

**Informacja dla Komisji Rozwoju Gospodarczego i Finansów
Rady Miasta Sucha Beskidzka**

Inwestycje mieszkaniowe, możliwości zwiększenia zasobu mieszkań komunalnych

1. Zadania gminy z zakresu budownictwa mieszkaniowego.

Jednym z podstawowych zadań władz publicznych, które zostało zapisane art.75 ust.1 Konstytucji RP, jest prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli. W szczególności ma się to przejawiać w przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Rozwinięciem powołanych przepisów konstytucji jest art.7 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, który stanowi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego należy do zadań własnych gminy. W ramach obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, na gminie ciąży także obowiązek utrzymania substancji mieszkaniowej w należyтым stanie, w tym obowiązek przeprowadzania koniecznych napraw i remontów swoich zasobów mieszkaniowych.

2. Metody pozyskiwania środków pozabudżetowych na remonty lub budowę budynków.

Podstawowym źródłem finansowania zasobu komunalnego powinny być wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki pochodzące z budżetu gminy. Jednak w sytuacji wysokich nakładów potrzebnych na remonty i konieczności umiarkowanego podwyższania stawek czynszu, cel ten jest praktycznie nieosiągalny. Potrzeby związane z utrzymaniem i modernizacją istniejących zasobów wykluczają możliwości realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego w wymaganej skali wyłącznie z własnych środków. W związku z tym również i nasza gmina musi wykorzystywać realne rozwiązania. Możemy podjąć współpracę z Towarzystwem Budownictwa Społecznego, zlecać budowę mieszkań dla gminnych najemców przez zewnętrzne podmioty (deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe). Istnieje także możliwość oddania przez gminę gruntów z gminnego zasobu nieruchomości na rzecz inwestorów w zamian za uzyskanie własności lokali lub budynków.

3. Sposoby pozyskiwania środków finansowych na budowę lub remont budynków

Gminy w oparciu o ustawę z dnia 08 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377 tekst jednolity) mogą ubiegać się o wsparcie (bezzwrotny grant) m.in. **na pokrycie części następujących kosztów:**

- budowy budynku na nieruchomości stanowiącej własność gminy,
- remontu lub przebudowy budynku będącego własnością gminy i przeznaczonego na pobyt ludzi,
- zmiany sposobu użytkowania budynku (lub jego części) będącego własnością gminy, wymagającej dokonania remontu lub przebudowy,
- kupna lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego,
- kupna lokali mieszkalnych lub budynku mieszkalnego, połączonego z remontem tych lokali lub budynku,
- w wyniku których powstaną lokale socjalne, mieszkania chronione, ewentualnie lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiące lokali socjalnych.

Poniższa tabela obrazuje do jakiej wysokości wsparcia finansowego mogą ubiegać się gminy:

Przedsięwzięcie	Lokale mieszkalne	Mieszkania chronione	Ogrzewalnie	Pomieszczenia tymczasowe	Noclegownie i domy dla bezdomnych
budowa budynku	50%	50%	80%		80%
remont lub przebudowa budynku lub jego części	80%	80%	80%		80%
zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	80%		80%	80%	80%
kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	50%	50%			
kupno + remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	50%				

Wsparcie finansowe może być udzielone z Funduszu Dopłat, utworzonego w Banku Gospodarstwa Krajowego, na wniosek złożony przez gminę. Wnioski są przyjmowane dwa razy w roku (marzec oraz wrzesień), w związku z tym gmina może dwa razy w roku ubiegać się o przyznanie dopłat. We wniosku o dofinansowanie gmina określa m.in. wysokość środków o które się ubiega, cel na jaki chce je przeznaczyć, zapotrzebowanie jakie występuje na jej terenie, skutki jakie wywoła realizacja przedsięwzięcia oraz ogólne uwarunkowania gminy jak np. jej położenie, bezrobocie. Bank Gospodarstwa Krajowego bierze pod uwagę te wszystkie okoliczności i przyznaje środki projektom, **które jego zdaniem są najlepsze**. Finansowe wsparcie jest uruchamiane jednorazowo pod warunkiem zaangażowania środków własnych w wysokości co najmniej 10 % przewidywanych kosztów przedsięwzięcia oraz udokumentowania wykonania co najmniej 10 % robót budowlanych i czynności objętych umową.

Do wniosku muszą być obowiązkowo dołączone:

- 1/ dokumenty potwierdzające prawo własności
- 2/ ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę
- 3/ dokumentacja projektowa oraz projekt zagospodarowania działki lub terenu
- 4/ kosztorys inwestorski lub kalkulację planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym,
- 5/ dodatkowe kalkulacje własne,
- 6/ w przypadku, gdy kosztorysy były wykonane kilka lat temu należy wykonać ich aktualizację.

Są to poniesione wcześniej wydatki Gminy, które wcale nie gwarantują, że zostaną pozyskane kolejne niezbędne środki w wysokości umożliwiającej zrealizowanie całości przedsięwzięcia.

4. Pozyskiwanie mieszkań w ramach programu „lokal za grunt”.

Program „lokal za grunt” wprowadzony ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223 tekst jednolity), to nowa inicjatywa dla gmin, której głównym celem jest wspieranie tzw. społecznego budownictwa mieszkaniowego. Program umożliwia gminie zwiększenie oferty mieszkań bez angażowania się w ich budowę.

W ramach programu wyznaczony zostaje teren gminny przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, a Rada Miasta w formie uchwały decyduje o zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu. Zbycie nieruchomości będzie następowało poprzez jej sprzedaż w drodze przetargu.

Nabywca zapłaci część ceny nieruchomości w formie pieniężnej, a kolejną część rozliczy w formie mieszkań, które po wybudowaniu przez nabywcę nieruchomości, przekaze gminie. Ilość mieszkań będzie równa pozostałej wartości, która wynikała z oferty inwestora, który wygrał przetarg.

5. Pozyskiwanie środków finansowych z Unii Europejskiej.

Istnieje także możliwość pozyskania środków finansowych na budownictwo mieszkaniowe z funduszy strukturalnych, gdzie na lata 2021-2027 gminy mogą szukać współfinansowania na ten cel w regionalnych programach operacyjnych (RPO) przygotowanych przez samorzady województw. Dofinansowanie takich projektów związane jest z kryteriami, które muszą spełniać obszary objęte taką pomocą - takimi jak np. wysoki stopień degradacji, bezrobocia, wykluczenia społecznego i inne problemy socjalne. Dlatego też działania dotyczące mieszkalnictwa w większości RPO umieszczono w priorytetach i działaniach związanych z rozwojem i odnową obszarów miejskich.

6. Współpraca z prywatnymi inwestorami

Oprócz ubiegania się o wsparcie ze strony budżetu państwa, gmina może skorzystać z możliwości budowania mieszkań komunalnych wspólnie z prywatnymi inwestorami. Taką szansę daje ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym (PPP). W świetle obowiązującego prawa, samorzady mogą nabywać usługi komunalne od świadczących je podmiotów na podstawie umów.

Partnerem gminy może być konsorcjum firm (np. fundusze, deweloperzy, zarządcy nieruchomości), które weźmie na siebie ryzyko pozyskania finansowania projektu. Partner, w porozumieniu z gminą, przygotowuje i realizuje inwestycję, i na ten cel zaciąga kredyt budowlany. Natomiast gmina udostępnia będące jej własnością tereny lub budynki.

Ponadto gmina zawiera z partnerem umowę o wynajem określonej liczby mieszkań na określony czas, z opcją podnajmu. Wysokość czynszu kontraktowego ustalana jest na podstawie stosowanych stawek lokalnych i kalkulacji dochodowości z inwestycji, uwzględniającej wynajem przez partnera mieszkań także innym najemcom – osobom fizycznym i przedsiębiorstwom na zasadach rynkowych. Gmina za lokale przeznaczone na cele socjalne płaci partnerowi czynsz kontraktowy, a najemcy wpłacają czynsze na konto gminy. W ten sposób gmina pokrywa różnicę między czynszem płaconym przez najemców ustalonym przez gminę a czynszem kontraktowym, który przeważnie będzie wyższy od czynszu komunalnego. Takie rozwiązanie pozwala na zwielokrotnienie liczby mieszkań będących do dyspozycji gminy, co umożliwi rozwiązanie problemów mieszkaniowych.

7. Nieruchomości gminne przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne.

Gmina Sucha Beskidzka jest obecnie właścicielem terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne:

- os. Beskidzkie – teren pomiędzy ul. Zieloną, ul. Billy Wildera, ul. Mickiewicza.

Obszar ten jest aktualnie wolny od zabudowy. Przez kilka lat znajdowały się na nim obiekty handlowe, tymczasowe. Następnie powstała koncepcja zagospodarowania terenu na cele sportowe i rekreacyjne. Obecnie jest to teren zielony, a w jego części północno – wschodniej mieści się plac zabaw.

- teren „potartaczny” – teren pomiędzy os. Na Stawach, ul. płk. T. Semika, ul. Andrzeja Szczepkowskiego.

Obszar ten jest obecnie terenem zielonym, wolnym od zabudowy. Na gruncie tym znajdowały się stawy, które po osuszeniu, zmianie przeznaczenia i zagospodarowania przez kilkadziesiąt lat pełniły funkcję tartaku. Po wojnie tereny te stały się własnością Państwa, a następnie na podstawie decyzji komunalizacyjnych włączono w majątek gminy. Niestety wieloletnie postępowania sądowe i administracyjne toczące się na wniosek spadkobierców rodziny Tarnowskich uniemożliwiają podjęcie przez Gminę działań inwestycyjnych na tym terenie.

Sporządziła: Marta Cholewa-Janoszek