

**UCHWAŁA NR 176/XXIV/16
RADY MIEJSKIEJ W SZCZUCZYNIE**

z dnia 16 września 2016 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia "Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn na lata 2014-2019"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) 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 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. W załączniku do uchwały Nr 252/XLII/14 Rady Miejskiej w Szczuczynie z dnia 7 lutego 2014 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szczuczyn na lata 2014-2019” (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2014 r. , poz. 727, z 2016 poz. 2825) wprowadza się następujące zmiany:

1) w rozdziale 3 dodaje się następujące zapisy:

„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 starcza 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 „Na swoim”, 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 mieszkaniowiec 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 której 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.”.

§ 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