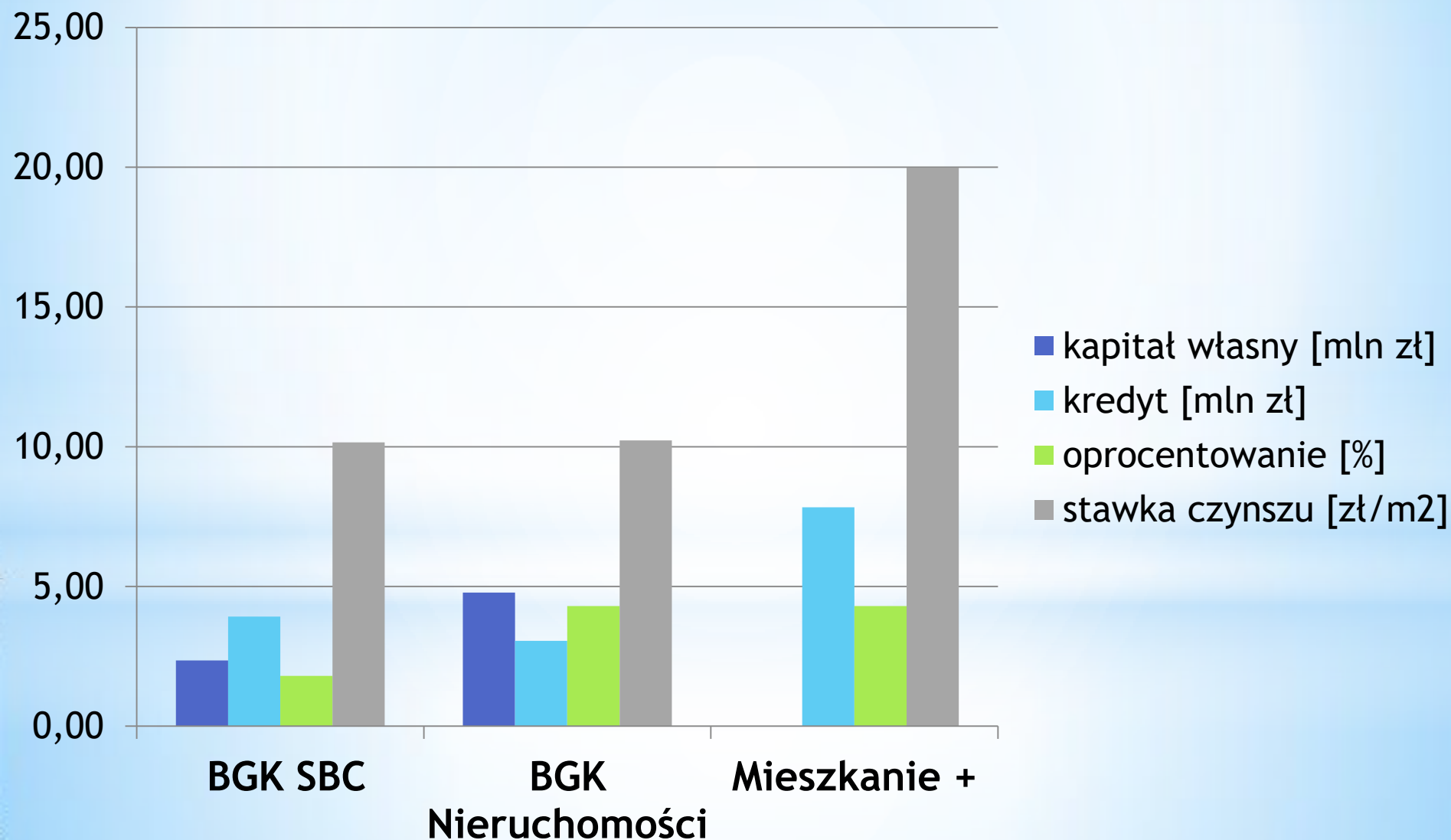


SZACOWANIE ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ PROJEKTU (finansowanie preferencyjne BGK)

Parametry finansowe projektu			Parametry eksploatacyjne projektu	
Koszt projektu		7 833 600,00 zł	3 400,00 zł	jednostkowy koszt budowy
kredyt	<u>50,00%</u>	3 916 800,00 zł	2304,00	Powierzchnia [m2]
Kapitał własny	<u>30,00%*</u>	2 350 080,00 zł*	6,36 zł	Rata - spłata kredytu (kapitał +odsetki) na 1m2
Oprocentowanie		1,80%	3,50 zł	Koszty eksploatacyjne
			9,86 zł	Minimalna stawka czynszu
			0,30 zł	Rezerwa 3%
			<u>10,16 zł</u>	<u>Stawka czynszu</u>

*po uwzględnieniu dotacji z Funduszu dopłat w wysokości 20% wartości inwestycji

Porównanie wariantów finansowania



Czynsz „umiarkowany” to znaczy jaki ?

Aktualnie w zasobach STBS „Wspólny Dom” Sp. z o. o.

■ 10,20 zł/m²

Kredyt preferencyjny BGK (Społeczne Budownictwo
Czynszowe)

- przy współfinansowaniu budowy przez Gminę 11,24 zł/m²
- Bez współfinansowania Gminy 14,04 zł/m²

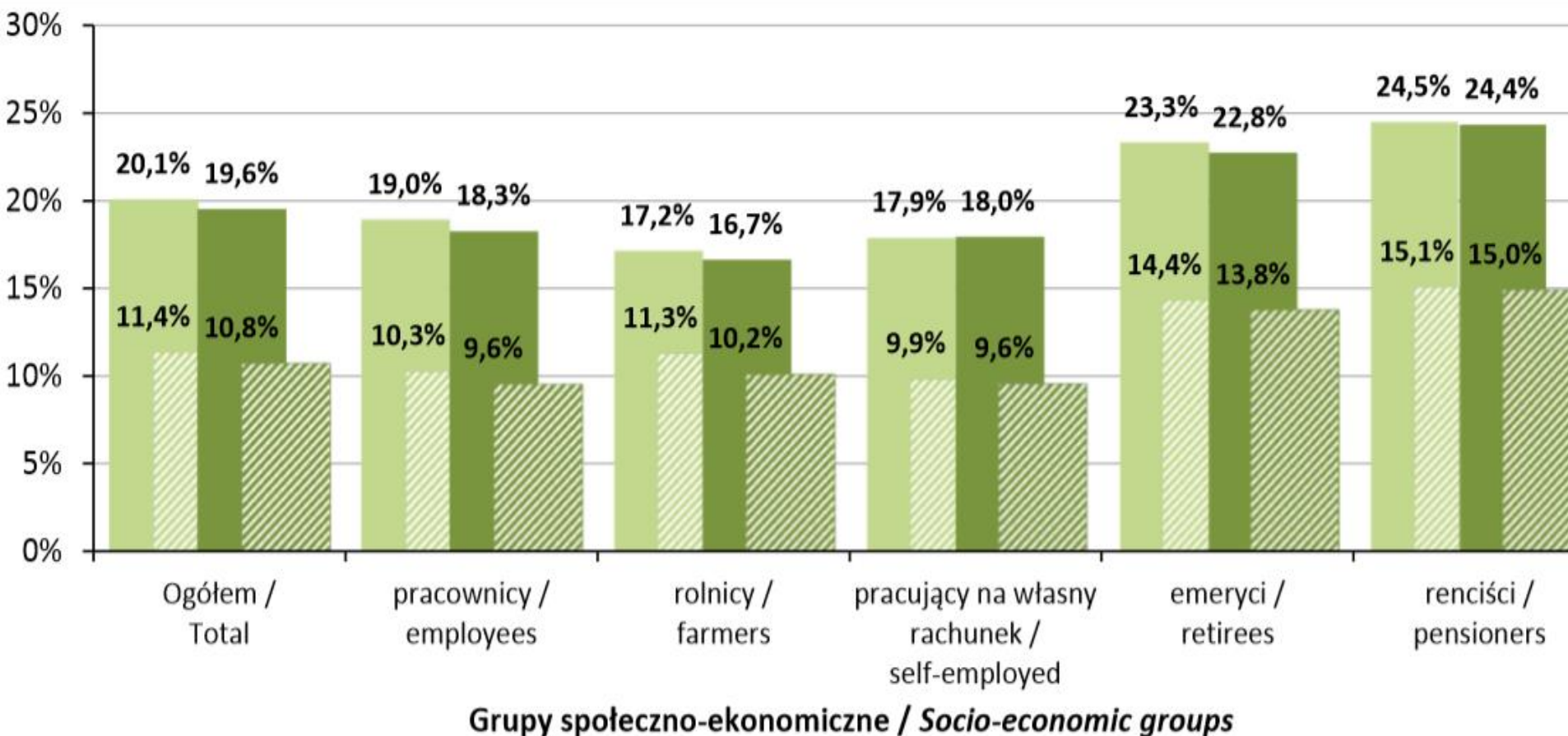
Finansowanie kapitałowe BGKN (Mieszkanie +)

- **Stawka czynszu bez ograniczeń nawet 20,00 zł/m²**
(dofinansowywana przez samorząd w formie wykupu udziałów w Spółce celowej)

Wykres 9. Graph 9.

Udział przeciętnych miesięcznych wydatków na 1 osobę związanych z utrzymaniem mieszkania lub domu i nośnikami energii w całości wydatków gospodarstw domowych według grup społeczno-ekonomicznych w latach 2015–2016
Share of average monthly expenditure per capita on housing, water, electricity, gas and other fuels in the total expenditure of households by socio-economic groups, 2015–2016

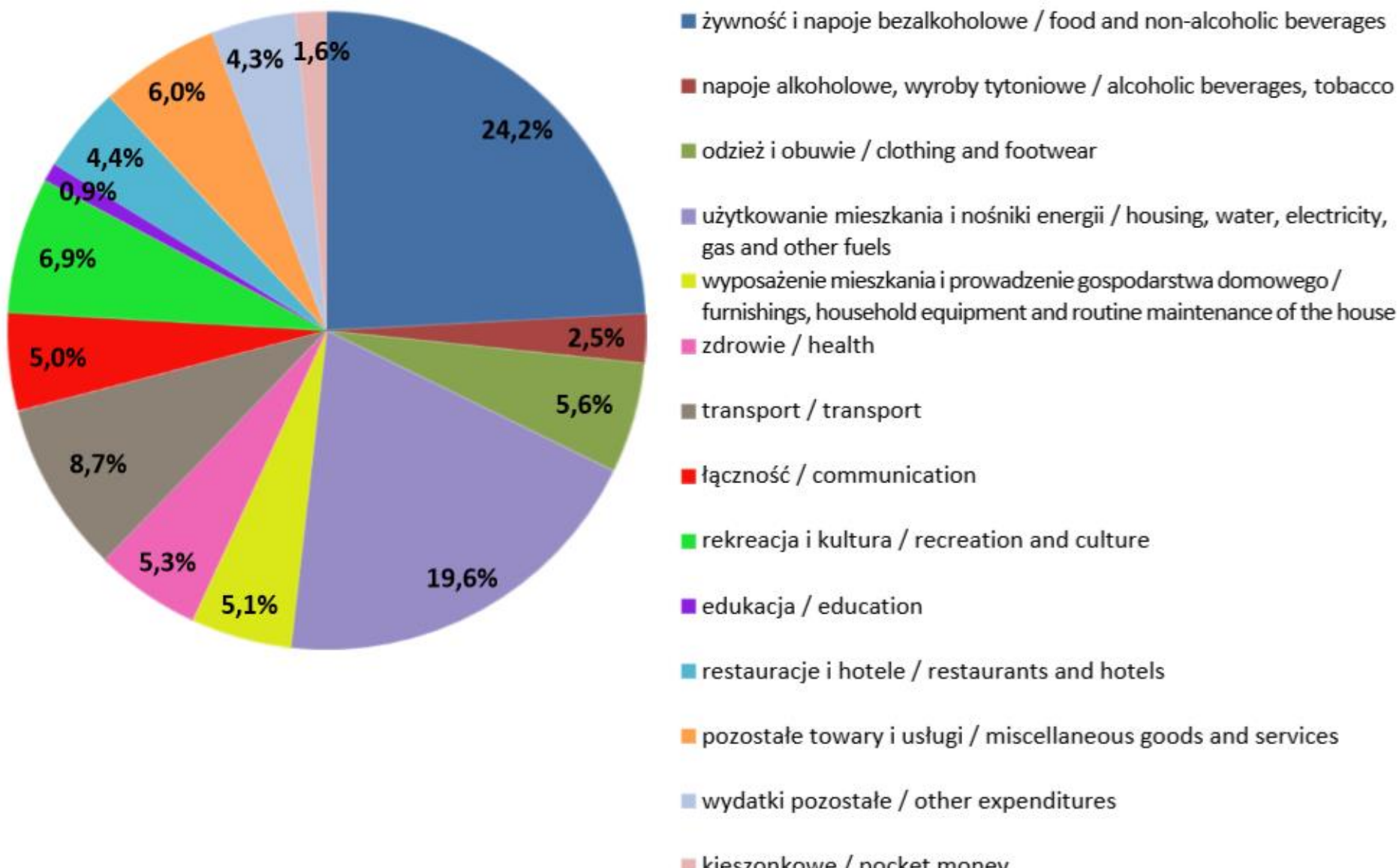
■ Wydatki na utrzymanie mieszkania lub domu i nośniki energii w 2015 r. / Expenditure on housing, water, electricity, gas and other fuels in 2015
 ▨ w tym nośniki energii / of which electricity, gas and other fuels
 ■ Wydatki na utrzymanie mieszkania lub domu i nośniki energii w 2016 r. / Expenditure on housing, water, electricity, gas and other fuels in 2016
 ▨ w tym nośniki energii / of which electricity, gas and other fuels



Wykres 11. *Graph 11.*

Struktura przeciętnych miesięcznych wydatków na 1 osobę w gospodarstwach domowych
(w % wydatków ogółem) w 2016 r.

Structure of average monthly expenditure per capita in households (in % of total expenditures) in 2016



Czynsz umiarkowany

Przeciętne miesięczne wydatki na jedną osobę na utrzymanie mieszkania i prowadzenie gospodarstwa domowego oraz nośniki energii wg. danych GUS wynoszą:

25 %

wszystkich wydatków

Wyliczenie czynszu umiarkowanego dla Starachowic na podstawie przeciętnego wynagrodzenia

	2016	II 2018
Wynagrodzenie brutto	3 669,57 zł	3 813,57 zł
Wynagrodzenie netto	2 568,70 zł	2 669,80 zł
ilość osób w gospodarstwie domowym	1	1
Procentowa część dochodu na utrzymanie mieszkania	25,00%	25,00%
kwota na utrzymanie mieszkania	642,17 zł	667,45 zł
powierzchnia mieszkania	35	35
jednostkowy koszt utrzymania mieszkania	18,35 zł	19,07 zł
Koszty mediów na 1m2	4,59 zł	4,77 zł
Koszty gazu i energii elektrycznej	2,75 zł	2,86 zł
Czynsz	11,01 zł	11,44 zł
Średnia stawka czynszu umiarkowanego	11,22 zł	

Wyliczenie czynszu umiarkowanego dla Starachowic na podstawie wymaganych dochodów

	2018					
Średnie wymagane wynagrodzenie brutto dla najemcy STBS	2 719,79 zł	4 179,68 zł	4 179,68 zł	5 365,81 zł	5 365,81 zł	6 249,47 zł
Średnie wymagane wynagrodzenie brutto dla najemcy STBS	1 903,85 zł	2 925,78 zł	2 925,78 zł	3 756,07 zł	3 756,07 zł	4 374,63 zł
ilość osób w gospodarstwie domowym	1	2	2	3	3	4
Procentowa część dochodu na utrzymanie mieszkania	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
kwota na utrzymanie mieszkania	475,96 zł	731,44 zł	731,44 zł	939,02 zł	939,02 zł	1 093,66 zł
powierzchnia mieszkania	35	35	46	46	54	54
jednostkowy koszt utrzymania mieszkania	13,60 zł	20,90 zł	15,90 zł	20,41 zł	17,39 zł	20,25 zł
Koszty mediów na 1m2	3,40 zł	5,22 zł	3,98 zł	5,10 zł	4,35 zł	5,06 zł
Koszty gazu i energii elektrycznej	2,04 zł	3,13 zł	2,39 zł	3,06 zł	2,61 zł	3,04 zł
Czynsz	8,16 zł	12,54 zł	9,54 zł	12,25 zł	10,43 zł	12,15 zł
Średnia stawka czynszu umiarkowanego	10,85 zł/m2					

Aktualna stawka czynszu w STBS wynosi **10,20 zł/m2**

**Jest niższa o 6,34% od „czynszu umiarkowanego”
oraz o 9,25% niższa od maksymalnej dopuszczanej stawki**

Wniosek



**Starachowickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego**

Wspólny Dom Sp. z o.o.

doskonałym narzędziem do realizacji
budowy mieszkań na wynajem
o umiarkowanym czynszu

Dziękuję