

Joanna Węgrzyn\*

## Zastosowanie PPP w sektorze mieszkaniowym w Polsce

### Wstęp

Jednym z podstawowych zadań gminy jest tworzenie odpowiednich warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Gminy mogą realizować powierzone zadania, wykorzystując posiadany lub utworzony w tym celu zasób mieszkaniowy. Niemniej wiele zadań powierzonych w tym zakresie gminom, pomimo szerokich uprawnień kompetencyjnych, nie jest praktycznie realizowanych. Głównym powodem takiego stanu rzeczy są skromne środki finansowe znajdujące się w dyspozycji gmin, uniemożliwiające im aktywne działanie. Większość gmin z trudnością wykonuje zadania właściciela zasobów mieszkaniowych, wykazując śladową aktywność inwestycyjną [Nalepka red., 2007, s. 43; Marona, Głuszak, 2011, s. 223–231].

Można zatem sądzić, iż w celu poprawy efektywności funkcjonowania zasobu komunalnego gminy będą skłonne do podejmowania współpracy w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

Celem opracowania jest zaprezentowanie koncepcji PPP w kontekście realizacji zasad polityki mieszkaniowej w Polsce oraz wskazanie warunkowań dla szerszego wykorzystania współpracy PPP. Praktyczne działania związane z wdrażaniem PPP zilustrowano przykładami inicjatyw PPP w sektorze mieszkaniowym podejmowanych przez władze lokalne w Polsce.

### 1. Istota PPP

Termin partnerstwo publiczno-prywatne bywa ogólnie interpretowany jako długoterminowa współpraca pomiędzy sektorem publicznym oraz prywatnym dla osiągnięcia zakładanych celów [Wojewnik-Filipkowska, Trojanowski, 2013, s. 329–344].

G. Hodge i C. Greve wyróżniają pięć perspektyw badawczych w zakresie PPP, tj. (A) projekt, (B) techniki zarządzania lub formy organizacji,

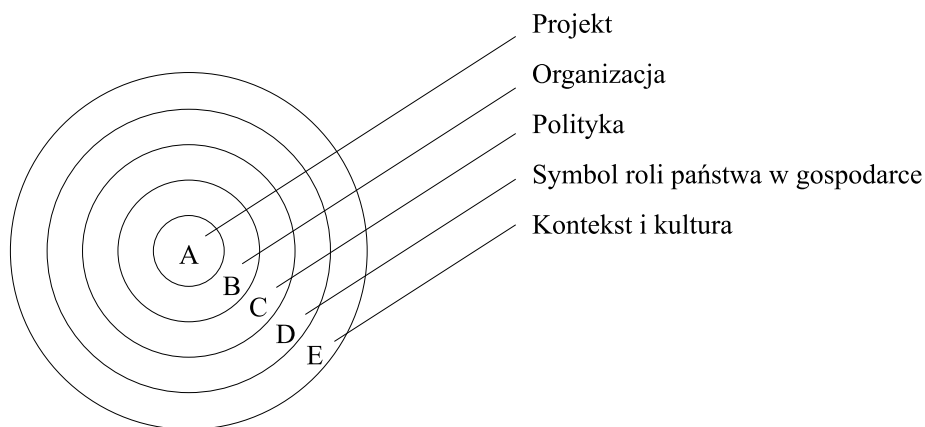
---

\* Dr inż., Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego, Wydział Ekonomii i Stosunków Międzynarodowych, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, wegrzynj@uek.krakow.pl

(C) polityka/rola rządu w gospodarce, (D) symbol (przejaw) realizacji zasad nowego zarządzania publicznego, (E) kontekst historyczny oraz zestaw uwarunkowań kulturowych [Hodge, Greve, 2011].

Wzajemne relacje pomiędzy opisanymi obszarami problemowymi przedstawiono na rysunku 1.

**Rysunek 1. Obszary problemowe partnerstwa publiczno-prywatnego**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Hodge, Greve, 2011].

Można zatem uznać, iż PPP jest pojemnym pojęciem, w którym zawiera się wiele różnych jego interpretacji. W pracy podjęto próbę oceny wdrażania PPP w kontekście prowadzonej polityki mieszkaniowej w Polsce. Niniejsze opracowanie nawiązuje do prac E. Kucharskiej-Stasiak [2013], M. Załącznej [2013] oraz K. Sobiech-Grabki [2013], w których autorki podejmują interesującą dyskusję nad zagadaniem wykorzystania PPP w sferze mieszkaniowej w Polsce.

## **2. Międzynarodowe doświadczenia w podejmowaniu współpracy w ramach PPP**

Praktyka korzystania z kapitału oraz doświadczeń sektora prywatnego posiada długoletnią tradycję. Bogate doświadczenia w tym zakresie posiadają m.in. Francja oraz Stany Zjednoczone. Jednak sama koncepcja partnerstwa publiczno-prywatnego upowszechniła się dopiero na początku lat 90. XX w. Wzmoczone zainteresowanie formułą PPP pojawiło się wraz z wdrożeniem PFI w Wielkiej Brytanii [Węgrzyn, 2013, s. 246–258]. Współcześnie większość krajów coraz chętniej podejmuje działania sprzyjające rozwojowi PPP.

Miary obserwowanej ekspansji PPP to przede wszystkim: wzrost liczby realizowanych projektów oraz wzrost poziomu ich zróżnicowania. Według powyższych kryteriów wśród krajów będących członkami EPEC najwyższy poziom współpracy w formule PPP osiągnęły Wielka Brytania oraz Francja.

Spośród 56 projektów, które w krajach EPEC uzyskały finansowanie w 2012 roku, 6 projektów dotyczyło budownictwa mieszkaniowego. Budownictwo mieszkaniowe stanowi zatem niewielką, ale ważną grupę projektów realizowanych w formule PPP. W kolejnej części pracy przedstawione zostaną brytyjskie doświadczenia we wdrażaniu PFI w obszarze budownictwa komunalnego.

### **3. PPP jako forma realizacji inwestycji mieszkaniowych a doświadczenia brytyjskie**

Polityka mieszkaniowa zawiera się zarówno w polityce gospodarczej, jak i polityce społecznej prowadzonej przez państwo. Politykę mieszkaniową można zdefiniować jako „ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo lub inne podmioty publiczne, organizacje publiczne i społeczne do osiągnięcia określonych celów w dziedzinie mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych” [Surówka, 2013].

Aby wypełniać zadania wyznaczone w ramach danej polityki, konieczne jest stosowanie odpowiednich instrumentów. E. S. Savas, rozróżniając zadania realizowane przez „inicjatora” oraz „wytwórcę”, proponuje dziesięć systemów realizacji zadań, a ściślej dostarczania dóbr i usług publicznych [Savas, 1992, s. 73]. W sferze mieszkaniowej zastosowanie mogą znaleźć rozwiązania zaprezentowane w tablicy 1.

Od lat 80. XX w. następuje zmiana kierunku prowadzonej przez rządy polityki mieszkaniowej. Stosowane przez instytucje publiczne instrumenty bezpośredniej realizacji usług mieszkaniowych ustępują na rzecz inicjatyw polegających na tworzeniu komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz zarządzania nim przez podmioty prywatne. Dlatego też obecnie w sferę mieszkaniową zaangażowanych jest szereg różnorodnych instytucji, których działalność kształtowana jest przez politykę społeczno-gospodarczą państwa.

Jako przykład można przedstawić brytyjskie doświadczenia w tym zakresie. W Wielkiej Brytanii komunalnym zasobem nieruchomości mogą gospodarować następujące podmioty: władze lokalne, Arms Length Management Organisation (ALMO), konsorcja utworzone na podstawie PFI oraz Housing Association (HA) [NAO, 2010].

**Tablica 1. Rozwiązania instytucjonalne stosowane dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych**

Rozwiązanie instytucjonalne	Przykład
Usługa dostarczana przez samorządy	Mieszkania stanowiące własność władz lokalnych
Porozumienia pomiędzy instytucjami sektora publicznego	Umowy pomiędzy władzami lokalnymi a innymi instytucjami sektora publicznego
Kontrakty	Władze lokalne zatrudniają firmę zewnętrzną, np. do dokonywania remontów i napraw
Granty	Granty udzielane firmom prywatnym na budowę i zarządzanie mieszkaniami komunalnymi
Vouchery	Dofinansowanie najuboższych w formie voucherów z przeznaczeniem na dokonywanie opłat czynszowych
Rynek	Budowa mieszkań przez deweloperów
Wolontariat, dobrowolne zrzeszanie ( <i>voluntary service</i> )	Lokale socjalne we władaniu organizacji non profit
Realizacja we własnym zakresie	Budownictwo jednorodzinne

Źródło: [Savas, 2000, s. 88].

PFI jest stosowane natomiast w sektorze budownictwa mieszkaniowego od 1998 roku. Mieszkaniowe projekty PFI to długoterminowe umowy między władzami lokalnymi oraz podmiotami prywatnymi, w których podmiot prywatny zobowiązuje się przygotować i utrzymać pakiet mieszkań w określonym standardzie. Władze centralne partycypują w wydatkach inwestycyjnych oraz kosztach finansowania inwestycji. Ponadto władze lokalne regulują opłaty eksploatacyjne. Ta forma finansowania inwestycji mieszkaniowych może być wykorzystywana w celu dokonania remontu, a od 2003 roku również dla tworzenia nowego zasobu mieszkań socjalnych. Według danych na rok 2012 finansowanie PFI uzyskały 33 projekty. Realizowane projekty mają przede wszystkim charakter remontowy.

Przeprowadzony w 2009 roku audyt umów PFI w sferze budownictwa mieszkaniowego wykazał jednak, iż efektywność tego typu inwestycji jest ograniczona – projekty PFI w niewielkim stopniu zapewniały

*value for money*. W większości przypadków realizowane projekty nie zmieściły się w planowanym budżecie, a w 12 przypadkach na 25 skontrolowanych projektów przekroczenia kosztów sięgały 100%. Wszystkie podpisane projekty, dla których uzyskano dane, realizowane były z opóźnieniem, które średnio wynosiło dwa lata i sześć miesięcy [*PFI in Housing*, 2010].

Zwrócono także uwagę na braki w przejrzystym przedstawianiu mechanizmów finansowania projektów oraz niedostatecznie dokładną kalkulację spodziewanych korzyści.

Przedstawiciele władz lokalnych wskazywali natomiast, iż podstawową przesłankę podejmowania inwestycji mieszkaniowych w formule PFI stanowił brak możliwości sfinansowania danej inwestycji z innych źródeł.

#### 4. PPP w Polsce

W ramach polskiego ustawodawstwa instytucja PPP została uregulowana w 2005 roku. Przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym [ustawa, 2005] pozostały jednak niewykorzystane, a współpraca pomiędzy podmiotami publicznymi oraz prywatnymi inwestorami realizowana była na podstawie ogólnych regulacji z zakresu prawa cywilnego. Wtedy też w Polsce zaczęto posługiwać się terminem „PPP sensu stricto”, rozumianym zgodnie z definicją zawartą w art. 1 ust. 2 ustawy oraz pojęciem „PPP sensu largo”, odnoszącym się do form współpracy publiczno-prywatnej opartych o inne ustawy. Była to jedna z przyczyn, która skłoniła ustawodawcę do podjęcia działań zmierzających do zmiany obowiązujących regulacji prawnych. W efekcie na początku 2009 roku wdrożono nowe przepisy: ustawę z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym [ustawa, 2008] oraz ustawę z dnia 9 stycznia 2009 roku o koncesji na roboty budowlane lub usługi [ustawa, 2009].

Liczba 235 ogłoszeń o PPP opublikowanych podczas czterech pierwszych lat obowiązywania nowych przepisów wskazuje, że instytucje sektora publicznego, a zwłaszcza samorządy, poważnie zainteresowały się tą formą realizacji inwestycji. Nie wszystkie inicjatywy zostały jednak pozytywnie zweryfikowane przez rynek. Wyborem partnera prywatnego/koncesjonariusza zakończyło się jedynie 60 postępowań [Nalepka, Węgrzyn, 2014, s. 220]. Należy również wskazać, że spośród 60 procedur zakończonych wyborem partnera prywatnego tylko część projektów znajduje się w fazie realizacji.

## 5. Inicjatywy PPP w sferze mieszkaniowej w Polsce

W Polsce ramy polityki mieszkaniowej kształtowane są na poziomie centralnym. W okresie transformacji ustrojowej państwo wycofywało się z aktywnego udziału w sferze mieszkaniowej, pozostawiając ten obszar aktywności społeczno-gospodarczej oddziaływaniu mechanizmów rynkowych.

Przyjęta została zasada, że podstawową drogą do uzyskania lokalu mieszkalnego jest budowa lub przeniesienie prawa własności. Realizacja założeń polityki mieszkaniowej przekazana została natomiast na niższe szczeble administracji rządowej. W wyniku przeprowadzonego procesu komunalizacji zasobów mieszkaniowych obowiązek ten przekazany został gminom.

Potrzeby finansowe gmin, a także brak sprecyzowanych celów polityki mieszkaniowej na szczeblu lokalnym sprawiły, iż gminy przystąpiły do prywatyzacji zasobu komunalnego [Bryx, 1999, s. 189]. Dokonana wyprzedaż mieszkań komunalnych wraz z postępującą dekapitalizacją zasobu komunalnego stanowi obecnie istotny czynnik ograniczający możliwości wykonywania zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej<sup>1</sup>.

W związku z tym gminy poszukują nowych możliwości realizacji założeń polityki mieszkaniowej. Można zatem sądzić, iż znaczny potencjał w tym zakresie posiadają rozwiązania oparte na współpracy publiczno-prywatnej. Jednak liczba projektów PPP dotychczas podejmowanych w sferze mieszkaniowej jest niewielka.

W latach 2009–2012 ogłoszono siedem postępowań na budowę budynków komunalnych w formule PPP. Szczegółowe informacje na temat ogłoszonych projektów zamieszczono w tablicy 2.

---

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [ustawa, 2001] jeśli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej na mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje prawo wypłaty odszkodowania od gminy. Z uwagi na prowadzone postępowania odszkodowawcze gminy muszą przeznaczać znaczne sumy na wypłatę odszkodowań. Dla przykładu w Krakowie wydatki te stanowią szacunkowo ok. 4 mln 500 tys. zł rocznie [Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kraków].

Tablica 2. Projekty PPP w sferze mieszkaniowej w latach 2009–2012

Miasto	Województwo	Projekt	Data ogłoszenia
Oława	dolnośląskie	Wielorodzinny budynek mieszkalny w Oławie przy ul. Zacisznej	11.08.2009
Oława	dolnośląskie	Wielorodzinny budynek mieszkalny w Oławie przy ul. Zwierzyniec Duży	18.11.2009
Konin	wielkopolskie	Budowa wielorodzinnego, socjalnego budynku mieszkalnego w Koninie przy ul. Ludomiła Pułaskiego	29.04.2010
Bolesławiec	dolnośląskie	Wybudowanie w systemie (BOOT) budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na lokale komunalne i usługowe w Bolesławcu ul. Staroszkolna	23.07.2011
Murowana Goślina	wielkopolskie	Koncesja na roboty budowlane w zakresie budownictwa mieszkalnego	16.07.2011
Kraków	małopolskie	Budowa i eksploatacja domów komunalnych w Krakowie	03.04.2012
Świdnica	dolnośląskie	Kompleksowa termomodernizacja budynków komunalnych na terenie gminy Świdnica	07.09.2012

Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogłoszeń opublikowanych na portalach internetowych Biuletynu Zamówień Publicznych (BZP) oraz Tenders Electronic Daily (TED).

Spśród siedmiu zainicjowanych postępowań partnera prywatnego udało się wyłonić jedynie w przypadku budowy wielorodzinnego budynku socjalnego w Oławie przy ul. Zwierzyniec Duży [Raport rynku PPP, 2013]. Umowa z parterem prywatnym – firmą MPM Development – została podpisana w listopadzie 2013 roku. Wartość zadania określono w umowie na kwotę 5 736 000 zł [<http://www.um.olawa.pl>]. Gmina zobowiązała się do użyczenia działki inwestycyjnej, zagwarantowania najemców lokali, ustalenia wysokości czynszu socjalnego oraz dokonywa-

nia stałych dopłat do czynszu. Natomiast partner prywatny zgodnie z umową sporządzi dokumentację projektową, wybuduje, a następnie przez okres 12 lat będzie zarządzał lokalami mieszkalnymi.

W pozostałych przypadkach postępowania na wybór partnera prywatnego zostały unieważnione. Przyczynę unieważnienia stanowił najczęściej brak ofert w postępowaniu przetargowym lub – jak w przypadku PPP w Krakowie – wprowadzone zmiany w przepisach prawnych<sup>2</sup>.

Wyjaśnienia przyczyn takiego stanu dostarczają wyniki badań przeprowadzonych przez K. Sobiech-Grabkę [2014]. Autorka wykazała, że jednym z podstawowych ograniczeń, które stoją na drodze realizacji PPP w sferze mieszkaniowej, jest zbyt duża rozbieżność oczekiwań potencjalnych partnerów co do zakresu ich zaangażowania w realizację projektu.

## Zakończenie

W Wielkiej Brytanii prowadzona od wielu lat prywatyzacja zasobów mieszkaniowych polegała m.in. na wprowadzeniu różnorodnych rozwiązań instytucjonalnych stymulujących poprawę warunków mieszkaniowych. W wyniku aktywnego udziału władz centralnych, bogatych doświadczeń w wykorzystywaniu różnorodnych instrumentów wspierania mieszkalnictwa, a także zaangażowania różnorodnych instytucji sektora publicznego, prywatnego oraz non profit, stworzono warunki dla rozwoju PFI.

Przeprowadzone porównanie brytyjskich oraz polskich doświadczeń w zakresie realizowanej polityki mieszkaniowej pozwala wysunąć kilka wniosków (tab. 3).

Po pierwsze, jak wskazują E. Kucharska-Stasiak oraz M. Załęczna [2013, s. 189], przekonanie, iż jednostki samorządu terytorialnego mogą przejąć całkowitą odpowiedzialność za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych było błędne. Gminy nie mają bowiem wpływu na uwarunkowania prawne i makroekonomiczne. Samorządy nie dysponują również wystarczającymi środkami dla zapewnienia potrzeb mieszkaniowych najuboższych obywateli.

---

<sup>2</sup> Szczegółowo przyczyny unieważnienia zostały podane na witrynie TED [<http://ted.europa.eu>].



**Tablica 3. Uwarunkowania wykorzystania PPP w sferze mieszkaniowej**

Wielka Brytania	Polska
Szczelbel centralny	
Aktywna polityka mieszkaniowa państwa włączająca poprawę standardu mieszkań społecznych w sferę rewitalizacji, finansowanie projektów z budżetu centralnego	Brak konsekwentnie realizowanej polityki mieszkaniowej państwa Niewielka rola instytucji sektora non profit (TBS dla osób o średnich dochodach)
Aktywne wsparcie projektów PFI w sferze mieszkaniowej: uruchomienie w 1998 r. programu PFI w sferze mieszkaniowej, wsparcie w realizacji projektów pilotażowych, wdrożenie formuły PF2.	Brak zinstytucjonalizowanych form wspierania PPP, jak np. rządowe wsparcie i koordynacja projektów PPP Brak programów pilotażowych PPP w sferze mieszkaniowej Opieszałość w opracowywaniu przepisów – wprowadzanie elementu niepewności w realizację projektów PPP
Szczelbel lokalny	
Aktywna polityka mieszkaniowa na szczeblu lokalnym, w tym: odrębne rachunki dla dochodów i wydatków związanych z mieszkalnictwem, wykorzystywanie HA do realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej, monitorowanie i kontrola projektów	Brak kompleksowej polityki mieszkaniowej na szczeblu lokalnym Brak pomysłu na rozwiązanie problemu tworzących się enklawy biedy i bogactwa Brak doświadczeń w angażowaniu podmiotów sektora prywatnego i non profit w realizację zadań polityki mieszkaniowej
Angażowanie się jednostek samorządowych w realizację projektów poprzez tworzenie spółek celowych PFI	Brak spółek celowych z udziałem jednostek samorządowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [Załączna, 2013, s. 45–57].

Po drugie, gminy w Polsce posiadają niewielkie doświadczenie we współpracy z przedstawicielami sektora prywatnego oraz organizacji non profit w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W efekcie, chociaż PPP stanowi dla gmin atrakcyjną formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych, to jednak liczba zgłaszanych projektów jest niewielka. Niewielkie jest również zainteresowanie projektami PPP ze strony sektora prywatnego.

Pojawia się zatem konieczność wprowadzania w Polsce jasno określonej polityki mieszkaniowej państwa oraz konieczność jej konsekwentnej realizacji. Realizacja tej polityki powinna zmierzać do zwiększenia aktywności władz centralnych, a także stworzenia odpowiednich warunków dla rozwoju różnorodnych form współpracy pomiędzy przedstawicielami sektora publicznego a przedstawicielami sektora prywatnego oraz instytucji non profit.

## Literatura

1. Bryx M. (1999), *Finansowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego w miastach*, Monografie i Opracowania nr 452, Szkoła Główna Handlowa.
2. Hodge G., Greve C. (2011), *Theorizing Public-Private Partnership Success: A Market-Based Alternative to Government?* Public Management Research Conference at Syracuse University 2–4 June 2011, Syracuse, NY, USA.
3. <http://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:286370-2013:TEXT:PL:HTML>
4. Khanom N.A. (2010), *Conceptual Issues in Defining Public Private Partnerships (PPPs)*, „International Review of Business Research Papers” Vol. 6, No. 2.
5. Kucharska-Stasiak E., Załączna M. (2013), *Brytyjskie i polskie doświadczenia prywatyzacji zasobu mieszkaniowego*, w: *Rynek nieruchomości. Finansowanie rozwoju miast*, Bryx M. (red.), CeDeWu, Warszawa.
6. Marona B., Głuszak M. (2011), *Niesprawności w gospodarowaniu nieruchomościami komunalnymi w Polsce w: Inwestycje i nieruchomości: wyzwania XXI wieku*, Nalepka A. (red.), Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego, Kraków.
7. Nalepka A. (red.), *Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi w Polsce (2007)*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego, Kraków.
8. Nalepka A., Węgrzyn J. (2014), *Problemy realizacji projektów partnerstwa publiczno-prywatnego w Polsce*, w: *Zarządzanie przedsiębiorstwem w warunkach współczesnych wyzwań gospodarczych: modele – metody – procesy*, R. Borowiecki (red.), Fundacja Uniwersytetu Ekonomicznego, Kraków.
9. *PFI in Housing*, National Audit Office, 16 June 2010, <http://www.nao.org.uk/>, dostęp dnia 10.01.2014.
10. *Raport rynku PPP. Ocena obecnego stanu i perspektyw finansowego zaangażowania sektora prywatnego i publicznego w rozwój partnerstwa publiczno-prywatnego w Polsce (2013)*, [www.ppp.gov.pl](http://www.ppp.gov.pl), dostęp dnia 10.01.2014.

11. Savas E. S. (1992), *Prywatyzacja. Klucz do lepszego rządzenia*, PWE, Warszawa.
12. Savas E. S. (2000), *Privatization and Public Private Partnerships*, Chatham house Publisher, New York-London.
13. Sobiech-Grabka K. (2014), *Partnerstwo publiczno-prywatne rozwiązaniem problemu niedostatku mieszkań komunalnych?*, Materiały konferencyjne IX Kongresu Ekonomistów Polskich, 28–29 listopada, Warszawa.
14. Surówka M. (2013), *Instrumenty realizacji polityki mieszkaniowej przykładzie miasta Krakowa*, w: *Rynek nieruchomości finansowania rozwoju miast*, Bryx M. (red.), CeDeWu, Warszawa.
15. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 150.
16. Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, Dz.U. Nr 169, poz. 1420.
17. Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi, Dz. U. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.
18. Węgrzyn J. (2013), *Perspektywy rozwoju partnerstwa publiczno-prywatnego w Polsce w warunkach kryzysu gospodarczego*, Zeszyty Naukowe Wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice.
19. *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Kraków oraz Zasobem Tymczasowych Pomieszczeń na lata 2012–2017*. Załącznik do uchwały Nr LVIII/794/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 10 października 2012 r.
20. Wojewnik-Filipkowska A., Trojanowski D. (2013), *Principles of public-private partnership financing – Polish experience*, „Journal of Property Investment & Finance”, Vol. 31 Issue 4.
21. [www.eib.org/epec/](http://www.eib.org/epec/), dostęp dnia 10.01.2014.
22. Załączna M. (2013), *Zastosowanie Private Finance Initiative na rynku mieszkaniowym w Wielkiej Brytanii a możliwości wykorzystania tego instrumentu w Polsce*, Zeszyty Naukowe wydziałowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice.

## Streszczenie

Artykuł dotyczy idei PPP w kontekście polskiej polityki mieszkaniowej. Główne aspekty teoretyczne zostały zilustrowane praktycznymi przykładami działań podejmowanych w ramach projektów PPP w sektorze mieszkaniowym. Ocena polityki mieszkaniowej w Polsce została uzupełniona o analizę danych do-

tyczących projektów PPP, co pomogło w formułowaniu ostatecznych wniosków w zakresie wykorzystania formuły PPP w budownictwie na poziomie gminy. Chociaż PPP można uznać za atrakcyjną formę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych, to inicjatywy te w sektorze budownictwa mieszkaniowego są w dalszym ciągu rzadko stosowane. Rodzi to potrzebę przygotowania i wdrożenia w Polsce konkretnej polityki mieszkaniowej promującej PPP. Realizacja tej polityki powinna zmierzać do zwiększenia aktywności rządu, jak również aktywizację współpracy między przedstawicielami instytucji publicznych, prywatnych i non profit.

### **Słowa kluczowe**

PPP, PFI, polityka mieszkaniowa, budownictwo komunalne, finansowanie budownictwa mieszkaniowego

### **PPP in housing sector in Poland (Summary)**

The paper presents the idea of PPP in the context of housing policy in Poland. Main theoretical concepts were exemplified with practical activities related to the implementation of PPP in housing sector. Evaluation of housing policy in Poland complemented by an analysis of data on PPP projects helped to formulate conclusions on the use of PPPs in the municipal housing. It was concluded that, although the PPP seems to attractive form of meeting the housing needs of local communities, the PPP initiatives in housing sector are seldom. This raises the need to prepare introduce in Poland a clear housing policy which will promote the PPP concept. Implementation of this policy should aim to increase the activity of the government as well as the activation of cooperation between the representatives of the public, private and non-profit institutions.

### **Keywords**

PPP, PFI, housing policy, municipal housing, housing finance