

**UCHWAŁA NR 206/XLII/21
RADY MIEJSKIEJ W SZCZUCZYNIE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn na lata 2022-2030"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11 i 1243) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn na lata 2022 – 2030”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczuczyna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Tomasz Mioduszewski

Załącznik do uchwały Nr 206/XLII/21
Rady Miejskiej w Szczuczynie
z dnia 25 listopada 2021 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY SZCZUCZYN NA LATA 2022 – 2030

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Konieczność opracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem gminy nakłada art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, 2021 r. poz. 11 i 1243).

§ 2. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn obejmuje okres od 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2030 roku i ma on na celu racjonalne i efektywne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym i swoim zakresem obejmuje:

- 1) prognozę wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy;
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji;
- 3) planowaną sprzedaż lokali;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gospodarowanie lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega w szczególności na ich wynajmie lub sprzedaży.

Do sprzedaży przeznaczają się samodzielne lokale, znajdujące się w budynkach położonych na terenach, które zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mają stałą lokalizację na cele mieszkalne i mieszkalno-usługowe.

§ 3. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Szczuczyn;
- 3) **burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Szczuczyna;
- 4) **programie** – należy przez to rozumieć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn na lata 2022-2030”, określony w niniejszej uchwale;
- 5) **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, mieszczące się w budynkach będących własnością lub współwłasnością Gminy i Miasta Szczuczyn;
- 6) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy;
- 7) **tymczasowym pomieszczeniu** – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy;
- 8) **lokalu zamiennym** – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy;

9) **czynszu** – należy przez to rozumieć czynsz ustalony dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 4. Według stanu na dzień 29 października 2021 roku własnością gminy pozostaje 79 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3.346,35 m², w tym:

a) 27 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej 1.378,85 m² – w 8 budynkach stanowiących w 100% własność gminy,

b) 3 lokale mieszkalne o pow. użytkowej 135,96 m² – w 2 budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Zasoby mieszkaniowe gminy z uwzględnieniem form zarządu wg stanu na 29.10.2021 r.

Tabela nr 1.

Lokale mieszkalne będące w administracji Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego – Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Szczuczynie, na podstawie Umowy z dnia 31.01.2005 r.

| L.p. | Położenie nieruchomości / ulica i nr porządkowy / | Liczba lokali ogółem | Stanowiących własność: | | Powierz. Użytkowa. Ogółem m ² | W tym lokali stanow. Własność: | |
|------|--|-------------------------|---------------------------|------------------|--|-----------------------------------|-----------|
| | | | gminy | osób fizyczn. | | Gminy | osób fiz. |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| 1 | Kilińskiego 16 | 4 | 1 | 3 | 193,42 | 55,87 | 137,55 |
| 2 | Kilińskiego 24 | 2 | 2 | 0 | 112,41 | 112,41 | 0,00 |
| 3 | Kilińskiego 36 A | 3 | 1 | 2 | 130,25 | 55,80 | 74,45 |
| 4 | Kilińskiego 43 | 15 | 13 | 2 | 782,83 | 652,98 | 129,85 |
| 5 | Łąkowa 21A | 12 | 12 | 0 | 587,32 | 587,32 | 0,00 |
| 6 | Łomżyńska 4 | 6 | 2 | 4 | 162,70 | 38,88 | 123,82 |
| 7 | Łomżyńska 12 | 8 | 2 | 6 | 268,54 | 52,10 | 216,44 |
| 8 | Łomżyńska 12 A | 2 | 1 | 1 | 38,78 | 22,78 | 16,00 |
| 9 | Łomżyńska 14 | 8 | 3 | 5 | 223,51 | 62,43 | 161,08 |
| 10 | Łomżyńska 14 A | 1 | 1 | 0 | 30,08 | 30,08 | 0,00 |
| 11 | Łomżyńska 19 | 6 | 1 | 5 | 217,38 | 55,00 | 192,38 |
| 12 | Nadstawna 6 | 5 | 4 | 1 | 142,67 | 122,55 | 20,12 |
| 13 | Nadstawna 7 | 2 | 2 | 0 | 68,70 | 68,70 | 0,00 |
| 14 | Nadstawna 7 A | 3 | 2 | 1 | 102,74 | 46,41 | 56,33 |
| 15 | Plac 1000 lecia 8 | 3 | 1 | 2 | 105,40 | 30,94 | 74,46 |
| 16 | Plac 1000 lecia 10 | 8 | 1 | 7 | 299,33 | 30,25 | 269,08 |
| 17 | Plac 1000 lecia 10 A | 1 | 1 | 0 | 59,40 | 59,40 | 0,00 |
| 18 | Plac 1000 lecia 23 | 15 | 6 | 9 | 545,55 | 180,93 | 364,62 |
| 19 | Plac 1000 lecia 28 A | 2 | 1 | 1 | 69,84 | 35,96 | 33,88 |
| 20 | Senatorska 12 | 12 | 3 | 9 | 464,93 | 115,63 | 349,30 |
| 21 | Strażacka 2 | 3 | 1 | 2 | 104,32 | 47,61 | 56,71 |
| 22 | Strażacka 4 | 4 | 0 | 4 | 113,78 | 0,00 | 113,78 |
| 23 | Sienkiewicza 1 | 9 | 2 | 7 | 394,34 | 71,78 | 322,56 |
| 24 | Sienkiewicza 15 | 4 | 2 | 2 | 182,86 | 79,31 | 103,55 |
| 25 | Szczuki 3 | 6 | 1 | 5 | 234,45 | 29,96 | 204,49 |
| 26 | Szczuki 3 A | 3 | 1 | 2 | 124,37 | 44,37 | 80,00 |
| 27 | Niećkowo / czworak / | 2 | 2 | 0 | 111,76 | 111,76 | 0,00 |
| | Razem: | 149 | 69 | 80 | 5 871,66 | 2 801,21 | 3 100,45 |

Tabela nr 2.

Lokale mieszkalne będące w administracji funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych.

| L.p. | Nazwa Wspólnoty Mieszk. Położenie nieruchomości / ulica i nr porządkowy / | Liczba lokali ogółem | Stanowiących własność: | | Powierz. Użytkowa. Ogółem m ² | W tym lokali stanow. Własność: | |
|--------|---|----------------------------|---------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|-----------|
| | | | gminy | osób fizycz. | | Gminy | osób fiz. |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| 1 | WM „Kilińskiego 5” Szczuczyn, ul. Kilińskiego 5 | 12 | 2 | 10 | 528,50 | 85,96 | 442,54 |
| 2 | WM „Kilińskiego 9” Szczuczyn, ul. Kilińskiego 9 | 12 | 1 | 11 | 528,32 | 50,00 | 478,32 |
| RAZEM: | | 24 | 3 | 21 | 1.056,82 | 135,96 | 920,86 |

Tabela nr 3.

Lokale mieszkalne będące w bezpośrednim zarządzie Gminy Szczuczyn.

| L.p. | Położenie nieruchomości / ulica i nr porządkowy / | Liczba lokali ogółem | Stanowiących własność: | | Powierz. Użytkowa. Ogółem m ² | W tym lokali stanow. Własność: | |
|--------|--|----------------------------|---------------------------|-----------------|--|-----------------------------------|-----------|
| | | | gminy | osób fizycz. | | Gminy | osób fiz. |
| I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| 1 | Niećkowo 55A | 2 | 2 | 0 | 128,52 | 128,52 | 0 |
| 2 | Niedźwiadna 49 | 5 | 5 | 0 | 280,66 | 280,66 | 0 |
| RAZEM: | | 7 | 7 | 0 | 409,18 | 409,18 | 0 |

Tabela nr 4.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach obowiązywania programu.

| L.p. | Stan na koniec roku | Liczba lokali w szt. | Pow. użytk. lokali w m ² |
|------|------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| 1. | 2021 | 79 | 3.346,35 |
| 2. | 2022 | 77 | 3.266,35 |
| 3. | 2023 | 75 | 3.186,35 |
| 4. | 2024 | 73 | 3.106,35 |
| 5. | 2025 | 71 | 3.026,35 |
| 6. | 2026 | 69 | 2.946,35 |
| 7. | 2027 | 67 | 2.866,35 |
| 8. | 2028 | 65 | 2.786,35 |
| 9. | 2029 | 63 | 2.706,35 |
| 10. | 2030 | 61 | 2.626,35 |

Pozyskiwanie pomieszczeń tymczasowych odbywać się będzie drogą rotacji do istniejących lokali komunalnych o obniżonym standardzie, nadających się do zamieszkania, z których lokatorzy przeniosą się do lokali zwolnionych przez dotychczasowych najemców (np. po zmarłych osobach starszych), a także w związku z naturalną migracją ludności.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

§ 5. Większość mieszkaniowego zasobu gminy stanowią budynki, których wiek sięga znacznie powyżej 90 lat. Zasób ten charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz

brak od wielu lat dostatecznej ilości środków finansowych na ich bieżącą konserwację, zasoby mieszkaniowe wymagają przeprowadzenia znacznych remontów. Dotyczy to głównie wymiany pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi, wymiany instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej i wodociągowej, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą budynków, zwłaszcza tych wzniesionych przed 1945 r., jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak.

§ 6. Obecnie 4 spośród 8 budynków stanowiących w całości własność gminy wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego.

§ 7. Strukturę wiekową zasobu stanowiącego własność lub współwłasność gminy, w/g na dzień 29 października 2021 roku, przedstawia poniższa tabela.

| Wiek budynków | Ilość budynków szt. | W tym 100% gminy | W tym budynki wspólnot mieszk. |
|-------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| do 1945 r. | 13 | 2 | 0 |
| od 1945 – 1960 r. | 6 | 3 | 0 |
| od 1960 – 2000 r. | 10 | 2 | 2 |
| od 2000 - | 2 | 2 | 0 |

§ 8. Dotychczasowe doświadczenia jednoznacznie wskazują, że zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych gminnego zasobu mieszkaniowego zwykle zdecydowanie przewyższa możliwości gminy w tym zakresie. A zatem, w latach 2022-2030, poza wykonywaniem bieżących napraw, konserwacji i usuwaniem awarii, planuje się wykonanie głównie remontów zapewniających poprawę bezpieczeństwa budynków i ich mieszkańców oraz zabezpieczenie budynków przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych. W celu realizacji tych zamierzeń ustala się następujące priorytety działań remontowych, wynikające z analizy potrzeb budynków:

1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez natychmiastowe usuwanie stanów awaryjnych urządzeń oraz elementów budynków;

2) zabezpieczenie przeciwpożarowe i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania instalacji w budynkach i lokalach poprzez:

a) stałe przeglądy, udroźnienie, przebudowę i dobudowę przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,

b) wymianę i modernizację instalacji elektrycznych w budynkach (24V w częściach wspólnych) oraz istniejących instalacji odgromowych;

3) remonty i wymiany pokryć dachowych wraz z instalacjami kominowymi;

4) termomodernizację budynków z zastosowaniem docieplenia ścian i dachów wraz z wykonaniem izolacji;

5) wymianę i modernizację instalacji: grzewczych, elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych.

§ 9. Jednostka administrująca mieszkaniowym zasobem gminy przedkłada coroczne plany modernizacji i remontów w układzie rzeczowym i finansowym, sporządzane w oparciu o protokoły kontroli stanu technicznego mieszkaniowego zasobu oraz wynikające z wymogów prawa budowlanego.

Stan techniczny lokali będących w bezpośrednim zarządzie gminy będzie poprawiany zgodnie z planem remontów budynków i lokali.

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

§ 10. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy będzie realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).

§ 11. Przewiduje się, że sprzedaż lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania niniejszego programu będzie kształtowała się następująco:

| Lata | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Liczba lokali planowanych do sprzedaży | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

§ 12. Określa się następujące kierunki działań przy sprzedaży lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy:

- 1) typowanie, w pierwszej kolejności, do sprzedaży mieszkań w budynkach komunalnych o małej liczbie lokali;
- 2) podejmowanie starań zmierzających do sprzedaży lokali dla ich dotychczasowych głównych najemców w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udział poniżej 50%;
- 3) w przypadku rezygnacji głównego najemcy z pierwszeństwa nabycia lokalu, wskazanie lokalu zamiennego i przeprowadzenie przetargu w celu przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, które zapewnią samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby wyeliminować dopłaty do utrzymania zasobu mieszkaniowego z budżetu gminy. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również środki na ich remonty.

§ 14. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem następujących czynników podwyższających lub obniżających wartość lokalu:

- 1) położenie budynku, np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca;
- 2) położenie lokalu w budynku, kondygnacja;
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje;
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

§ 15. W przypadku, gdy najemca, za zgodą wynajmującego, na własny koszt dokona ulepszenia stanu technicznego lokalu bądź budynku, nie stanowi to podstawy do zastosowania czynników podwyższających stawkę czynszu.

§ 16. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu najmu lokali, jak również wysokość czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu ustala Burmistrz w drodze zarządzenia.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 17. Według stanu na 29 grudnia 2021 roku zarząd/administrację lokalami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sprawują:

- 1) Wielobranżowe Przedsiębiorstwo Komunalne Spółka z o.o. w Szczuczynie – 69 lokali mieszkalnych usytuowanych w 27 budynkach;
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Kilińskiego 5” – 2 lokale mieszkalne;
- 3) Wspólnota Mieszkaniowa „ul. Kilińskiego 9” – 1 lokale mieszkalny;
- 4) Gmina Szczuczyn bezpośrednio – 7 lokali mieszkalnych.

§ 18. Zarządzanie/administracja budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy obejmuje koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania należytego stanu mieszkaniowego zasobu, w tym

usuwanie awarii i prowadzenie remontów bieżących, eksploatację kotłowni i sieci technicznych, obsługę finansowo-księgową zarządzanego zasobu.

§ 19. W kolejnych latach przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy polegające m.in. na:

- 1) zmiany liczby funkcjonujących wspólnot mieszkaniowych;
- 2) zmniejszeniu się liczby administrowanych lokali w związku z ich planowaną sprzedażą.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 20. Poza opłatami czynszowymi gospodarka mieszkaniowa będzie finansowana z budżetu gminy.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach na zasób mieszkaniowy gminy

| Rok | Koszty bieżącej eksploatacji w zł. | Koszty remontów i modernizacji w zł. | Koszty zarządu nieruchomością wspólną w zł. | Inwestycje w zł. |
|------------|---|---|--|-------------------------|
| 2022 | 53.000 | 25.000 | ----- | ----- |
| 2023 | 52.800 | 30.000 | ----- | ----- |
| 2024 | 52.600 | 35.000 | ----- | ----- |
| 2025 | 52.400 | 35.000 | ----- | ----- |
| 2026 | 52.200 | 45.000 | ----- | ----- |
| 2027 | 52.000 | 45.000 | ----- | ----- |
| 2028 | 51.800 | 45.000 | ----- | ----- |
| 2029 | 51.600 | 50.000 | ----- | ----- |
| 2030 | 51.400 | 50.000 | ----- | ----- |

§ 21. W miarę posiadanych środków i możliwości gmina wygospodaruje środki finansowe na inwestycje mieszkaniowe, współfinansowane ze źródeł zewnętrznych.

Rozdział 9

Opis działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 22. Działania o wysokim znaczeniu dla poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) stopniowe urealnianie opłat czynszu za lokale mieszkalne;
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) poprawa stanu technicznego budynków.

§ 23. Działania dodatkowe, zmierzające do poprawy wykorzystania i racjonalności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

- 1) udzielanie bonifikat dla najemców lokali zgłaszających chęć wykupu mieszkania, zmierzających do uzyskania z jednej strony dochodów do budżetu, a z drugiej do unikania tworzenia i utrzymywania wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 2) dążenie do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy;
- 3) zacieśnianie współpracy ze wspólnotami mieszkaniowymi w zakresie poprawy stanu technicznego budynków.

§ 24. Gminny Program Budowy Mieszkań „Na swoim”

Jedną z większych pozycji budżetowych gminy są zawsze wydatki ponoszone na utrzymanie gminnej substancji mieszkaniowej. Jeżeli na utrzymanie nie starczy już środków, to tym bardziej brakuje ich na inwestycje mieszkaniowe. Budownictwo komunalne praktycznie zamarło, gdyż nie ma programów

krajowych i unijnych na ten cel, a gminy wykorzystują swoje zdolności kredytowe i pozyskują środki europejskie na inne zadania. W tej sytuacji idealnym rozwiązaniem byłoby utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i prowadzenie inwestycji mieszkaniowych bez ponoszenia nakładów z budżetu gminy lub przy niewielkim wsparciu finansowym. Dlatego też Gmina Szczuczyn wraz ze swoją spółką – Wielobranżowym Przedsiębiorstwem Komunalnym – Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. (Gmina posiada 100% udziałów w spółce) zamierza realizować w najbliższym czasie Program „Dla systematycznych”, który pozwala na budowę tanich mieszkań i domów jednorodzinnych.

Założenia projektu budowy i sprzedaży mieszkań

Urząd Miejski wraz z Wielobranżowym Przedsiębiorstwem Komunalnym – Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. planują uruchomienie systemu budowy tanich mieszkań w tak zwanym systemie „Na swoim” wzorowanym na modelu wykorzystanym przez Gminę Mikołajki. System oparty jest o założenie, że spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami lub domy jednorodzinne, których lokatorzy mogą je wykupić w systemie ratalnym spłacanym do spółki (stopniowe dochodzenie do własności). Kredyt na budowę zaciąga spółka w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu lub domu jednorodzinnego, przyszły nabywca lokalu lub domu jednorodzinnego zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu lub domu jednorodzinnego. Oprócz tego mieszkańiec lokalu lub domu jednorodzinnego płaci czynsz mieszkaniowy. Powierzchnia użytkowa mieszkań lub domów jednorodzinnych nie będzie przekraczała 150 m².

Gmina przekaze nieodpłatnie spółce działkę budowlaną, na które zostanie wybudowany budynek oraz podniesie kapitał spółki o kwotę niezbędną do zabezpieczenia wkładu własnego do kredytu.

Ogólne zasady działania programu:

- 1) budownictwo realizowane może być przez gminę lub spółkę komunalną, ze środków własnych lub kredytu;
- 2) najemcy zasiedlają mieszkania lub domy jednorodzinne zaraz po wybudowaniu i płacą miesięczne raty na poczet wykupu;
- 3) najemcy płacą też comiesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku;
- 4) w przypadku budowy ze środków własnych inwestora raty są waloryzowane o procent inflacji;
- 5) w przypadku kredytu, najemcy pokrywają wysokość rat i odsetek płaconych comiesięcznie przez inwestora do banku;
- 6) po spłacie mieszkania lub domu jednorodzinnego następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym;
- 7) analizy możliwości płatniczych chętnych do udziału w programie dokonuje inwestor na podstawie przekazanych dokumentów.

Korzyści dla gminy:

- 1) realizując zadanie własne związane z zapewnieniem mieszkań gmina lub spółka komunalna uzyskuje w czasie zwrot zainwestowanych środków finansowych poniesionych na budowę mieszkań lub domów jednorodzinnych;
- 2) program pozwala wyprowadzić z mieszkań komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych co chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- 3) gmina nie będzie ponosić w przyszłości kosztów remontów;
- 4) szansa rozwojowa dla rodzin młodych mieszkańców Gminy Szczuczyn.

Korzyści dla mieszkańców:

- 1) brak potrzeby wykazywania się bankową zdolnością kredytową, analizy możliwości płatniczych dokonuje inwestor;
- 2) opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;
- 3) najemcy po spłacie rat staną się właścicielami mieszkań lub domów jednorodzinnych.

Realizacja programu w Gminie Szczuczyn

Zapotrzebowanie

Na potrzeby wdrożenia programu przeprowadzono na terenie miasta i gminy ankiety, które pokazały znaczne zainteresowanie programem i wykazały preferencje docelowe najemców. Ankietowani to w większości młode małżeństwa z dziećmi mający stałe dochody.

Źródła finansowania

Inwestycja sfinansowana byłaby głównie z kredytu bankowego oraz dodatkowo z zaliczek przyszłych najemców i środków własnych (grunt i gotówka) inwestora – Wielobranżowego Przedsiębiorstwa Komunalnego – Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Szczuczynie.

Najbardziej pożądaną sytuacją byłaby, gdyby wkład własny w formie gotówki wniesiony był przy jak największym udziale zaliczek najemców, bowiem:

- 1)po pierwsze: inwestor wnosi już swój udział w formie działki;
- 2)po drugie, najważniejsze: przyszły najemca angażując w lokal środki własne, jest bardziej odpowiedzialny i zdeterminowany w terminowym regulowaniu rat.

Podsumowanie:

Gminny Program Budowy Mieszkań „Na swoim” może dać korzyści zarówno dla gminy jak i jej mieszkańców. Poprzez takie budownictwo gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z zapewnieniem mieszkań komunalnych, a z drugiej strony mieszkańcy będą mogli nabywać na własność tanie mieszkania lub domy jednorodzinne. Ponadto część przyszłych najemców może zwolnić dotychczas zajmowane lokale, które są drogie w utrzymaniu, i gmina będzie je mogła sprzedaż na wolnym rynku i przeznaczyć na inne cele mieszkaniowe np. socjalne.

Przewodniczący Rady

Tomasz Mioduszewski