

**UCHWAŁA Nr XXII/185/2016
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 19 maja 2016 r.

o zmianie uchwały w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. W załączniku nr 1 do Uchwały Nr XXV/202/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017 dodaje się pkt 7.5 pn. „Społeczne budownictwo czynszowe na wynajem na terenie miasta Świnoujście” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Joanna Agatowska

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII/185/2016
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 19 maja 2016 r.

AKTUALIZACJA POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA ŚWINOUJŚCIE NA LATA 2012-2017



maj 2016

W załączniku nr 1 Uchwały Nr XXV/202/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017 dodaje się pkt 7.5 pn. „Społeczne budownictwo czynszowe na wynajem na terenie miasta Świnoujście” w następującym brzmieniu:

7.5. Społeczne budownictwo czynszowe na wynajem na terenie miasta Świnoujście.

7.5.1. Podstawy prawne.

Zagadnienie budownictwa czynszowego na wynajem o umiarkowanym czynszu reguluje ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255), dalej zwana „Ustawą”, znowelizowana ustawą z dnia 10 września 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., poz. 1582), która weszła w życie 24 października 2015 r. Ustawa określa m.in. zasady finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego („BGK”) niektórych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych mających na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz zasady działania towarzystw budownictwa społecznego („TBS”).

Na mocy nowelizacji Ustawy uruchomiono rządowy program wsparcia budownictwa mieszkaniowego („Program”). Ustawodawca określił ścisły katalog podmiotów, które mogą skorzystać z Programu, tj.:

- 1) towarzystwa budownictwa społecznego („TBS”), które swoich dochodów nie przeznaczają do podziału między wspólników lub członków, ale na działalność statutową,
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe,
- 3) spółki gminne (spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i spółki akcyjne, w których gmina dysponuje ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu, nie działające w formie TBS),

na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Do spółdzielni mieszkaniowych i spółek gminnych korzystających z finansowania zwrotnego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące TBS (np. czynsz regulowany).

Program ten umożliwia powyższym podmiotom skorzystanie z następujących instrumentów finansowych:

- 1) długoterminowy kredyt (oraz)
- 2) organizacja emisji obligacji i gwarancja ich nabycia udzielane na preferencyjnych zasadach przez Bank Gospodarstwa Krajowego („BGK”).

Wymienione finansowanie zwrotne jest udzielane na warunkach preferencyjnych:

- 1) oprocentowanie - WIBOR 3-miesięczny,
- 2) na okres do 30 lat,
- 3) nie więcej niż 75% kosztów inwestycji.

Pozostałe warunki Programu:

1. Obowiązek zawarcia przez inwestora stosownej umowy z gminą (określającej m.in. wysokość finansowej partycypacji gminy).

2. Lokale mieszkalne wybudowane w ramach Programu nie mogą być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność.
3. Pierwszeństwo mają inwestycje, dla których w wyniku ich realizacji większość mieszkań zostanie przekazana dla rodzin z dziećmi.
4. Program wprowadza limity maksymalnych stawek za wynajem, tj. czynsz za 1 m² nie może przekroczyć w skali roku 5 % wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego - czynsz będzie ok. 40 % niższy, niż czynsz rynkowy (dla województwa zachodniopomorskiego w 2016 r. czynsz maksymalny wynosi 14,82 zł/m²).

7.5.2. Analiza cen najmu występujących na rynku lokalnym.

Po dokonaniu analizy cen najmu na lokalnym rynku stwierdzono, iż średni koszt najmu kształtuje się w poszczególnych segmentach na następującym poziomie (przedstawione wyliczenia nie uwzględniają opłat: prąd, woda, gaz, ogrzewanie):

L.p.	Segment rynku	Wysokość czynszu za 1 m ² (stan na 2016 rok)
1	Mieszkanie komunalne	Stawka uśredniona: 7,67 zł Stawka najwyższa: 9,89 zł
2	Spółeczne budownictwo czynszowe na wynajem (przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego)	Maksymalnie: 14,82 zł
3	Rynek komercyjny	Stawka najniższa: 20,00 zł (dotyczy dużych mieszkań) Stawka większości: 35,00 zł

Po analizie cen najmu należy stwierdzić, że osoby średnio zarabiające nie mają szansy na uzyskanie mieszkania:

- 1) z zasobu komunalnego, bowiem przeznaczone są one dla osób o niskich dochodach,
- 2) na rynku komercyjnym, bowiem funkcjonujące stawki na rynku lokalnym są dla nich zdecydowanie za wysokie.

Lukę tę może wypełnić społeczne budownictwo czynszowe na wynajem.

7.5.3. Zasady wynajmu mieszkania z zasobu społecznego budownictwa mieszkaniowego na wynajem.

Ustawodawca w Ustawie określił ogólne warunki najmu mieszkań dla TBS oraz szczególne warunki najmu dla mieszkań w przypadku, gdy lokal został wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego (tj. również przez spółdzielnie i spółki gminne). Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu, wybudowanego przy skorzystaniu z finansowania z Programu, musi spełnić następujące kryteria:

1. Nie może posiadać prawa do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
2. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy

wykorzystaniu finansowania zwrotnego, udzielonego przez BGK, który nie może przekroczyć:

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 200% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 200% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym:

- iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.

7.5.4. Potrzeby mieszkaniowe Miasta Świnoujście – aspekt ekonomiczny.

Rynek komercyjny oferuje możliwość zakupu mieszkania przez osoby, które:

- 1) posiadają zgromadzony kapitał własny,
- 2) osiągają wysokie dochody,
- 3) pracują na umowę o pracę i posiadają zdolność kredytową.

Świnoujście jest miastem, w którym wynagrodzenia należą do przeciętnych w kraju. Widoczna jest rozpiętość dochodowa i rozwarstwienie społeczne. Jednak perspektywa uzyskiwania dochodów w Niemczech znacząco wzmacnia potencjał nabywczy mieszkańców Miasta. Zwiększa się tym samym potencjalne grono osób zainteresowanych zamieszkaniem w Świnoujściu, bez wiązania się z miejscem zamieszkania. Tym samym wspieranie stabilnego rynku najmu o umiarkowanym czynszu w kolejnych latach umożliwi tym osobom stabilizację życiową, co może skutkować zamieszkaniem przez te osoby w Świnoujściu na stałe.

7.5.5. Publiczny i społeczny zasób mieszkaniowy Miasta Świnoujście.

Ustawowym obowiązkiem gminy jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Przepisy nie stoją jednak na przeszkodzie, by gmina zaspokajała także potrzeby mieszkaniowe osób o wyższych dochodach. Zadanie to może być realizowane poprzez wspierane społecznego budownictwa czynszowego na wynajem.

Wielu inwestorów zgłasza problem braku pracowników na miejscowym rynku pracy oraz niedostateczną ilość mieszkań dla pracowników pozyskanych z innych regionów kraju i z zagranicy. Część pracodawców wykupuje lub wynajmuje mieszkania dla swoich pracowników, gdzie w jednym mieszkaniu mieszka po kilka osób. Mieszkania takie traktowane są jako mieszkania tymczasowe.

Zasady wynajmu mieszkań komunalnych są skomplikowane, a ich dostępność dla przeciętnego mieszkańca Miasta jest znacznie utrudniona. Przyjęto, że lokale z gminnego zasobu mieszkaniowego – co do zasady – są wynajmowane osobom, które łącznie spełniają dwa warunki:

- 1) są bezdomne lub zamieszkują w trudnych warunkach mieszkaniowych,

- 2) średni miesięczny dochód na osobę w gospodarstwie domowym nie przekracza minimum dochodowego.

Do tej grupy nie mają szansy dołączyć osoby spoza Miasta jako potencjalne wzmocnienie rynku pracy Miasta Świnoujście. Mając ten fakt na uwadze należy świadomie pomijać zasoby komunalne, podobnie jak spółdzielcze, bowiem pozostają one poza zasięgiem potencjalnego, przyszłego mieszkańca Świnoujścia. Oferta społecznego budownictwa czynszowego na wynajem dedykowana jest osobom/rodzinom, które przybywają do Miasta lub mieszkańcom, którzy ze względu na odległy czas oczekiwania na mieszkanie komunalne lub brak spełnienia warunku dochodowego zechcą skorzystać z innej formy wynajmu mieszkania.

Odrębnym, istotnym zjawiskiem jest powszechny brak stabilizacji rynkowego najmu w Mieście w okresie wakacyjnym oraz sezonowa zmiana zasad finansowania najmu regulowana zjawiskiem popytu i podaży.

7.5.6. Uzasadnienie dla realizacji społecznego budownictwa czynszowego na wynajem o umiarkowanym czynszu w Mieście Świnoujście.

Miasto Świnoujście poprzez budowę mieszkań na wynajem będzie wpływać na:

- 1) utrzymanie intensywnego tempa rozwoju Miasta (Dzielnica Nadmorska, Basen Północny, Mulnik, gospodarka morska),
- 2) zwiększenie potencjału demograficznego.

Powyższy cel można zrealizować poprzez:

- 1) przeznaczenie części środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości na wsparcie społecznego budownictwa czynszowego na wynajem,
- 2) umożliwienie inwestorom partycypacji w kosztach budowy mieszkań na wynajem w zamian za możliwość wskazania osób do zamieszkania.

Wartością dodaną z wspierania budownictwa czynszowego na wynajem o umiarkowanym czynszu jest:

- 1) wzrost liczby mieszkańców,
- 2) wzrost dochodów Miasta (wzrost podatków i opłat lokalnych, m.in. podatek od nieruchomości, udział w PIT, wzrost subwencji oświatowej),
- 3) zwiększenie oferty pracowniczej dla potencjalnych inwestorów,
- 4) zahamowanie odpływu pokoleniowego,
- 5) wzrost wskaźników inwestycyjnych (potencjał pracowniczy),
- 6) ściągnięcie wykwalifikowanych pracowników, którzy zostaną szybko wciągnięci przez rynek pracy,
- 7) ożywiania życia gospodarczego Miasta zwłaszcza w sektorze usług,
- 8) pozycjonowanie miasta jako obszaru intensywnego rozwoju z wzrostową tendencją liczby mieszkańców (ogólnopolską tendencją jest – malejąca liczba mieszkańców miast).

Ryzykiem związanym z realizacją przedsięwzięcia jest zaangażowanie finansowe Miasta (wkład gotówkowy), powodujące konieczność planowania wydatków w poszczególnych latach oraz konieczność dokonania reorganizacji w strukturach Miasta między innymi poprzez powołanie spółki lub TBS-u.

7.5.7. Podsumowanie.

1. Świnoujście jest miastem o niezaspokojonym rynku pracy i rosnących potrzebach mieszkaniowych. Co roku przybywa gospodarstw domowych, przy jednoczesnym spadku ogólnej liczby ludności. Powyższe wynika z ujemnego przyrostu naturalnego i migracji oraz ze zmiany struktury rodzin - coraz więcej jest osób samotnie gospodarujących, w tym gospodarstw ludzi starszych.
2. Dominujący jest napływ pojedynczych pracowników sezonowych, przy ograniczonej ofercie warunków mieszkaniowych dla sprowadzenia całych rodzin.
3. W Świnoujściu systematycznie przybywa bardzo drogich mieszkań, głównie przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem na wolnym rynku, w większości przeznaczanych na wynajem turystyczny.
4. Część mieszkańców, z uwagi na osiągnięte dochody, nie może ubiegać się o mieszkania komunalne, a jednocześnie nie posiada wystarczających środków finansowych na zakup bądź wynajem mieszkania na rynku komercyjnym.
5. Prowadzona przez władze Miasta polityka mieszkaniowa winna być interwencyjną, stymulującą rozwój różnorodności miejskiego zasobu mieszkaniowego.

W związku z tym uzasadnione jest:

- 1) realizowanie na terenie Miasta Świnoujście programu społecznego budownictwa czynszowego na wynajem,
- 2) powołanie w powyższym celu spółki gminnej lub spółki w formie TBS.

UZASADNIENIE

Przedstawiona uchwała w sprawie aktualizacji Polityki Mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017, przyjętej Uchwałą Nr XXV/202/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017 („Polityka mieszkaniowa”) ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Nowelizacja ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ułatwi gminie realizację tego celu poprzez uruchomiony rządowy program wsparcia budownictwa mieszkaniowego, dzięki któremu określone w ustawie podmioty mogą uzyskać dofinansowanie z Funduszu Dopłat na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, zmierzających do budowy lokali mieszkalnych na wynajem.

Aktualizacja Polityki mieszkaniowej została opracowana przez zespół pracowników Urzędu Miasta, Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Powiatowego Urzędu Pracy. Przeprowadzono również konsultacje społeczne: ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz - w formie ankiet - z mieszkańcami Miasta i pracodawcami. Konsultacje potwierdziły zasadność realizacji budowy lokali mieszkalnych na wynajem: znaczna część osób fizycznych wyraziła zainteresowanie skorzystania z takiej formy wynajmu mieszkań, a dodatkowo partycypowaniu w kosztach budowy. Również odpowiedzi pracodawców potwierdziły występowanie wśród osób przez nich zatrudnionych problemu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz trudności z zatrudnieniem nowych pracowników, co wynika po części z braku dostępnych cenowo miejsc do ich zakwaterowania w Świnoujściu.

Realizacja nowego zadania, wprowadzonego do Polityki mieszkaniowej, pozwoli w większym stopniu zaspokoić potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej oraz przybywających do Miasta nowych pracowników i ich rodzin. Potencjalnymi najemcami lokali wybudowanych mieszkań na wynajem będą bowiem osoby o umiarkowanych dochodach, rodziny z dziećmi, osoby młode szukające mieszkania. W konsekwencji pozwoli to utrzymać intensywne tempo rozwoju Miasta, zwiększyć potencjał demograficzny oraz wpłynie pozytywnie na lokalny rynek pracy.