

**Uchwała Nr XIX/99/2015
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 22 grudnia 2015 roku**

w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

Na podstawie art. 18 ust. 1 i pkt. 2 ppkt. 6 a ustawy z dnia 8 marca 1990r. O samorządzie gminnym (t.j. Dz. Z 2013 roku, poz. 594 ze zm.) Rada Miasta Świeradów-Zdrój uchwala co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Politykę mieszkaniową Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, stanowiącą Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

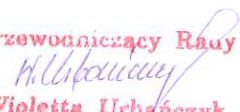
Realizacja programów zaproponowanych w Polityce mieszkaniowej Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój będzie prowadzona przez: Urząd Miasta Świeradów-Zdrój, powołaną do tego celu spółkę komunalną lub inny podmiot, w zależności od sytuacji prawno-ekonomicznej i potrzeb mieszkańców Świeradów-Zdrój.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów-Zdrój.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Wioletta Urbańczyk

Uzasadnienie

Wspólnotę samorządową Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój w aspekcie demograficznym charakteryzuje:

- ciągle zmniejszająca się liczba mieszkańców Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój (przyrost naturalny -6,2 promila w 2014 roku przy średniej krajowej -0,5),
- wysoka średnia wieku mieszkańców (średnia wieku 42,3 lata jest wyższa niemalże o 2 lata od średniej krajowej),
- gwałtowny spadek liczby stałych mieszkańców (w roku 2014 zameldowało się na pobyt stały 39 osób a wymeldowało 72 osoby),
- szybkie starzenie się mieszkańców – już w chwili obecnej udział ludności w wieku 65+ wynosi 16,1% i jest większy niż grupa wiekowa 0-14 lat (13,1%) a w ciągu 10 lat nastąpi prawdziwe tapnięcie. Radykalnie zwiększy się udział ludności 65+, przy zmniejszonej populacji ludzi młodych. Wskaźniki te są gorsze niż średnia dla województwa czy kraju. Prognozy GUS do 2050 roku przewidują dla powiatu lubańskiego spadek populacji o 32%. W samym Świeradowie, o ile nie nastąpi zmiana tendencji, spadek ten będzie jeszcze większy.

Powyższe fakty są bezsprzecznie ogromnym zagrożeniem dla zrównoważonego rozwoju Miasta Świeradów Zdrój.

Oprócz tych w/w faktów, specyfiką sytuacji gospodarczej Miasta jest:

- stały wzrostowy trend budowy nowych apartamentowców z drogimi jak na warunki lokalne mieszkaniami,
- wzrost cen gruntów budowlanych do poziomu wyższego nawet o 100% w porównaniu do cen działek budowlanych położonych w pobliskich miejscowościach, leżących już jednak na terenie gminy Mirsk i Leśna (gmina Świeradów Zdrój jest geograficznie „otoczona” przez te gminy), co może spowodować efekt „wymywania” obecnych mieszkańców miasta na sąsiednie tereny wiejskie, gdzie koszty zakupu działki są o wiele niższe,
- odpływ mieszkańców zbywających swoje nieruchomości w następstwie systematycznego wzrostu ich cen,
- migracja młodych ludzi do dużych miast,
- zjawisko wykupywania nieruchomości jedynie w charakterze „drugich” lub „trzecich” domów, co pogłębia efekty wyludniania się miasta,
- pilna potrzeba umożliwienia osobom o przeciętnych dochodach nabycia mieszkania własnościowego.

Wszystko to przy braku ogólnopolskiej, skutecznej i prorozwojowej polityki mieszkaniowej i prorodzinnej nakierowanej na potrzeby osób niezamożnych lecz aktywnych zawodowo, stwarza wezwanie dla Władz Miasta do poszukiwania adekwatnych rozwiązań, nawet gdyby to były działania o charakterze innowacyjnym. Dokument „Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój” przedstawia różne możliwe warianty działania Miasta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców.

Przyjęcie uchwały nie będzie miało wpływu na finanse Gminy. W dalszej perspektywie realizacja zawartych w niej priorytetów będzie miała zdecydowanie dodatnie skutki finansowe dla Gminy, oprócz zatrzymania niezrównoważonych procesów rozwoju w warstwie gospodarczej jak i społecznej, spowoduje poszerzenie bezpośredniej (udział w PIT i podatek od nieruchomości) i pośredniej bazy dochodowej Miasta (korzyści z koniunktury, utrzymanie/zwiększenie subwencji oświatowej itp.).

Przewodniczący Rady
W. Urbanczyk
Wioletta Urbanczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIX/99/2015
Rady Miasta Świeradów-Zdrój
z dnia 22.12.2015 r.



POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

Świeradów-Zdrój 2015 r.

Spis treści

Wstęp 3

Diagnoza istniejących zagrożeń dla harmonijnego rozwoju Świeradowa-Zdroju w perspektywie średniookresowej 6

Analiza prawnych, ekonomicznych, demograficznych oraz kulturowych uwarunkowań prowadzenia polityki mieszkaniowej przez Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój 12

Analiza rynku nieruchomości gruntowych oraz mieszkaniowych na użytek projektowanej polityki mieszkaniowej Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój. 18

Priorytety polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój 23

Ocena dopuszczalności proponowanych rozwiązań z punktu widzenia polityki konkurencji oraz prawa pomocy publicznej. 44

Ocena proponowanych rozwiązań z punktu widzenia ustawy o podatku VAT. 47

Ocena proponowanych rozwiązań z punktu źródeł finansowania oraz limitów zadłużenia JST. 50

Ocena proponowanych rozwiązań z punktu widzenia ustawy o gospodarce

nieruchomościami.....	
.....	55

Aneks 57

Wzory dokumentów formalnych

<u>1. Uchwała przyjmująca Politykę Mieszkaniową Miasta Świeradów Zdrój</u>	58
<u>2. Uchwała Rady Miasta o powołaniu spółki komunalnej – operatora programu</u>	
61	
<u>3. Umowa spółki komunalnej – operatora programu</u>	65
4. Nowelizacja uchwały w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych.....	73
5. Nowelizacja uchwały w sprawie zasad wynajmu mieszkań.....	75

Wstęp

Polityka mieszkaniowa obejmuje ogół działań państwa i innych podmiotów publicznych (gmin) zmierzających do zapewnienia wszystkim gospodarstwom domowym dostępu do mieszkania o odpowiedniej wielkości i jakości oraz po rozsądnej cenie. Jej podwaliny zawarte są w regulacjach konstytucyjnych, zgodnie z którymi władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

W warunkach gospodarki rynkowej przyjmuje się, że jednym z podstawowych obszarów realizacji zobowiązań władz publicznych w zakresie polityki mieszkaniowej jest stworzenie otoczenia prawnego i ekonomicznego zapewniającego sprawne funkcjonowanie rynku mieszkaniowego. Jedną z podstawowych kwestii w obszarze regulacji - przypisaną w głównej mierze władzom centralnym - jest ustanawianie zasad gospodarowania publicznymi zasobami mieszkaniowymi. Zaznaczyć należy jednak, że tendencje liberalne w polityce mieszkaniowej ostatnich lat, doprowadziły do drastycznego spadku bezpośrednich wydatków budżetu państwa na

mieszkalnictwo. Ponadto, te instrumenty finansowe, zamiast wspomagać zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych słabszych ekonomicznie grup ludności, koncentrują się prawie wyłącznie na wspieraniu rynku, w tym sektora bankowego i deweloperskiego. Podczas, gdy podstawowym problemem rynku jest mała podaż mieszkań, w ostatnich latach skoncentrowano się na instrumentach zwiększających popyt. Wzmacnianie popytu, przy sztywnej podaży (w tym przypadku pomoc w zaciągnięciu kredytu i jego spłacie), prowadzi przede wszystkim do wzrostu cen oferowanych przez rynek produktów.

Kompetencje w zakresie ustanawiania rynkowych mechanizmów finansowania mieszkalnictwa pozostawiono na szczeblu państwa, dominującą zaś rolę w zakresie prowadzenia realnej polityki mieszkaniowej przypisano samorządom lokalnym. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w tym szczególnie gospodarstw domowych o niskich dochodach, dołączono do katalogu zadań własnych gminy. W ten sposób większość obowiązków związanych z mieszkalnictwem przerzucono na barki samorządów lokalnych. Zobligowane są one do wykonywania zadań nawet w warunkach braku należytej polityki, sprawnych regulacji oraz wsparcia finansowego ze strony centrum.

Obowiązujące (a określone przez centrum) zasady gospodarowania zasobami gminnymi ograniczają m.in. możliwości samorządów lokalnych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na najem lokalu komunalnego, jednocześnie nadmiernie uprzywilejowują najemców komunalnych, korzystających ze swoistej renty sytuacyjnej. Wpływają one ponadto niekorzystnie na egzekucję wyroków sądowych dotyczących eksmitowania do lokali socjalnych oraz nie zachęcają gmin do prowadzenia racjonalnej polityki czynszowej, umożliwiającej uzyskiwanie przychodów, które mogłyby posłużyć na nowe inwestycje i utrzymywanie istniejącego zasobu w odpowiednim stanie technicznym. Z tego wynika dający się zauważyć trend ograniczania zasobów mieszkań komunalnych w Polsce.

Brak strategii rozwoju mieszkalnictwa spowodował, że gminy w ograniczonym zakresie realizowały przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane dotyczące budownictwa mieszkaniowego, skupiając się raczej na bieżącym zarządzaniu zasobami. Konkluzją dwóch kompleksowych kontroli NIK w tym zakresie było stwierdzenie, że poprawa tej sytuacji nie jest możliwa bez wdrożenia kompleksowej polityki mieszkaniowej. Rada Ministrów, w grudniu 2010 r., przyjęła *„Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”*. Dokument ten miał być podstawą szczegółowych projektów zmian legislacyjnych, zarówno w zakresie instrumentów finansowego wsparcia mieszkalnictwa, jak i instrumentów regulacyjnych. Niestety, dotychczas postulat NIK-u o kompleksowej polityce mieszkaniowej nie udało się zrealizować.

Skutki takiego stanu rzeczy są zatrważające. Według opublikowanego w 2013 r. raportu OECD, mieszkalnictwo w Polsce należy do kluczowych problemów społecznych. Ocenia się, że brakuje u nas ok. 1,5 mln mieszkań. Polska pod względem warunków mieszkaniowych została sklasyfikowana na przedostatnim miejscu (na 34 kraje OECD wyprzedziliśmy jedynie Turcję). Według badań EUROSTAT-u, poziom tzw. ciężkiej deprywacji mieszkaniowej (przeludnienie mieszkań, brak przynajmniej jednej z podstawowych wygód/mediów lub niedoświetlenie) – wynosi w Polsce 15,2% i należy do najwyższych w UE; Wyprzedzają nas jedynie Rumunia, Łotwa i Bułgaria. Warto podkreślić, że większość krajów ma ten wskaźnik na poziomie 1-2%, a średnia dla całej UE wynosi 6%.

Niewystarczająca podaż mieszkań, w połączeniu ze wzmożonym popytem, doprowadziły do znacznego wzrostu kosztów mieszkaniowych. W latach 1995-2005 Polska doświadczyła jednego z największych wzrostów kosztów utrzymania mieszkań w stosunku do średniego dochodu, z 16% w 1995 r. do 22% w roku 2005. Pod względem proporcji pomiędzy dochodami a kosztami utrzymania nasz kraj stał się, jednym z najbardziej kosztownych miejsc do życia w Europie. Część dochodu przeznaczana na utrzymanie mieszkania w Polsce jest większa niż w wielu krajach Europy Zachodniej, takich jak Francja, Niemcy czy Holandia. Relacja wysokości czynszów do wartości mieszkań powoduje w Polsce utrwalenie się specyficznej struktury własnościowej. Własność prywatną stanowi 80% mieszkań a jedynie 20% zasobów stanowią mieszkania wynajmowane. W większości zamożnych krajów na świecie relacja ta oscyluje wokół 50/50 (w Szwajcarii 65% to mieszkania na wynajem, w Niemczech 60%, w Holandii i krajach skandynawskich – 50% a w Wielkiej Brytanii i USA – 40%).

Jak ważny jest to problem społeczny, uwidaczniają badania CBOS-u. W 2013 r. prawie 53% Polaków uważało, że głównym problemem polskich rodzin jest brak mieszkań i perspektyw na rozwiązanie tego problemu. Jednocześnie 73% Polaków wyraża opinię, że zła sytuacja mieszkaniowa jest główną przyczyną kryzysu demograficznego. Szczególnie eksponowane jest to wśród respondentów w wieku 25 – 34 lat, których decyzje prokreacyjne dotyczą w największym stopniu. W stosunku do badań wcześniejszych, trend jest negatywny – grupa przekonanych o tym się poszerza. Potwierdza to odsetek ludzi młodych (25-34 lata), którzy zamieszkują z rodzicami. W Polsce stanowią oni 44,4% tej grupy wiekowej, wobec średniej 28,5% w całej Unii, 14-15% w Wielkiej Brytanii i Niemczech oraz poniżej 5% w krajach skandynawskich. Podobna do naszej sytuacja występuje w krajach południowej Europy, oraz w Bułgarii i na Słowacji.

Stawia to gminy przed trudnym zadaniem - pomimo tych trudności muszą wypracowywać własne rozwiązania zmierzające nie tylko do racjonalnej realizacji zadań obligatoryjnych. Problemy ze złą legislacją, przystaniają czasem funkcjonalny cel polityki mieszkaniowej, jakim pozostaje zwiększanie szans mieszkańców na dobre warunki mieszkaniowe. To jedno z fundamentalnych elementów prawa do godnego życia. W tych uwarunkowaniach formalnych gminy muszą poszukiwać własnych, oryginalnych dróg wyjścia z tej sytuacji, które w przypadku sukcesu, mogą służyć

przykładem innym jednostkom samorządu terytorialnego. Wychodząc z tego założenia, opracowanie „Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój”, musi mieć ambicje poszukiwania nowych niekonwencjonalnych rozwiązań, nieograniczających się tylko do zestawu standardowych i obligatoryjnych działań. Tym bardziej, że miasto to rozwija się i funkcjonuje w bardzo specyficznych uwarunkowaniach społeczno-gospodarczych, które oczywiście muszą być tu wzięte pod uwagę.

Diagnoza istniejących zagrożeń dla harmonijnego rozwoju Świeradowa-Zdroju w perspektywie średniookresowej

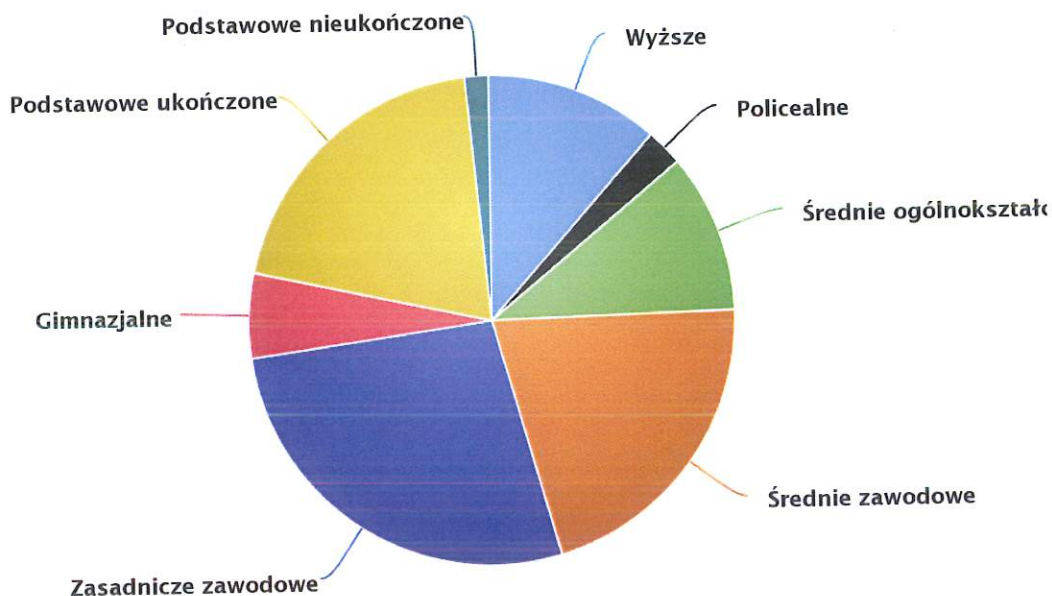
Miasto Świeradów Zdrój jest rozwijającym się kurortem, które zmienia swe oblicze na wskutek bardzo dużych inwestycji publicznych i prywatnych. Do ożywienia gospodarczego gminy przyczyniła się m.in. budowa kompleksu Ski&Sun składającego się z kolei gondolowej oraz tras zjazdowych na stokach Stogu Izerskiego. Ten impuls został dobrze wykorzystany przez politykę gminy, które w ostatnich latach kwalifikuje się w czołówce wielu rankingów. Np. w publikowanym w 2015 r. rankingu „Wprost” na najefektywniej zarządzaną gminę w 2014 r. Świeradów Zdrój zajął 7 miejsce w kraju i 2 na Dolnym Śląsku. W rankingu „Rzeczpospolitej” (także z 2015 r.), pod względem wydatków inwestycyjnych na głowę mieszkańca gmina zajęła 4 miejsce, a w zakresie wielkości pozyskanych funduszy unijnych 5 miejsce w Polsce i 1 na Dolnym Śląsku! W samym tylko okresie 2007-2015 roku gmina wydała na rewitalizację promenad miejskich i parków ok. 21 mln zł. – kwotę równorzędną wielkości swoich dochodów bieżących.

Te impulsy oraz rozwijające się funkcje uzdrowiskowe, przyciągnęły także prywatne inwestycje w bazę noclegową i gastronomiczną. Szczególnie zwiększyła się liczba miejsc noclegowych w hotelach – o ile w roku 2010 w 8 obiektach hotelowych było 667 to w 2014 r., w 11 placówkach było 1110 miejsc. W ciągu więc 4 lat nastąpił wzrost o 83%. Skutkiem tego jest dynamiczny wzrost liczby turystów. W ciągu tylko 2 lat (2012-2014) nastąpił przyrost turystów o 13% a wzrost sprzedaży niektórych artykułów i usług osiągnął prawie 20%. Co istotne dla funkcjonowania miasta, ruch turystyczny jest w miarę równo rozłożony w skali roku. Sezon letni co prawda dominuje – przyjeżdża w tym czasie 29% gości, jednak w pozostałych okresach roku jest ich niewiele mniej – w jesieni – 25% a w zimie i na wiosnę po 23% . Kurort oferuje szereg usług rekreacyjnych i zdrowotnych nie tylko w obiektach uzdrowiska ale także i w prywatnych placówkach. Świeradów Zdrój należy do tych polskich uzdrowisk, które najchętniej są odwiedzane przez obcokrajowców (głównie z Niemiec).

Gwałtowny rozwój funkcji wypoczynkowych wpływa oczywiście na zwiększenie miejsc pracy. O ile w roku 2003 pracowało tu oficjalnie 792 osoby, o tyle w roku 2013 było ich 1012 (wzrost o 22%). Pamiętać również należy o tzw. „szarej strefie”, która te wartości dodatkowo zwiększa. Od 2012 trend ten uległ wzmocnieniu co daje nadzieję na trwały efekt w przyszłości. Najwięcej miejsc pracy jest oczywiście w szeroko pojętym sektorze turystyczno-usługowym. Niemalże 30% pracujących w Świeradowie Zdroju dojeżdża tu z innych gmin. Saldo jest dodatnie – na jedną osobę wyjeżdżającą z miasta do pracy w innych gminach, przypada 3.03 osoby przyjeżdżających. Pomimo tych zmian, Świeradów Zdroju cechuje się stosunkowo wysokimi wskaźnikami bezrobocia. W 2014 r. udział bezrobotnych w liczbie osób w wieku produkcyjnym wynosił tu 9,1%, podczas gdy w całym powiecie lubańskim było to 8,9%, a w woj. dolnośląskim – 6,6%.

Zaznaczyć należy, że oprócz funkcji uzdrowiskowej, Świeradów Zdrój (i przyległe miejscowości) pełniły także w przeszłości funkcje przemysłowe (zakłady drzewne, kopalnie i zakłady przerobu łąpka, fabryka płyt pilśniowych). W latach 90. rozbudowana była także sfera zatrudnienia w leśnictwie i przetwórstwie drewna (skutek klęski ekologicznej i całkowitej przebudowy drzewostanów w Górach Izerskich). Sytuacja na rynku pracy jest pochodną regresu tych funkcji – to właśnie wśród byłych pracowników tych branż panuje największe bezrobocie. Widać to także po strukturze wykształcenia, która wskazuje na rozmijanie się z potrzebami obecnego rynku pracy. Wykształceniem wyższym legitymowało się tylko 11,6% mieszkańców – znacząco mniej niż w województwie i całym kraju (w obu przypadkach – 17,9%). Podobna sytuacja jest w grupie z wykształceniem licealnym. Za to w grupie z wykształceniem zawodowym Świeradów Zdrój wyprzedza wskaźniki dla województwa i kraju. Zasadnicze zawodowe wykształcenie ma tu 27,2% populacji wobec 22,8% na Dolnym Śląsku i w kraju. Relatywnie więcej jest tu także ludzi w wieku podstawowym i z niepełnym podstawowym.

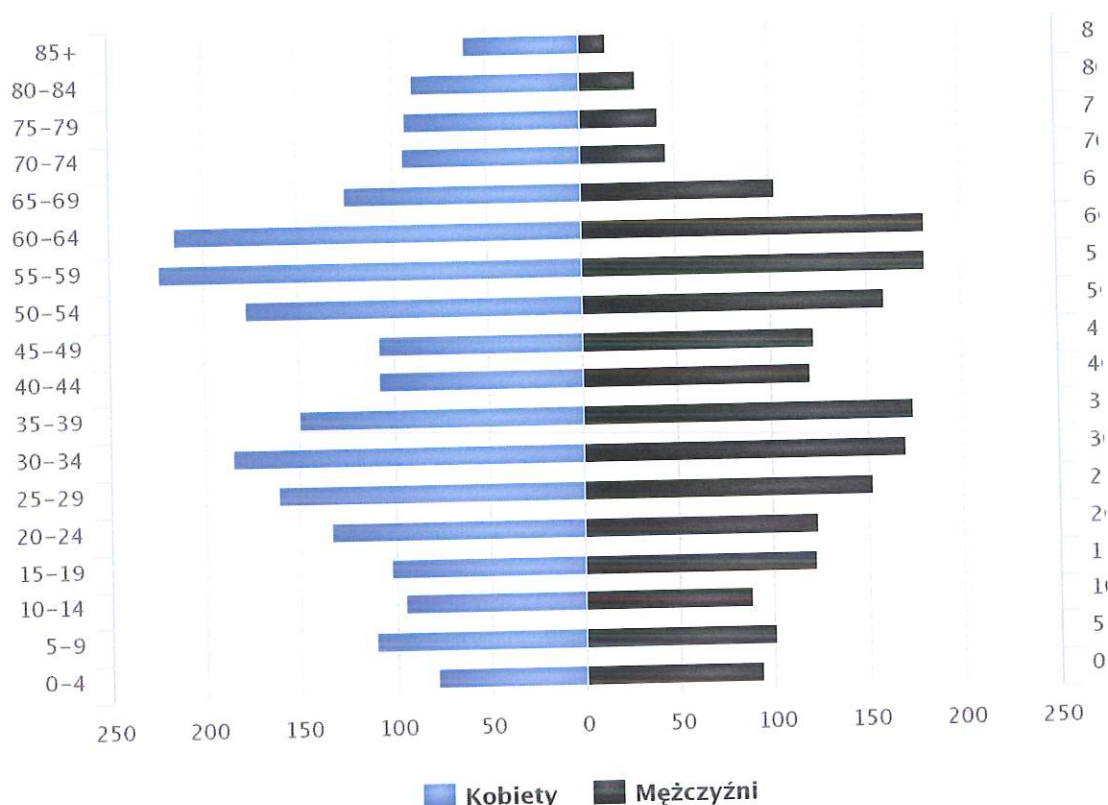
Rys.1. Struktura wykształcenia w Świeradowie-Zdroju w roku 2011



Źródło: polskawliczbach.pl (dane: Narodowy Spis Powszechny 2011)

Świeradów Zdrój zamieszkiwało na koniec 2014 r. 4,3 tys. mieszkańców. Średnia wieku wynosi 42,3 lata i jest wyższa o rok od średniej wojewódzkiej i niemalże 2 lata od średniej w kraju. Przyrost naturalny wyniósł -6,2 promila (2014 r.) i był zdecydowanie niższy niż średnia wojewódzka (-1,6) oraz krajowa (-0,5). Negatywne tendencje demograficzne pogłębiają się wskutek ujemnego salda migracji. Duże inwestycje w ostatnich latach nieco osłabiły tę negatywną dynamikę, ale nie doprowadziły do zrównoważenia bilansu. W roku 2014 zameldowało się na pobyt stały 39 osób (w tym 3 z zagranicy), wobec 72 osób które się wymeldowały (w tym 15 za granicę). Dodać należy, że obrazu dopełnia nierejestrowany ruch ludności - wyjazdy na pobyt czasowy, które nie związane są z przemeldowaniem. Wszystko to powoduje, że populacji Świeradowa Zdroju grożą dwie tendencje: gentryfikacja, czyli szybkie starzenie się oraz dość gwałtowny spadek liczby stałych mieszkańców. Już w chwili obecnej, udział ludności w wieku 65+ wynosi 16,1% i jest większy niż grupa wiekowa 0-14 lat (13,1%), a w ciągu 10 lat nastąpi tu prawdziwe tąpnięcie! Radykalnie się zwiększy udział ludności 65+, przy zmniejszonej populacji ludzi młodych. Wskaźniki te są gorsze niż średnia dla województwa czy kraju. Prognozy GUS do 2050 r. przewidują dla powiatu lubańskiego spadek populacji o 32%! W samym Świeradowie Zdroju, o ile nie nastąpi zmiana tendencji, spadek ten może być jeszcze większy.

Rys. 2. Piramida wieku mieszkańców Świeradowa-Zdroju w 2014 roku



Źródło: polskawliczbach.pl (dane: GUS)

Potwierdza to analiza przedstawionej piramidy wieku i płci. Wynika z niej wyraźnie, że pokolenie wyższe demograficzne w wieku 50-64 lata, jest w miarę zastępowalne przez pokolenie swych dzieci w wieku 20-39 lat. Niestety pokolenie tego drugiego wyższego demograficznego nie wytworzyło podobnego „echa” w populacji - niewielki wzrost jest tylko w jednej grupie wiekowej 5-9 lat. Już teraz widać, że za 20 lat, liczba młodzieży w wieku 20-25 lat będzie w Świeradowie dwukrotnie mniejsza niż obecnie (odwrotnie niż w pokoleniu 65+)! Te negatywne tendencje będą się pogłębiać, bo przecież pokolenie potencjalnych rodziców, będzie za 10 lat dwukrotnie mniejsze niż obecnie.

W Świeradowie-Zdroju, w 2013 r. było ogółem 1793 mieszkań ogółem. Daje to wartość 417 mieszkań na 1000 mieszkańców, dla porównania w dolnośląskich miastach – 422 a w miastach całej Polski – 414. Blisko 65% mieszkań należy do osób prywatnych, 17% to mieszkania spółdzielcze, 3% jest w posiadaniu zakładów pracy, a pozostałe 15% stanowi zasób komunalny. Mieszkań które są własnością gminy jest tu sporo mniej niż średnio w miastach dolnośląskich (21%) i nieco więcej niż przeciętne dla miast w kraju (13%). Zasobów komunalnych i gminnych stopniowo ubywa, spółdzielcze stagnują na takim samym poziomie, największy wzrost zasobów obserwuje się w grupie mieszkań indywidualnych – ich gwałtowny rozwój nastąpił zwłaszcza w ostatnich 3 latach.

Fot.1. Bloki Spółdzielni Mieszkaniowej „Zdrój”



Fot. Marian Kachniarz

Żeby jednak właściwie ocenić przydatność tego zjawiska dla polityki mieszkaniowej, należy przeanalizować nie tylko ilościową jego stronę, ale także i wewnętrzną jego strukturę. Pomocny jest tu Rys. 3. z którego wynika wyraźnie, że wzrost ilości mieszkań ogółem spowodowany jest przede wszystkim budową mieszkań z przeznaczeniem na sprzedaż lub krótkoterminowy wynajem. Zdecydowana większość tych realizacji jest wynikiem inwestycji zewnętrznego kapitału developerskiego. To efekt, znanego w większości miejscowości wypoczynkowych trendu, polegającego na budowie nowych apartamentowców z drogimi jak na warunki lokalne mieszkańiami.

Część apartamentów jest nabywana celem dalszego wynajmu dla krótkotrwałych pobyków turystyczno-rekreacyjnych, stanowiąc *de facto* bazę noclegową. Część zaś jest kupowana jako mieszkania wakacyjne i pełnią funkcję „drugich domów”, okresowo wykorzystywanych przez ich właścicieli. Zwiększają one potencjalnie lokalny zasób mieszkaniowy i mają wpływ na zwiększenie dochodów (podatek od nieruchomości, większe obroty w usługach), ale ze względu na swój charakter, mają dość ograniczone znaczenie dla samej polityki mieszkaniowej. Większość okresowych rezydentów nie jest zameldowana w mieście i nie przyczynia się znacząco do powiększania jego potencjału demograficznego, nie płaci tu podatku PIT a także nie zwiększa popytu np. na lokalne usługi szkolne.

Rys.3. Mieszkania oddane do użytku w Świeradowie-Zdroju (lata 2008-2014)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Ten boom budowlany, oprócz pozytywnego wpływu na lokalną gospodarkę ma także i inne skutki. Mankamentem jest wzrost średnich cen gruntów i działek budowlanych. Przyciąga to kapitał spekulacyjny inwestujący w nieruchomości, jako lokatę kapitału. Tacy właściciele, w oczekiwaniu na wzrost cen, nie są zainteresowani odpowiednim zagospodarowaniem swej działki. Tworzy to wyzwanie dla lokalnych władz, by uniknąć patchworkowej struktury przestrzennej miejscowości, gdzie estetyczne obiekty sąsiadują ze zdegradowanymi działkami.

Wzrost cen gruntów może tworzyć także barierę dla mniej majątnych mieszkańców, których nie stać np. na zakup działki budowlanej. Z danych transakcyjnych w zakresie obrotu nieruchomościami wynika wyraźnie, że cena 1 m² działki budowlanej pod budownictwo indywidualne w Świeradowie-Zdroju jest wyższa o 50 do 100%, niż w niewiele oddalonych miejscowościach, leżących już jednak na terenach gminy Mirsk i Leśna. Pod tym względem Świeradów Zdrój należy do najdroższych lokalizacji nie tylko w powiecie lubańskim ale także i w zachodniej części województwa dolnośląskiego. Ceny tych działek zaczynają się od 40 zł i sięgają nawet 300 zł/m² w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Odpowiednio ceny pod budownictwo wielorodzinne wahają się w zakresie 55 – 80 zł/m². Może to powodować efekt „wymywania” obecnych mieszkańców miasta na sąsiednie tereny wiejskie, gdzie koszty zakupu działki są o wiele niższe. Także i tu zatem potrzebna jest odpowiednia polityka władz miasta.

Mamy zatem do czynienia w Świeradowie-Zdroju z dwoma zderzającymi się tendencjami – z jednej strony gwałtowny rozwój funkcji turystycznej i uzdrowiskowej, skutkujący nowymi inwestycjami i miejscami pracy. Z tego rodzi się zapotrzebowanie na większą ilość usług. W ślad za tym konieczny jest także rozwój infrastruktury. Z drugiej zaś strony, ma to ograniczony jak dotąd wpływ na populację dotychczasowych mieszkańców Świeradowa Zdroju. Szczególnie istotne są tu negatywne trendy demograficzne, które jeśli nie zostaną zatrzymane, mogą być istotną barierą dalszego rozwoju miasta. Wzrost dochodów z tytułu rozwijającej się funkcji uzdrowiskowej a z drugiej strony spadek na skutek zmniejszającej się liczby mieszkańców może spowodować konieczność znacznej korekty struktury usług publicznych. Obrazowo rzecz ujmując konieczność rozwoju pomocy dla osób starszych, będzie szła w parze z powiększającymi się trudnościami w utrzymaniu przedszkoli i szkół.

Te dwie tendencje mogą prowadzić do postępującego rozwarstwienia tendencji rozwojowych Świeradowa-Zdroju. Może to skutkować niezrównoważeniem procesów rozwoju zarówno w warstwie gospodarczej jak i społecznej. Po pierwsze, pojawia się wyzwanie, by miasto podjęło ten problem. Po drugie zaś, by te specyficzne dla Świeradowa-Zdroju uwarunkowania, skłoniły władze do

poszukiwania adekwatnych rozwiązań, nawet gdy będą to działania o charakterze innowacyjnym. Jak wskazuje bowiem praktyka (zarówno na szczeblu centralnym, jak i lokalnym) działania rutynowe i powszechnie stosowane są co prawda łatwiejsze w implementacji, tyle, że często.... nieskuteczne. Nowe, szersze podejście wymaga co prawda dużego wysiłku i wiąże się z dodatkowym ryzykiem, ale tylko w takich przypadkach rodzą się dobre praktyki, które w przypadku pozytywnych efektów, mogą być wykorzystywane przez innych. Nawiasem mówiąc, wobec praktycznego braku kompleksowej polityki mieszkaniowej w kraju, trudno na poziomie gminy podejmować skuteczne działania, które nie miałyby innowacyjnego charakteru.

Fot. 2. Apartamentowiec „Nova” przy ul. Wyszyńskiego



Fot. Marian Kachniarz

Analiza prawnych, ekonomicznych, demograficznych oraz kulturowych uwarunkowań prowadzenia polityki mieszkaniowej przez Miasto Świeradów-Zdrój

Podstawowe zadania gminy w tym zakresie określone są w ustawie z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 7 ust. 1 tej ustawy do zadań własnych

gminy należy obowiązek m. in. zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkańców wspólnot terytorialnych w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* nakłada na gminy obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o niskich dochodach, zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych. Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego m.in. w mieszkaniach chronionych. Wspomniane regulacje prawne nie zamykają kompleksu norm, które mają wpływ na wypełnianie tych zadań w gminie. Kształtują je jeszcze przepisy kształtujące zasady dodatków mieszkaniowych, dotyczące różnych form wsparcia dla budownictwa czynszowego i socjalnego itp.

Omawiając funkcjonalnie zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, gmina jest zobowiązana do bezpośredniego zaangażowania się w zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, bądź działań pośrednich ułatwiających rozwój wszelkich form budownictwa mieszkaniowego na jej terenie. W ten sposób, choć priorytetem jest pomoc dla mieszkańców o stosunkowo niskim statusie materialnym, obejmuje swym wsparciem także i grupy o wyższych dochodach. Ten drugi element nabiera znaczenia w obliczu wspominanych już wcześniej problemów demograficznych i gentryfikacji lokalnej społeczności.

W celu tej pierwszej grupy zadań (o charakterze bezpośrednim) gmina dysponuje własnym zasobem mieszkaniowym udostępniając go w postaci mieszkań komunalnych oraz lokali socjalnych. Mieszkania komunalne są instrumentem zaspokajania potrzeb gospodarstw domowych o niskich dochodach. W tym przypadku gminy teoretycznie mogą same decydować o zasadach i zakresie udzielanej pomocy w zależności od warunków lokalnych, poziomu zamożności mieszkańców oraz możliwości (finansowych, technicznych) realizacji tej pomocy. Strona praktyczna realizacji tych zadań, pokazuje często, że mieszkania komunalne traktowane są jako tani zasób mieszkaniowy także dla osób, których dochody nie kwalifikowałyby do takiej pomocy. Obowiązująca w tym przypadku zasada umów o nieograniczonym terminie, uniemożliwia elastyczne rozwiązywanie zaskłości historycznych, bądź reakcje w sytuacji podwyższenia poziomu życia najemcy.

O uprawnieniach do lokalu socjalnego decydują wyroki eksmisyjne – jeśli gmina nie ich nie wypełni, zobowiązana jest do zapłaty potencjalnemu najemcy odszkodowania. W odróżnieniu od mieszkań komunalnych, zasoby socjalne mają mieć charakter rotacyjny (umowy są zawierane na czas określony). W praktyce jednak to założenie ma charakter fikcyjny – najemcy zwykle traktują te lokale jako docelowe miejsce zamieszkania. Przymuszenie do ich opuszczenia oznaczałoby wszczęcie procedury eksmisyjnej, która i tak oznacza konieczność przyznania lokalu zastępczego.

Realizacja grupy zadań o charakterze pośrednim wiąże się z zapewnieniem wsparcia dla rozwoju różnych form budownictwa mieszkaniowego. Wyraża się to zazwyczaj w wyodrębnieniu i przygotowaniu odpowiednich gruntów przeznaczonych pod zabudowę. Gmina może w tym względzie wykorzystywać zarówno zasoby własne, jak i tworzyć warunki dla innych właścicieli. Podstawowym instrumentem jest tu planowanie przestrzenne, które ma zapewnić harmonijny rozwój różnych form zabudowy. Wykonywany przez gminę Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego ma rangę prawa lokalnego. Kolejnym elementem jest zapewnienie odpowiedniej jakości infrastruktury, umożliwiającej rozwój budownictwa. Dotyczy to zwłaszcza tych rodzajów uzbrojenia terenu, które znajdują się pod bezpośrednią jurysdykcją gmin. W końcu ważną, aczkolwiek niedocenianą rolę gmin jest tworzenie klimatu inwestycyjnego, który przyciąga różnego rodzaju inicjatywy gospodarcze (niekoniecznie związane wprost z budową zasobów mieszkaniowych).

Jak wspomniano wcześniej, w celu realizacji zadań bezpośrednich, Świeradów-Zdrój dysponuje majątkiem komunalnymi. Według stanu za rok 2014, miasto posiadało 173 mieszkania w 47 budynkach komunalnych. Większość lokali to mieszkania komunalne, około 20 lokali pełni funkcje lokali socjalnych. 14 budynków stanowi w 100% własność gminy (77 mieszkań), większość, bo 33 budynki to współwłasność gminy i osób fizycznych w ramach wspólnot mieszkaniowych (96 mieszkań). Zarządzaniem lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego zajmują się Referaty Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego oraz Gospodarki Miejskiej, Inwestycji i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta. Do 31.12.2008 r. zajmował się tym Zakład Gospodarki Komunalnej, który został zlikwidowany. Stan techniczny budynków pozostających w całości własnością gminy w większości przypadków (11) określany jest jako zły – tylko w 3 przypadkach jako dostateczny. Przy czym stan zły oznacza stan techniczny, który kwalifikuje go do natychmiastowego remontu przynajmniej w zakresie jednego elementu konstrukcyjnego. Stan dostateczny oznacza konieczność remontu przy najmniej jednego elementu konstrukcyjnego. W obu zatem przypadkach są to budynki zdekapitalizowane, wymagające pilnych bądź natychmiastowych interwencji. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji przewiduje m.in.:

- remonty i wymiany pokryć dachowych,
- likwidację pokryć dachowych z azbestu,
- wymianę i modernizację instalacji grzewczych, elektrycznych, wodnokanalizacyjnych,
- rewitalizację zabytkowych elewacji,
- wymianę źródeł ciepła na gazowe w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej,
- termomodernizację budynków.

Podstawą gospodarki mieniem mieszkaniowym jest wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój, którego ostatnia wersja została przyjęta w 2013 r. (*Uchwała nr XXXIX/185/2013 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 30 stycznia 2013 r.*). Program ma 5-cioletni horyzont czasowy (do 2018 r.). Program zobowiązuje Burmistrza Miasta do poprawy wykorzystania i gospodarowania poprzez następujące działania:

- intensyfikację zamiany i dostosowania zajmowanych mieszkań do sytuacji materialnej najemców i wielkości rodzin,
- wyodrębnienia i zwiększenia ilości lokali socjalnych,
- windykacji zaległości czynszowych,
- obniżenia kosztów eksploatacji.

Średnioroczne koszty eksploatacji bieżącej zasobu mieszkaniowego wyniosły w roku 2014 ok. 550 tys. zł. W tym samym okresie dochody z czynszów nie przekroczyły kwoty 150 tys. zł. Na samej więc bieżącej eksploatacji (łącznie z zarządem), miasto dokłada rocznie około 400 tys. zł., Kolejne 300 tys. pochłaniają koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków. Wydatki inwestycyjne oscylują w granicach 650 tys. – 1 mln. zł. Tylko zatem z tej pobieżnej analizy wynika, że Gmina Miejska Świeradów-Zdrój, ponosi bardzo duże koszty utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego, a dochody z czynszów nie pokrywają wartości odtworzeniowej budynków.

Problem efektywności zarządzania jest w obecnych warunkach prawnych bardzo skomplikowany. Podstawowe stawki czynszów są na bardzo niskim poziomie - 3 zł/m² za mieszkanie komunalne i 1,50 zł/m² za lokal socjalny, wobec poziomu 15 – 25 zł/m² jaki ukształtować się Świeradowie-Zdroju na rynku komercyjnym. Podniesienie wielkości czynszów spowoduje jednak konieczność zwiększenia wydatków socjalnych gminy (w tym dodatków mieszkaniowych). Ponadto grozi to wzrostem liczby najemców zalegających z opłatami czynszowymi. Niemożność skutecznej egzekucji opłat czynszowych i nieskuteczność procedur eksmisyjnych, powoduje że w tych relacjach mamy do czynienia ze stosunkowo silną pozycją najemcy a słabą - zarządzającego.

Fot. 3. Budynek komunalny przy ul. 11-go Listopada 29



Fot. Marian Kachniarz

Na kilkanaście wszczętych procedur eksmisyjnych podjętych w ostatnich dwóch latach, doprowadzono do 4 eksmisji. Około 30% najemców stale uchyla się od regulowania opłat czynszowych. Tylko nieliczni z nich przystają na propozycję odpracowania swoich zaległości. Stan zaległości czynszowych w 2014 r. przekroczył wartość 700 tys. złotych (był więc 4,6 x wyższy niż roczne dochody z tego tytułu). W roku 2014 podpisano 6 umów o świadczenie zamienne, dzięki którym odpracowano jedynie 13 472 tys. zł. zaległości. Te dane pokazują, że gmina w dużej części pokrywa koszty lokali czynszowych z własnych dochodów. Taka gospodarka finansowa zbliżona jest bardziej do lokali socjalnych, które przysługują osobom wykluczonym, niebędącym w stanie zaspokajać swoich potrzeb lokalowych. Miasto, chcąc zapobiec dekapitalizacji tego majątku musi transferować około 1,5 mln zł. rocznie, otrzymując jedynie 10% tej kwoty w postaci czynszów! Z tego wynika, że obecnie obowiązujące regulacje prawne powodują, że sytuacja prawna lokatora jest na tyle uprzywilejowana, iż w praktyce ograniczenia praw właściciela czyli gminy uniemożliwiają mu racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym.

Logiczną konsekwencją takiego stanu rzeczy jest zmniejszanie zasobu mieszkań komunalnych i ograniczenie jego wielkości do realizacji absolutnie niezbędnych celów. Ten trend ma charakter ogólnopolski i nie jest specyfiką Świeradowa-Zdroju. Formalnie kwestie wyprzedaży regulują zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy miejskiej Świeradów-Zdrój (*Uchwała nr I/32005 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 26 stycznia 2005 r., znowelizowana uchwałą nr XXX/126/2007 oraz uchwałą nr V/27/2011*). Wyraża ona m.in. zgodę na sprzedaż lokali mieszkalnych z zachowaniem preferencji dla dotychczasowych najemców,

która może objąć nawet 95% bonifikaty względem ceny lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Pozwoliło to na zbywanie tych nieruchomości, których najemcy są w stanie przejąć samodzielne utrzymanie przyszłej własności. Ograniczenie zaś zasobu komunalnego, zmniejsza finansowe obciążenie Miasta. Polityka ta doprowadziła do redukcji ilości lokali komunalnych niemalże o połowę. W 2005 roku gmina dysponowała 328 mieszkaniami, wobec 173 w 2014. W ciągu 10 lat nastąpiła tu więc redukcja o 48%, wobec 28% w całym kraju. Kierunek zmian jest zgodny z tendencją krajową, choć ich dynamika jest w Świeradowie-Zdroju większa. Jednocześnie o 100% powiększyła się ilość lokali socjalnych, z około 10 w 2005 roku do 20 w roku 2014.

Warto jednak w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że systematyczne zmniejszanie zasobu komunalnego, nie oznaczało pogarszania sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnej. Wraz ze sprzedażą mieszkań nie powiększała się liczba osób oczekujących na lokale mieszkalne z zasobów gminy. Wręcz przeciwnie – liczba oczekujących na przydziały mieszkań komunalnych i lokali socjalnych uległa zmniejszeniu, przy utrzymaniu podobnego okresu oczekiwania na realizację tego przydziału. Jak prezentuje tabela X, na mieszkanie komunalne oczekiwało w 2011 r. 35 osób wobec 27 w 2015. Analogicznie, na lokum socjalne oczekiwało 19 osób w 2011 i 12 w 2015 r. Średni czas oczekiwania w ostatnich 10-ciu latach nie zmienił się i oscylował wokół 4 lat, wobec 7-10 lat w kraju.

Tabela 1. Liczba oczekujących oraz przeciętny czas oczekiwania na przydział lokali komunalnych i socjalnych w Świeradowie-Zdroju (2008-2015).

Rok	Liczba oczekujących na przydział mieszkania		Przeciętny czas oczekiwania na przydział mieszkania	
	komunalnego	socjalnego	komunalnego	socjalnego
2015	27	12	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2014	32	13	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2013	24	15	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2012	33	14	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2011	35	19	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2010	29	15	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2009	30	14	ok. 4 lata	ok. 4 lata
2008	32	13	ok. 4 lata	ok. 4 lata

Źródło: dane Urzędu Miasta w Świeradowie-Zdroju

Zmniejszanie w ten sposób zasobów komunalnych sprzyja racjonalizacji zarządzania oraz dostosowywania tych zasobów do zapewnienia mieszkań osób o faktycznie niskim statusie materialnym. Rozwijanie tego zasobu poprzez budowę nowych mieszkań, w obecnych uwarunkowaniach prawnych i społecznych nie wydaje się dobrym kierunkiem działania.

Z powyższych dywagacji wynika wyraźnie, że polityka mieszkaniowa miasta Świeradów-Zdrój

nie powinna się skupiać tylko na rozwiązaniu problemów bieżących ani ograniczać jedynie do zapewnienia mieszkań osobom wykluczonym społecznie. Zakreślona tu perspektywa i bardziej długofalowe planowanie rozwoju, powinno być bardziej progresywne, skłaniając władze gminy do prób zatrzymania spadku liczby stałych mieszkańców. Przy zwiększającej się liczbie miejsc pracy, i zmniejszającej się miejscowej populacji w wieku produkcyjnym, wymusi to napływ pracowników z terenów ościennych. Proces ten nie zahamuje zmniejszającej się liczby mieszkańców Świeradowa-Zdroju, co będzie miało istotny wpływ na kondycję ekonomiczną gminy. Dojeżdżający pracownicy, choć korzystać będą z infrastruktury i usług publicznych w Świeradowie-Zdroju, podatkowo będą zasilać nie to miasto lecz gminy w których zamieszkują. Około 39% strumienia podatku PIT, transferowane jest jako dochód gmin, które są miejscem zameldowania podatnika (z reguły jest to największa część dochodów gminy). Problem ten określa się obrazowo mianem „pasażerów na gapę”. W interesie gminy jest więc stworzenie warunków do osiedlania się na jej terenie osób które tu dojeżdżają do pracy, oraz powstrzymanie się przed wyprowadzaniem się na tereny ościennie, dotychczasowych mieszkańców. Zwłaszcza gdy populacja gminy wykazuje tak negatywne cechy. Istotą zatem tej polityki powinno być dążenie do zakorzenienia się w mieście przede wszystkim tych, których nie stać na własne lokum na rynku komercyjnym, ale którzy w perspektywie mogą być płatnikami lokalnych podatków.

Działania w tym zakresie nie mogą polegać na zwiększaniu oferty mieszkań komunalnych. Wydaje się, że w analizie uwarunkowań można było znaleźć wystarczająco dużo argumentów za tym, że ten kierunek działania nie rozwiązuje problemów finansowych gminy. Z drugiej strony, budowa mieszkań na wynajem może zwiększyć elastyczność, ale nie zmniejsza tymczasowości zamieszkania. Nie sprzyja to zakorzenieniu się w konkretnej miejscowości. Dlatego do tej pory nie rozwijano w Świeradowie Zdroju tego kierunku działań. Przeciętne wartości czynszów w TBS-ach także nie zachęcają do rozwoju tego typu budownictwa. Czynsze na poziomie 5% wartości odtworzeniowej mieszkania, mogą być atrakcyjne w dużych aglomeracjach, gdzie duży popyt na rynku wywindował ceny mieszkań komercyjnych ale nie w Świeradowie Zdroju.

Fot. 4. Ulica Zdrojowa – główny deptak miasta.



Fot. Marian Kachniarz

Analiza rynku nieruchomości gruntowych oraz mieszkaniowych na użytek projektowanej polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój.

Informacje dotyczące rynku nieruchomości gruntowych, zostały już przytoczone w poprzednich częściach tego opracowania. W tym miejscu zatem skupimy się na wnioskach i konkluzjach, jakie z tych analiz wynikają dla projektowanej polityki mieszkaniowej. W połowie 2015 r. średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Świeradowie-Zdroju (oferowanym w całości przez deweloperów i właścicieli prywatnych) wahały się od 3,5 tys. zł do nawet 6 tys. zł/m². Tak dużym zróżnicowanie uzależnione jest zarówno od standardu jak i od położenia nieruchomości. Jak już wspomniano, w ostatnich 3 latach wyraźnie nasilił się rynek budowy budynków i osiedli deweloperskich, przede wszystkim przy ulicy Cichej i w rejonie dolnej stacji kolejki gondolowej na Stóg Izerski. Ceny działek pod budownictwo mieszkaniowe zaczynają się od 40 zł i sięgają nawet 300 zł/m² w zależności od lokalizacji. Odpowiednio ceny pod budownictwo wielorodzinne wahają się w zakresie 55 – 80 zł/m². Jak już wspomniano, wartości nieruchomości w Świeradowie-Zdroju są wyższe niż w okolicznych gminach, co jest efektem rozwoju miasta i napływem inwestorów. Trend ten z jednej strony jest korzystny dla władz miasta, bo może uzyskiwać wyższe ceny ze sprzedaży swoich nieruchomości

potencjalnym inwestorom. Z drugiej strony może to powodować migrację dotychczasowych i potencjalnych mieszkańców na sąsiadujące z miastem tereny, gdzie koszty zakupu działki są o wiele niższe.

Fot. 5. Oferta apartamentów przy ul. Polnej



Fot. Marian Kachniarz

Trend ten wzmacnia spekulacje na rynku nieruchomości. Obserwowane są zjawiska zakupu nieruchomości gruntowych od właścicieli pierwotnych (np. mieszkańców miasta), których motywacją jest oczekiwanie na wzrost ich cen. Wspomniano już, że procesy te mogą prowadzić do patchworkowej struktury miasta i obniżenie jego estetyki.

Fot.6. Przykłady niezagospodarowanych działek znajdujących się w prywatnej własności.





Fot. Marian Kachniarz

Kontrola nad tym procesem wymagałaby aktywnej roli władz miasta jako uczestnika tej gry. Nie powinno się ono ograniczać jedynie do roli dysponenta obecnego zasobu komunalnego, kierując się jedynie chęcią wyprzedaży po najkorzystniejszej cenie. Wydaje się, że Miasto Świeradów-Zdrój rozumie tę potrzebę i jako jedno z nielicznych samorządów w Polsce, próbuje taką politykę prowadzić. Wyrazem tego jest zakup stosunkowo tanich gruntów od właścicieli pierwotnych, by zablokować wejście kapitału spekulacyjnego i by zachować wpływ na sposoby zagospodarowania tych nieruchomości. Innym wyrazem jest przejęcie od spółki Ski&Sun 4 ha nieruchomości w okolicach dolnej stacji gondoli, w zamian za zakup przez gminę sieci wodno kanalizacyjnych o wartości 2,0 mln zł.

Miasto posiada w swoich zasobach sporo terenów pod zabudowę - zarówno jedno jak i wielorodzinną. Wszystkie mają uregulowany status prawny zarówno w Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jak i w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego. Z reguły są to tereny przeznaczone na funkcję mieszkaniową, z dopuszczalną funkcjami uzupełniającymi: turystycznymi, usługowymi i sportowymi. Większość z tych gruntów ma dogodny dostęp do infrastruktury i mediów. Nową zabudowę projektuje się w pobliżu istniejącego zainwestowania oraz na obszarach luk inwestycyjnych, na terenach stosunkowo dobrze wyposażonych w elementy infrastruktury technicznej oraz posiadających dobre warunki fizjograficzne, a także w miejscach największego zainteresowania inwestorów.

Fot.7. Przykład terenu pod budownictwo wielorodzinne przy ul. Wrzosowej



Fot. Marian Kachniarz

W SUIKZP wskazano następujące obszary do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- w rejonie ul. Zakopiańskiej i ul. Polnej,
- przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego i Sienkiewicza,
- w rejonie ul. Wrzosowej, ul. Wierzbowej i ul. Młyńskiej (w Czerniawie)
- w rejonie ul. Rolniczej (w Czerniawie)

Z kolei dla zabudowy jednorodzinnej w następujących rejonach miasta:

- w rejonie ul. Strumykowej i ul. Źródlanej,
- w rejonie ul. Sosnowej i ul. Kamiennej,
- przy ul. Leśnej, ul. Traugutta i ul. Kościuszki,
- przy ul. Gołębiej, ul. Sępiej i ul. Jaskółczej,
- w rejonie ul. Klubowej (w Czerniawie),
- ul. Sudeckiej (w Czerniawie),
- ul. Nadrzecznej i Rolniczej (w Czerniawie),
- w rejonie ul. Zacisze, ul. Strażackiej i ul. Spokojnej (w Czerniawie).

Miasto było aktywne w przejmowaniu nieruchomości gruntowych z zasobu skarbu państwa. Na mocy decyzji komunalizacyjnych, przejęto np. w 2008 roku 11 działek o powierzchni ponad 11,5 ha. Część gruntów także sprzedaje docelowym inwestorom. W samym 2013 r. miasto zbyło prawa własności nieruchomości na kwotę 2,8 mln zł. (w tym niezabudowanych – 2 mln.).

Z tego wynika korzystna sytuacja dla potencjalnej polityki mieszkaniowej. Miasto posiada w swoich zasobach szereg nieruchomości zarówno pod zabudowę

jednorodzinną, jak i wielorodzinną. Ponadto jest aktywne na lokalnym rynku nieruchomości zbywając działki pod zabudowę, ale także (co jest rzadkością w Polsce) nabywając atrakcyjne do zainwestowania grunty.

Znajdujące się we władaniu miasta zasoby mieszkaniowe, pozwalają na prowadzenie polityki zapewnienia mieszkań komunalnych dla najuboższych. Proces zmniejszania w ostatnich latach liczby budynków i mieszkań, został tak zaprojektowany, by nie pogarszać wskaźników dostępności (wydłużenia liczby i czasu oczekiwania). Był to element racjonalizacji z jednej strony zarządzania zasobami komunalnymi, a z drugiej polityka zapewniania mieszkań dla najuboższych. Prywatyzacja zasobów na rzecz dotychczasowych najemców, dotyczyła przede wszystkim osób, które było stać na zakup swego lokum (po preferencyjnej cenie), jak i jego dalsze utrzymywanie. Podstawą zarządzania takimi obiektami są wspólnoty mieszkaniowe. Jest ich na terenie miasta kilkadziesiąt, w tym w około 30 współudziałowcem pozostaje gmina. Prywatyzacja na rzecz najemców nie obejmowała kilku budynków, które ze względu na swoją formę architektoniczną jak i lokalizację mogą w przyszłości pełnić funkcję pensjonatowe. Ze względu na zaszczoły historyczne, obiekty te, położone w centrum miasta i przy głównych jego deptakach, pełnią do dzisiaj funkcję mieszkań komunalnych. Koliduje to z funkcjami w tej części miasta i z potencjałem jakie mogłyby te budynki wykorzystywać. Ze względu na ich specyficzne cechy, polityka wobec tych zasobów powinna być odmienna.

Fot. 8. Budynek komunalny przy ul Batorego 3



Fot. Marian Kachniarz

W tych budynkach, w których uzyskano docelowy model własnościowy (wspólnoty z

udziałem gminy), bądź tych, które pozostaną w zarządzie mieszkań komunalnych, konieczne będą prace modernizacyjne. Miasto podjęło już program rewitalizacji kilku takich obiektów, położonych głównie w centrum miasta, w ramach środków rewitalizacyjnych Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego 2007-2013 (wraz ze wspólnotami mieszkaniowymi przy ul. Zdrojowej 5, 10, 12, 14 oraz przy ul. Piłsudskiego 1).

Fot.9. Zrewitalizowane budynki Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. Zdrojowej 10, 12 i 14.



Fot. Marian Kachniarz

Gmina także posiada zasób lokali socjalnych, przeznaczonych głównie dla realizacji wyroków eksmisyjnych. Pomimo zwiększenia liczby lokali w ciągu ostatnich lat, ten segment działalności gminy, będzie musiał być w następnych latach poszerzony.

Priorytety polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój

Mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, niezbędne rodzinie do zaspokajania potrzeb człowieka. Jednocześnie jest najdroższym dobrem konsumpcyjnym, najbardziej kapitałochłonnym oraz wymagającym długiego cyklu inwestycyjnego. Dlatego standardem w krajach wysokorozwiniętych jest zaangażowanie sektora

publicznego w rozwiązania mające zwiększać szanse realizacji tej potrzeby. Jak już wcześniej wspomnieliśmy, dotychczasowa polityka państwa, nie wspomaga samorządów w realizacji tego zadania. Gminy zatem muszą samodzielnie wykorzystywać swoje możliwości, by przy określonych lokalnie uwarunkowaniach, tworzyć optymalne rozwiązania. Zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych dyktuje konieczność podejmowania przez gminy działań w różnej formie – od tworzenia warunków dla realizacji budownictwa mieszkaniowego bogatszej części ludności gminy, do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach. Z tego względu w proponowanych rozwiązaniach strategicznych znalazł się cały wachlarz aktywności Miasta Świeradów-Zdrój. Niektóre z nich mają charakter standardowy i zaangażowanie gminy będzie kontynuacją dotychczasowej aktywności. Nieco więcej miejsca należało poświęcić rozwiązaniom, które w skali kraju stanowią pewne novum.

Tak sformułowane zadania programowe skierowane są do różnych podmiotów działających na rynku mieszkaniowym (gminy ale także deweloperów, inwestorów indywidualnych), ze względu jednak na charakter tego opracowania, skupiono się szczególnie na tych sferach, które należą do zadań gminy. Rozwiązywanie problemów mieszkaniowych to proces długotrwały, wymagający zaangażowania i współdziałania wszystkich zainteresowanych ale przede wszystkim zaangażowania miasta.

Misję Polityki Mieszkaniowej Miasta Świeradów – Zdrój można sformułować następująco:



ŚWIERADÓW-ZDRÓJ
– MIASTO Z WSZECHSTRONNĄ OFERTĄ

REALIZACJI POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Wychodząc z powyższych założeń sformułowano priorytety programowe, których schemat przedstawiono na poniższym schemacie:

POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA ŚWIERADÓW-ZDRÓJ

**Wspieranie rozwoju budownictwa
indywidualnego i developerskiego**



**Realizacja własnościowego
budownictwa dla osób o
przeciętnych dochodach**



**Rewitalizacja zasobów
mieszkaniowych
(komunalnych i wspólnotowych)**



Priorytety programowe określają aktywność gminy wobec poszczególnych grup

dochodowych mieszkańców. Kompleksowa polityka mieszkaniowa, nie powinna się skupiać tylko na jednym z tych segmentów, ale komplementarnie obejmować jak najszersze spektrum problemów. Ponadto, szeroko rozumiana polityka nie powinna się skupiać jedynie na aspektach infrastrukturalnych (choć w sensie ścisłym tej branży dotyczy), wiele przecież uwarunkowań ma charakter społeczny. Cele społeczne zatem powinny mieć wpływ na odpowiednie kształtowanie priorytetów. Najpoważniejszym takim elementem, kształtującym myślenie o priorytetach i zadaniach w zakresie polityki mieszkaniowej są szeroko omawiane wcześniej trendy demograficzne. Mogą one z jednej strony doprowadzić do gentryfikacji lokalnego społeczeństwa i znacząco zmienić obecną strukturę usług publicznych w mieście.

Na podstawie dokonanej wcześniej analizy rynku mieszkaniowego, rekomendowane priorytety w zakresie polityki mieszkaniowej w Świeradowie-Zdroju będą wyglądały następująco:

- **wspieranie rozwoju budownictwa indywidualnego i developerskiego realizującego mieszkanie własnościowe ale również na wynajem,**
- **realizacja własnościowego budownictwa dla osób o przeciętnych dochodach,**
- **rewitalizacja zasobów mieszkaniowych (komunalnych i wspólnot mieszkaniowych),**
- **dopasowanie zasobów mieszkań komunalnych i lokali socjalnych do potrzeb gminy.**

Priorytety te zostały uporządkowane według grup dochodowych mieszkańców, których dotyczą – od skierowanych do stosunkowo najbardziej majątnych, poprzez grupę o przeciętnych dochodach po osoby społecznie wykluczone. Oczywiście tak ułożona kolejność nie oznacza hierarchii poszczególnych priorytetów. By zapewnić kompleksowość polityki wszystkie powinny być realizowane jednocześnie. Poniżej zostanie przedstawiona krótka prezentacja poszczególnych priorytetów, łącznie z zadaniami, które się w nich zawierają.

Wspieranie rozwoju budownictwa indywidualnego i developerskiego realizującego mieszkanie własnościowe ale również na wynajem

Priorytet skierowany jest do najlepiej uposażonej grupy mieszkańców, których stać będzie na wybudowanie własnego domu, bądź nabycie na własność mieszkania wybudowanego przez deweloperów. Z tego powodu realizuje on zadania gminy w zakresie mieszkalnictwa w sposób pośredni – poprzez tworzenie dogodnych warunków dla rozwoju budownictwa prywatnego. W ten sposób Miasto wpływa pośrednio na zwiększenie elastyczności na lokalnym rynku mieszkaniowym. Przyczynia się tym samym zarówno do zwiększenia możliwości zakorzenienia się dotychczasowych mieszkańców na terenie miasta jak i do ściągnięcia nowych członków społeczności lokalnej z zewnątrz gminy. Ma to niebagatelne znaczenie w obliczu negatywnych tendencji demograficznych.

Podstawowym elementem tego priorytetu jest ciągła troska o dostępność dogodnych terenów dla rozwoju budownictwa jednorodzinnego. Jak już wspomniano wcześniej, w mieście jest wiele działek, które zarówno pod względem prawnym (plany zagospodarowania), jak i infrastrukturalnym (uzbrojenie techniczne) przygotowane są pod budownictwo jednorodzinne. Większość z tych gruntów jest własnością prywatną, ale gmina również systematycznie udostępnia w formie sprzedaży działki budowlane. Trend ten należy kontynuować, dbając, by podaż tych terenów nie uległa zmniejszeniu. Ograniczenie dostępności do terenów budowlanych może bowiem wpływać na podniesienie cen działek. Trend ten może z kolei powiększać negatywną dysproporcję z tańszymi terenami ościennymi, powodując wzmożenie procesu wymywania inwestorów na tereny sąsiednie.

Oczywiście proces ten należy kontrolować i rozwijać w zgodzie z zapisami studium i planów zagospodarowania przestrzennego, tak by nie zniszczyć obecnego układu przestrzennego i charakteru zabudowy tego kurortu poprzez np. nadmierne zagęszczenie domów. W tym względzie należy kontynuować podjęte już działania planistyczne i w miarę potrzeb odpowiednio je nowelizować.

Zadaniem gminy jest taka polityka w zakresie rozwoju infrastruktury komunalnej, by zapewnić potencjalnym obszarom zabudowy odpowiednie uzbrojenie techniczne. Miasto wydaje się dotychczas dobrze wypełniać zadania w tym zakresie, przynajmniej w obszarach za które ponosi bezpośrednią odpowiedzialność (zapewnienie dostaw wody, odbiór ścieków, dostępność do dobrej jakości dróg lokalnych). Należy nadal współdziałać także i z innymi gestorami infrastruktury (energetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej), by zwiększać dostępność do tych mediów dla nowobudowanych domów.

Fot. 10. Uzbrojone działki pod budownictwo jednorodzinne przy ul. Sosnowej



Fot. Marian Kachniarz

Budownictwo deweloperskie zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną. Istotnym jest, aby w Świeradowie-Zdroju obok inwestorów indywidualnych aktywnym uczestnikiem budownictwa mieszkaniowego stały się firmy deweloperskie. Dlatego miasto Świeradów-Zdrój będzie podejmować dalsze działania zmierzające do przyciągnięcia na lokalny rynek budowlany firm deweloperskich. Budownictwo deweloperskie, pozwoli na stworzenie alternatywy dla budownictwa indywidualnego. Deweloperzy podejmując decyzję o wejściu w sektor nieruchomości mieszkaniowych biorą pod uwagę poziom cen na rynku oraz koszty związane z procesem inwestycyjnym. Na koszty te wpływają w znacznym stopniu koszty wejścia na rynek, w szczególności ceny i dostępność terenów budowlanych.

Fot. Osiedle deweloperskie przy ul. Cichej



Fot. Marian Kachniarz

Dlatego też gmina zaoferuje w przetargu tereny budowlane, w pełni uzbrojone i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę wielorodzinną z wykorzystaniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i organizując przetargi ze wskazaniem przeznaczenia działek pod budownictwo wielorodzinne zgodnie z zapisami w studium lub planie zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Świeradów-Zdrój będzie kontynuować i rozwijać w współpracę z prywatnymi właścicielami mieszkań, którzy na podstawie umów i porozumień udostępnią swe zasoby jako mieszkania komunalne lub lokale socjalne.

Miasto podejmuje już takie działania, wynajmując mieszkania komunalne od prywatnych właścicieli. Umowy takie są także możliwe z deweloperami. Miasto Świeradów-Zdrój mogłoby stać się najemcą części wybudowanych lokali natomiast deweloper stroną wynajmującą. W efekcie zawarcie takiej umowy dałoby deweloperowi pewność prawną w zakresie realizowania zobowiązań wynikających z zawartej umowy najmu i braku obaw wynikających z zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast dla Miasta byłby to jeden ze sposobów realizacji ustawowych zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Realizacja własnościowego budownictwa dla osób o przeciętnych dochodach

Grupa mieszkańców o wyższych niż przeciętne dochodach posiada możliwości nabycia mieszkań na rynku pierwotnym lub wtórnym. Jeśli nie mają zaoszczędzonych środków, to zazwyczaj posiadają zdolność kredytową, by sfinansować zakup lub budowę mieszkania. Z drugiej strony osoby mniej majątne, mogą liczyć na pomoc gminy w postaci mieszkania komunalnego bądź lokum socjalnego. Niestety wiele osób pracujących na terenie Świeradowa-Zdroju, zarabia na tyle dużo, że nie kwalifikują się do pomocy socjalnej, ale z drugiej strony nie mają takiej zdolności kredytowej, by zapewnić sobie mieszkanie we własnym zakresie. Ta swoista grupa „pomiędzy” to przede wszystkim ludzie młodzi, pracujący w rozwijającym się w Świeradowie-Zdroju sektorze turystycznym. Przeciętne zarobki tej grupy wynoszą ok. 2 000 zł netto.

Problem takich grup mieszkańców, nie był dotychczas postrzegany jako sfera zainteresowania samorządów lokalnych. Tymczasem to właśnie ta grupa będzie w przyszłości decydowała o strukturze wiekowej mieszkańców oraz o zakresie i skali lokalnych usług publicznych. Dość powszechnie wyraża się pogląd, że dla tej grupy wiekowej Polaków, łatwiej jest czasem migrować za granicę niż znaleźć mieszkanie w sąsiedniej gminie. By zapobiec widocznemu w statystykach trendowi odpływu młodych mieszkańców, konieczne jest stworzenie warunków dla ich zakorzenienia w miejscu pracy. Proces ten nie doczekał się jeszcze w Polsce poważnego potraktowania i z reguły nie stanowi powodu do kreowania odpowiedniej polityki. Jednakże procesy demograficzne mają niezwykle długofalowe konsekwencje i także perspektywiczna powinna być polityka publiczna. Mówiąc nieco konkretniej, jeśli miasto Świeradów-Zdrój nie podejmie obecnie w tym względzie kluczowych decyzji to nie będzie miało szans na przełamanie negatywnych trendów już za 5 czy 10 lat. Jak wykazano bowiem w uwarunkowaniach, liczba ludności zacznie w Świeradowie-Zdroju znacząco się obniżać. Będzie to implikowało konieczność zamykania albo znaczącego ograniczania funkcjonowania niektórych usług publicznych (po co np. utrzymywać szkoły bez dzieci?). Zmniejszająca się liczba ludności oznacza także coraz niższe dochody podatkowe, przede wszystkim z PIT.

Drugim elementem jest wzmacniający depopulację proces wymywania. Zamiast w samym Świeradowie-Zdroju, pracownicy mogą chętniej osiedlać się na tańszych terenach wokół kurortu. Motywować ich do tego mogą relatywnie niższe koszty zakupu gruntów lub mieszkania. Będą korzystać więc z infrastruktury miasta, dojeżdżając tu do pracy, ale podatkowo będą zasilać właściwy ze względu na miejsce zamieszkania samorząd. Jak pisano w analizie uwarunkowań, specyficzny przebieg granic Miasta Świeradów-Zdrój, sprzyja takim trendom (miasto jest ściśle otoczone terytorium gminy Mirsk). Chcąc te dochody odzyskać, Świeradów-Zdrój musi zwiększyć swoją aktywność w tym zakresie. Ponieważ nie ma tu wiele dobrych przykładów w kraju, należy podjąć próbę rozwiązań które będą dostosowane do lokalnych uwarunkowań. W tym zakresie będą miały one wartość innowacyjną i mogą stanowić dobre praktyki do naśladowania przez pozostałe samorządy w kraju. Wobec tej grupy dochodowej panuje w naszym kraju powszechna niemoc i jest elementem tzw. wykluczenia młodych.

Ze względu na obowiązujące przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, regulujące w sposób szczególny ochronę ich praw, brak jest komercyjnego budownictwa na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji budzą obawy firm deweloperskich, które rezygnują z możliwości ustawowych i nie wynajmują wolnych lokali z uwagi na ograniczenia wynikające z zapisów tej właśnie ustawy w zakresie swobodnego ustalania stawek czynszowych, terminów zawierania umów, możliwości ich swobodnego rozwiązywania i wypowiedzania a także swobodnego dysponowania lokalem po ustaniu stosunku najmu, a przede wszystkim brakiem możliwości stosowania przepisów zawartych w rozdziale 2a ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie najmu okazjonalnego. Nadzieję na zwiększenie tego rynku był program budownictwa czynszowego realizowany przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Niestety został on zastopowany likwidacją Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W lipcu br. powrócono do tej idei – nowe mieszkania przeznaczone jedynie pod wynajem (bez możliwości zbywania najemcom) mają być budowane przy wsparciu finansowym BGK. Jednakże kwota tego wsparcia (450 mln zł rocznie), jest wielokrotnie mniejsza niż potrzeby zgłaszane przez istniejące już TBS-y. To oznacza, że gdyby w Świeradowie Zdroju uznano ten model za zasadny, miasto praktycznie nie ma szans skorzystania z tych środków. Nawet gdyby utworzono tu TBS (w formie spółki komunalnej), bądź objęto udziały w istniejącej spółce, to ustawienie się na końcu kolejki po niewielkie środki nie rokuje nadziei na ich zdobycie. Priorytetowo w tym programie są bowiem traktowane duże TBS-y, które rozpoczęły już budowę. Według kalkulacji Polskiej Izby Gospodarczej TBS, skala kontynuowanych budów jest o wiele większa niż przygotowane w programie środki, początkujące więc inicjatywy (Świeradów-Zdrój nie ma własnego, ani nie ma udziałów w innym TBS-ie) nie mają szans na ich uzyskanie. Jest zatem przesądzone, że miasto Świeradów Zdrój nie może skorzystać z tego programu. Tym bardziej, że budownictwo czynszowe oferuje mieszkania na wynajem, które nie mogą docelowo stać się własnością najemcy. Przy naszym kulturowym przywiązaniu do własności, jest to rozwiązanie uelastyczniające rynek ale nie sprzyjające zakorzenieniu się w danym mieście.

Należałoby zatem znaleźć rozwiązanie, które będzie spełniać kryteria dostępności dla zarabiających netto ok. 2 tys. zł. oraz będzie stwarzało perspektywę uzyskania praw własności do zajmowanego lokalu. Propozycja ta musi być na tyle atrakcyjna i konkurencyjna, by motywować ludzi do osiedlania się w granicach miasta a nie na terenach ościennych.

W analizach często przyjmuje się, że cena 1 m² powinna nieznacznie różnić się od średniej płacy netto w danej miejscowości. Jeśli więc średnie miesięczne wynagrodzenie w danym mieście wynosi 2 tys. zł., to tyle również wynosić powinna cena jednego metra kwadratowego. W średnich miastach w Polsce przeciętny koszt budowy m² nieruchomości to 2,5 tys. zł. Do tego dochodzi jeszcze cena działki – około 1 tys. zł na każdy metr mieszkania. Ostateczną cenę, o około 25%, zwiększają ponadto marże deweloperów, które wciąż istotnie wpływają na ostateczną cenę mieszkania.

Ceny mieszkań mogłyby być tanie wówczas, gdyby budowę mieszkań organizowały samorządy. Zwolennicy tego rozwiązania uważają, że mieszkanie jest zbyt ważne w życiu obywatela. Dlatego nie można pozostawiać go wyłącznie w sferze indywidualnych zainteresowań obywatela, a jego budowa nie powinna być przedmiotem tylko gry rynkowej.

W wersji minimum państwo powinno mieć przynajmniej ogólną koncepcję rozwoju mieszkalnictwa w kraju, która z kolei będzie pomocna w tworzeniu szczegółowych programów mieszkaniowych dla gmin. Niestety, w Polsce taka koncepcja nie jest realizowana. Wprawdzie wiele gmin przyjmuje programy mieszkaniowe, ale wobec braku wsparcia z centrum, mają one głównie rolę pasywną. By więc zaproponować aktywność gminy w tym segmencie, konieczne jest przełamanie swoistej niemocy.

Zacząć należy zatem od **analizy i oceny wariantów realizacji celu polegającego na dostarczeniu osobom pracującym w Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój uzyskującym przeciętne dochody (w tym mieszkającym dotychczas w okolicznych miejscowościach) nowych mieszkań własnościowych o podstawowym (ekonomicznym) standardzie.**

Z wcześniejszych analiz wynika, że do uzyskania określonego efektu niezbędne jest bezpośrednie zaangażowanie gminy. Gmina może sama (lub za pomocą np. specjalnie powołanej do tego celu spółki), być realizatorem tego zadania. Sama bezpośrednia realizacja nie zapewni jednak obniżenia kosztów do pożądanego poziomu. **Przyjąć należy, że docelowo mieszkanie nie może przekroczyć kosztów 2 tys./m², bo do grupy o takich właśnie zarobkach skierowany jest ten instrument wsparcia.**

Jak wyliczono powyżej, średnia cena mieszkania wynosi obecnie około 3,5 tys. zł/m². Według GUS, wskaźnik ceny 1m² budynku mieszkalnego wielorodzinnego oddanego do użytkowania w okresie 1.04 – 30.09.2015, wynosił dla województwa dolnośląskiego 3 631 zł. Zakładając, że projektowana budowa, będzie prowadzona w standardzie ekonomicznym, możemy założyć, że koszt takiej inwestycji, będzie niższy od standardowego o 10%, ostatecznie więc wyniesie 3 268 zł. Od tej kwoty odliczyć marżę deweloperską, która średnio wynosi 25%. **Jeśli więc budowa prowadzona będzie przez gminę, bądź spółkę miejską mamy szansę na uzyskanie kwoty 2 451 zł/m². Są to jednak ciągle zbyt wysokie kwoty, by były dostępne dla docelowej grupy potencjalnych mieszkańców.**

Konieczne są zatem dodatkowe bodźce ekonomiczne nakierowane na osiedlanie się w Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój. Takim rozwiązaniem mogłoby być nieodpłatne wniesienie przez gminę działki budowlanej pod taki budynek.

Ponieważ według cytowanych w powyższym akapicie danych GUS, średni koszt działki w województwie dolnośląskim wynosił w 2015 r. 500 zł./m², to **gdyby gmina wniosła nieodpłatnie grunt pod budowę, cena m² wybudowanego w ten sposób**

mieszkania osiągnęłaby kwotę 1950 zł.

Reasumując, by osiągnąć interesujący nasz poziom cen, gmina nie tylko musi sama (lub poprzez swoją spółkę) podjąć się organizacji budowy, ale także musi wnieść pod taką budowę darmowy grunt. Jest to miara zaangażowania się publicznego gminy w celu realizacji założonego celu. Biorąc pod uwagę spodziewane korzyści takiego programu, nie wydaje się, by tak określone koszty gminy były wysokie, zwłaszcza w porównaniu z kosztami utrzymania substancji komunalnej. Przypomnijmy, że wpływy z czynszów za mieszkania komunalne pokrywają jedynie 27% kosztów bieżącej eksploatacji, nie licząc remontów i inwestycji. **Uwzględniając kwoty inwestycji i remontów miasto Świeradów-Zdrój dopłaca w do 1 m² mieszkania komunalnego 258 zł w ciągu jednego tylko roku (dane za 2013 r.).** Przy tym porównaniu jednorazowe zaangażowanie w wysokości ok. 500 zł/m² nowego mieszkania, nie wydaje się kwotą wysoką (mniej niż 2-letnie zaangażowanie w utrzymanie 1 m² zasobów komunalnych). Przy 50-cio metrowym mieszkaniu, bonus uzyskany od gminy wyniósłby 25 000 zł. Przy założeniu, że beneficjentem będzie 2 osobowa rodzina zarabiająca w sumie 4 tys. zł netto, roczne dochody gminy z tytułu udziału w podatku PIT wyniosą 1760 zł. Z tytułu więc samych wpływów z podatku PIT, gmina uzyska zwrot z zainwestowanych środków po 14 latach. **Gdyby wliczyć inne korzyści (wydatki, opłaty itp. w miejscu zamieszkania), można założyć, że gmina będzie uzyskiwać korzyści netto w niewiele dłuższym niż 10 lat okresie.**

Fot. 11. Przykład budynku 4-rodzinnego



Źródło: www.deweloperski.eu

By mieć pewność, że wybrany kierunek działania będzie efektywny założmy porównanie kilku wariantów. Pierwszy dotyczy kupna mieszkania deweloperskiego,

po średniej oferowanej cenie na rynku pierwotnym. Drugi wariant zakłada kupno takiego samego mieszkania ale z zastosowaniem dopłaty do kredytu w ramach programu Mieszkanie dla Młodych Małżeństw (MDM). Trzeci przeanalizowany wariant zakłada budowę mieszkania czynszowego na wynajem w ramach TBS. Czwarty wariant to rozpatrywana tu wyżej budowa mieszkania przez gminę (zakładając darmowe wniesienie gruntu). Piąty wreszcie wariant to budowa z udziałem gminy uzupełniona wsparciem w ramach MDM. Dla wszystkich wariantów założono średnie koszty wykończenia mieszkań, zakładając że mieszkanie TBS zawiera już tzw. biały montaż (pozostałe wersje są go pozbawione). W całkowitych kosztach budowy w przypadku wariantu TBS jak i w wariantach z udziałem gminy założono wniesienie do inwestycji gruntu (jako aport gminy). Uwzględniono także koszt wkładu własnego, który za wyjątkiem wariantu TBS wynosi 10 tys. zł. Wariant TBS, ze względu na przyjęte dla tego budownictwa reguły, musiał uwzględnić tzw. partycypację. Przyjęto, że będzie ona wynosić ok. 30% kosztu budowy co po zaokrągleniu dało 50 000 zł. Założono, że na pozostałe koszty zostanie zaciągnięty kredyt o oprocentowaniu 3,06%, z marżą 0%, zakładający 15 lat spłaty, w równych miesięcznych ratach. Wszystkie analizy wykonano dla mieszkania o powierzchni 50m². Wyniki takiego wariantowego szacunku zostały zaprezentowane w tabeli 2.

Tabela 2.. Porównanie wariantów kosztu zakupu/wynajęcia mieszkania o powierzchni 50 m².

Koszty dla właściciela/najemcy	Deweloperskie	Deweloperskie z udziałem MDM	TBS	Własnościowe z udziałem gminy**)	Własnościowe z udziałem gminy i MDM
Koszt (stan deweloperski)	225 000	225 000	175 000	120 000	120 000
Koszt wykończenia	25 000	25 000	15 000	20 000	20 000
Koszt całkowity budowy	250 000	250 000	215 000	140 000	140 000
Wkład własny/partycypacja	10 000	10 000	50 000*)	10 000	10 000
Koszt mieszkania	240 000	240 000	265 000	130 000	130 000
Miesięczna rata/czynsz (bez kosztów użytkowania)	1 664	1 409	729	902	647
Całkowity koszt mieszkania po 15 latach***)	309 579	213 245	131 220	172 272	126 460
po 20 latach	Jw.	Jw.	174 960	Jw.	Jw.

*) kaucja w wysokości 50 000 zł zwrotna po zakończeniu umowy najmu

**) po uwzględnieniu wniesienia gruntu przez gminę

***) 15 lat spłaty, oprocentowanie 3,06%, marża 0%

Analiza danych w tabeli prowadzi do wniosku, że całkowity koszt 50 metrowego mieszkania po 15 latach (uwzględniając spłatę kredytu) jest najwyższy w budownictwie deweloperskim (ok. 300 tys. zł). Miesięczna rata przekracza 1 600 zł, co przy założonym modelu dwuosobowej rodziny stanowi 40% jej łącznych dochodów netto. Przy tak wysokim obciążeniu należałoby wydłużyć czas kredytowania do 20-25 lat, co zmniejszyłoby raty ale podwyższyłoby łączny koszt całego mieszkania. Najniższy koszt 131 tys. zł można osiągnąć w budynku czynszowym TBS. Stosunkowo niska byłaby także miesięczna rata czynszu (729 zł). W modelu z zaangażowaniem gminy, miesięczne raty byłyby wyższe (902 zł) i

stanowiłyby jednak 22,5% miesięcznego obciążenia 2 os. rodziny. Całkowite koszty mieszkania wyniosłyby 172 tys. zł. Trzeba pamiętać jednak, że w TBS płacąc nieco niższe raty czynszów, nie zyskujemy możliwości przejęcia prawa własności do takiego mieszkania. Budownictwo czynszowe z założenia bowiem nie jest przeznaczone na sprzedaż. Podczas gdy w mieszkaniach wybudowanych przez gminę, mieszkańcy stają się właścicielami i po 15 latach kończą spłatę rat, mieszkańcy analogicznych mieszkań TBS-wowskich, płacą je nadal przez cały okres najmu. To sprawia, że po 20-latach suma rat czynszowych w TBS przekracza wartość spłaconego mieszkania w zasobach gminnych. Przy czym mieszkańcy TBS-u nadal pozostają tylko najemcami, podczas gdy mieszkańcy budynku wybudowanego przez gminę są jego właścicielami.

Z tej analizy wyrasta przewaga zaangażowania gminy w projekt budownictwa nie na wynajem (w ramach TBS) ale na sprzedaż.

Wyliczenia te mogą się zmienić, gdyby lokatorzy uzyskali wsparcie w ramach programu MDM. Ponieważ dotyczy on mieszkań kupowanych na własność, opcja TBS-owska jest z tego wyłączona. W przypadku mieszkań deweloperskich, korzyść z programu wynosi ok. 90 tys. co obniża miesięczną ratę do wysokości 1,4 tys. zł. (stanowi to 35% dochodów rodziny), podczas gdy MDM w opcji z udziałem gminy przyniosłby korzyść ok. 50 tys. zł. i obniżyłby miesięczną ratę do kwoty ok. 650 zł (tylko 16% dochodów). Gdyby zatem udało się połączyć pomoc gminy z programem MDM, uzyskalibyśmy naprawdę niskie raty i koszty pozyskania mieszkania. Nawet jednak w wersji bez udziału MDM, wersja z udziałem gminy jest najrozsądniejszym rozwiązaniem.

Analiza zatem wykazała, że zasadne jest aktywne włączenie się gminy w proces budowy nowych mieszkań własnościowych z przeznaczeniem dla osób pracujących na terenie miasta, uzyskujących przeciętne dochody. W przeciwnym razie tej grupie pracowników trudno będzie uzyskać dostęp do mieszkania a w konsekwencji zakorzenienia się w mieście. Bez takiej aktywnej ingerencji trudno będzie uzyskać efekt spowolnienia bądź nawet odwrócenia negatywnych tendencji demograficznych.

Ze względu na innowacyjny charakter tego rozwiązania należy mu poświęcić nieco więcej miejsca (i szczegółowego opisu) niż w przypadku rozwiązań standardowych, które w dużej mierze są kontynuacją stosowanych rozwiązań. Dlatego mechanizm realizacyjny tego priorytetu opisano poniżej jako program osadniczo-mieszkaniowy „Młodzi w Świeradowie na Swoim” (nazwa robocza – opcjonalne nazwy to np. „Świeradów – tu pracuję i mieszkam” itp.).

Poniżej przedstawiono dwa warianty tego rozwiązania. Pierwszy, gdy całość realizowana jest bezpośrednio siłami Urzędu Miasta. Drugim wariantem jest gdy operatorem programu jest specjalnie powołana ku temu spółka komunalna. Każdy z nich ma określone wady i korzyści. W przypadku realizacji przez Urząd Miasta, początkowe koszty wydają się być mniejsze, bo nie trzeba powoływać (i utrzymywać) spółki. Gmina nie może jednak wliczyć w koszty VAT od wydatków inwestycyjnych, co z kolei jest przywilejem spółki. Gmina musi najpierw podpisać umowy najmu na

czas nieokreślony – tylko w takim przypadku może zastosować sprzedaż bez stosowania przetargu nieograniczonego. Spółka może mieszkania sprzedać bez stosowania pośredniej umowy najmu.

Program osadniczo-mieszkaniowy „Młodzi w Świeradowie na Swoim” (MŚS)

Program budowy mieszkań własnościowych o podstawowym (ekonomicznym) standardzie, dla osób pracujących w Gminie Miejskiej Świeradów-Zdrój, uzyskujących przeciętne dochody (w tym mieszkających dotychczas w okolicznych miejscowościach).

Cele:

- umożliwienie osobom o przeciętnych dochodach nabycia mieszkania własnościowego;
- przeciwdziałanie negatywnym tendencjom demograficznym (starzenie się społeczeństwa, depopulacja miasta);
- zwiększenie bezpośredniej (PIT) i pośredniej bazy dochodowej miasta (korzyści z koniunktury);

Beneficjenci:

- bezpośredni

- osoby o przeciętnych dochodach (1 500 – 2 500 zł. netto), pracujący na terenie Gminy Świeradów-Zdrój (mieszkańcy miasta oraz dojeżdżający tu do pracy),

- pośredni

- miasto i wszyscy jego mieszkańcy z tytułu zatrzymania negatywnych trendów demograficznych, zwiększenia bazy dochodowej oraz zakresu usług publicznych (np. szkoły).

Szczegóły realizacyjne Wariant I (Urząd Miasta - wynajem/sprzedaż)

Etapy realizacji:

- Rada Miasta Świeradów Zdrój formalizuje program poprzez uchwalenie uchwał dotyczących programu MŚS, nowelizacji zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, nowelizacji zasad najmu i zasad zbywania mieszkań komunalnych, regulaminu przyznawania mieszkań w ramach programu MŚS.
Przykładowa uchwała przyjmująca program – patrz część III programu
- Gmina Miejska Świeradów Zdrój przygotowuje działkę do stanu „0”

Uzbraja i przygotowuje płytę fundamentową – opcjonalnie, w zależności od ustaleń, przygotowanie płyty może być po stronie wykonawcy domu.

- Gmina dokonuje montażu finansowego całego zadania (zaciąga kredyt, monitoruje dostępne instrumenty wsparcia takiego zadania)

Na obecnym etapie nie ma instrumentów polityki mieszkaniowej państwa, które wspierałyby takie przedsięwzięcia. Jedynym dostępnym źródłem może być dopłata z NFOŚ do budynków energooszczędnych. Dodatkowe informacje – patrz pkt. Ocena źródeł finansowania (str. 50)

- Gmina ogłasza przetarg (w systemie zaprojektuj – zbuduj) ze ściśle określonymi parametrami i wybiera Wykonawcę, przekazując mu plac budowy w postaci wcześniej przygotowanej działki.

Program użytkowy, podział mieszkań, maksymalna cena ok. 2 000 zł. za 1 m², standard developerski podwyższony itp.

- Wykonawca wykonuje stan zamknięty, rozlicza i przekazuje inwestycję Gminie.

W pierwszej kolejności planowany jest budynek na ok. 10 mieszkań, kolejne 2 budynki po ok. 40 mieszkań.

- Gmina negocjuje z bankami porozumienie w sprawie przygotowania przez nich specjalnego produktu wsparcia dla potencjalnych nabywców mieszkań.

Efektom tego porozumienia powinny być kryteria oceny zdolności płatniczej beneficjentów programu.

- Gmina powołuje Komisję Kwalifikującą wnioski do Programu

Komisję Kwalifikacyjną powołuje Burmistrz na podstawie regulaminu programu MŚS. W tym samym regulaminie będą określone kryteria kwalifikacji do programu wraz z ilością punktów przyznawanych za spełnienie poszczególnych warunków (np. jeśli najemca jest w określonym wieku, posiada dzieci itd.)

- Gmina organizuje wspólnie z bankiem otwarty rachunek powierniczy dla najemców, którzy będą docelowymi nabywcami mieszkań.

- Gmina wynajmuje mieszkania (umowa najmu na czas nieokreślony) potencjalnym nabywcom.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami Gmina nie może sprzedawać takich mieszkań w trybie bezprzetargowym. Dopuszcza się jedynie sprzedaż osobie która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieokreślony. Dla Najemców takich lokali

powinna być określona odrębna stawka czynszu.

- Gmina sprzedaje mieszkanie Najemcom po preferencyjnej cenie (wlicza w nią tylko koszty budowy, bez darowanego przez gminę stanu „0”, który stanowi wartość bonifikaty).

Bonifikatę nabywca uzyskuje w zamian za umowne zobowiązanie do ulokowania w Świeradowie-Zdrój głównego ośrodka życia (zameldowania rodziny, oddania dzieci do lokalnych szkół itp.). W umowie zawarte zostanie warunek ograniczenia obrotu wtórnego, do momentu, gdy amortyzacja mieszkania osiągnie jego wartość w momencie sprzedaży (zastopowanie spekulacji). Cena sprzedaży będzie zawierała preferencyjną stawkę 8% VAT (budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym – patrz Ocena proponowanych rozwiązań z punktu widzenia ustawy o VAT – str. 47).

Rozważana wersja programu, w którym to Miasto bierze kredyt, a najemcy spłacają raty kredytowe wraz z czynszem, by po 15-20 latach stać się właścicielami tych mieszkań jest mniej korzystna. W proponowanej bowiem wersji, Miasto zbywając mieszkania odzyskuje kapitał, który może poświęcić na budowę kolejnych mieszkań.

Wariant II (Urząd Miasta - przetarg ograniczony)

Etapy realizacji:

- Rada Miasta Świeradów Zdrój formalizuje program poprzez uchwalenie uchwał dotyczących programu MŚS, nowelizacji zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, nowelizacji zasad najmu i zasad zbywania mieszkań komunalnych, regulaminu przyznawania mieszkań w ramach programu MŚS.

Przykładowa uchwał przyjmująca program – patrz część III programu

- Gmina Miejska Świeradów Zdrój przygotowuje działkę do stanu „0”

Uzbraja i przygotowuje płytę fundamentową – opcjonalnie, w zależności od ustaleń, przygotowanie płyty może być po stronie wykonawcy domu.

- Gmina dokonuje montażu finansowego całego zadania (zaciąga kredyt, monitoruje dostępne instrumenty wsparcia takiego zadania)

Na obecnym etapie nie ma instrumentów polityki mieszkaniowej państwa, które wspierałyby takie przedsięwzięcia. Jedynym dostępnym źródłem może być dopłata z NFOŚ do budynków energooszczędnych. Dodatkowe informacje – patrz pkt. Ocena źródeł finansowania (str. 50)

- Gmina ogłasza przetarg (w systemie zaprojektuj – zbuduj) ze ściśle określonymi parametrami i wybiera Wykonawcę, przekazując mu plac

budowy w postaci wcześniej przygotowanej działki.

Program użytkowy, podział mieszkań, maksymalna cena ok. 2 000 zł. za 1 m², standard developerski podwyższony itp.

- Wykonawca wykonuje stan zamknięty, rozlicza i przekazuje inwestycję Gminie.

W pierwszej kolejności planowany jest budynek na ok. 10 mieszkań, kolejne 2 budynki po ok. 40 mieszkań.

- Gmina negocjuje z bankami porozumienie w sprawie przygotowania przez nich specjalnego produktu wsparcia dla potencjalnych nabywców mieszkań.
Efektem tego porozumienia powinny być kryteria oceny zdolności płatniczej beneficjentów programu.

- Gmina powołuje Komisję Przetargową i przeprowadza przetarg ograniczony na sprzedaż mieszkań.

Komisję Przetargową powołuje Burmistrz na podstawie regulaminu programu MŚS. W tym samym regulaminie będą określone kryteria kwalifikacji do programu wraz z ilością punktów przyznawanych za spełnienie poszczególnych warunków (np. jeśli nabywca jest w określonym wieku, posiada dzieci itd.). Tak określone kryteria, będą jednocześnie kryteriami dopuszczenia Kandydatów do przetargu ograniczonego.

- Gmina organizuje wspólnie z bankiem otwarty rachunek powierniczy dla nabywców.

- Gmina sprzedaje mieszkanie Nabywcom wyłonionym w przetargu ograniczonym za cenę odzwierciedlającą faktyczne koszty ich budowy.

Nabywca uzyskuje prawo kupna w zamian za umowne zobowiązanie do ulokowania w Świeradowie-Zdrój głównego ośrodka życia (zameldowania rodziny, oddania dzieci do lokalnych szkół itp.). W umowie zawarte zostanie warunek ograniczenia obrotu wtórnego, do momentu, gdy amortyzacja mieszkania osiągnie jego wartość w momencie sprzedaży (zastopowanie spekulacji). Cena sprzedaży będzie zawierała preferencyjną stawkę 8% VAT (budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym – patrz Ocena proponowanych rozwiązań z punktu widzenia ustawy o VAT – str. 47).

Wariant III (spółka komunalna)

Etapy realizacji:

- Rada Miasta Świeradów Zdrój formalizuje program poprzez uchwalenie uchwał dotyczących programu MŚS, nowelizacji zasad gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym, nowelizacji zasad najmu i zasad zbywania mieszkań komunalnych, regulaminu przyznawania mieszkań w

ramach programu MŚS.

Przykładowa uchwał przyjmująca program – patrz część III programu

- Gmina Miejska Świeradów Zdrój powołuje spółkę komunalną (ze 100% udziałem gminy) w celu realizacji przedsięwzięcia MŚS.

Spółka w odróżnieniu od gminy może odzyskiwać 23% VAT. Przykładowa umowa spółki wraz z jej omówieniem – patrz Aneks

- Gmina Miejska Świeradów Zdrój przygotowuje działkę do stanu „0”

Uzbraja i przygotowuje płytę fundamentową – opcjonalnie, w zależności od ustaleń, przygotowanie płyty może być po stronie wykonawcy domu.

- Gmina Miejska Świeradów Zdrój wnosi aportem (przekazuje Spółce nieodpłatnie), uzbrojone grunty na których mają być realizowane budynki mieszkaniowe MŚS.

Wartość aportu może być później przedmiotem bonifikaty. Spółka otrzymuje w całości zwrot swojego zaangażowania finansowego i nie ponosi z tego tytułu strat.

- Gmina Miejska Świeradów Zdrój dokonuje montażu finansowego całego zadania (zaciąga kredyt, monitoruje dostępne instrumenty wsparcia takiego zadania)

Na obecnym etapie nie ma instrumentów polityki mieszkaniowej państwa, które wspierałyby takie przedsięwzięcia. Jedynym dostępnym źródłem może być dopłata z NFOŚ do budynków energooszczędnych. W przypadku, gdy spółka miałaby problem z zaciąganiem kredytu, Miasto może go gwarantować umową wsparcia, która nie jest uwzględniana w limitach zadłużenia (odmiennie do umowy poręczenia).

- Spółka ogłasza przetarg (w systemie zaprojektuj – zbuduj) ze ściśle określonymi parametrami.

Program użytkowy, podział mieszkań, maksymalna cena ok. 2 000 zł. za 1 m², standard developerski podwyższony itp.

- Wykonawca wykonuje stan zamknięty, rozlicza inwestycję ze Spółką.

W pierwszej kolejności planowany jest budynek na ok. 10 mieszkań, kolejne 2 budynki po ok. 40 mieszkań.

- Gmina wspólnie ze Spółką negocjuje z bankami porozumienie w sprawie przygotowania przez nich specjalnego produktu wsparcia dla nabywców mieszkań.

Efektem tego porozumienia powinny być kryteria oceny zdolności płatniczej beneficjentów programu.

- **Gmina powołuje Komisję Kwalifikującą wnioski do Programu**
Komisję Kwalifikacyjną powołuje Burmistrz na podstawie regulaminu programu MŚS. W tym samym regulaminie będą określone kryteria kwalifikacji do programu wraz z ilością punktów przyznawanych za spełnienie poszczególnych warunków (np. jeśli najemca jest w określonym wieku, posiada dzieci itd.)
- **Spółka organizuje wspólnie z bankiem otwarty rachunek powierniczy dla nabywców mieszkań (tak jak u deweloperów).**
- **Spółka sprzedaje mieszkanie nabywcom po preferencyjnej cenie (wlicza w nią tylko koszty budowy, bez darowanego przez gminę stanu „0”, który stanowi wartość bonifikaty).**
*Bonifikatę nabywca uzyskuje w zamian za umowne zobowiązanie do ulokowania w Świeradowie-Zdrój głównego ośrodka życia (zameldowania rodziny, oddania dzieci do lokalnych szkół itp.). W umowie zawarte zostanie warunek ograniczenia obrotu wtórnego, do momentu, gdy amortyzacja mieszkania osiągnie jego wartość w momencie sprzedaży (zastopowanie spekulacji). Cena sprzedaży będzie zawierała preferencyjną stawkę 8% VAT (budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym – patrz Aneks).
Rozważana wersja programu, w którym to Spółka bierze kredyt, a najemcy spłacają raty kredytowe wraz z czynszem, by po 15-20 latach stać się właścicielami tych mieszkań jest mniej korzystna. W proponowanej bowiem wersji, Spółka zbywając mieszkania odzyskuje kapitał, który może poświęcić na budowę kolejnych mieszkań.*
- **Oprócz budynków z mieszkaniami zbywanymi po preferencyjnej cenie, Spółka może zająć się budową innych obiektów na przekazanych przez gminę gruntach (np. przy ul. Wyszyńskiego).**
Spółka, poprzez budowę np. lokali użytkowych na wynajem lub sprzedaż mogłaby osiągać przychody pokrywające koszty jej funkcjonowania. Mogłaby być także „operatorem inwestycyjnym” budującym i wynajmującym gminie lokale socjalne a także inne obiekty użytkowe (np. sale sportowe). Przy obecnych przepisach dałoby to sporą oszczędność kosztów inwestycyjnych (Spółka może odliczyć podatek VAT).

Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych (komunalnych i wspólnot mieszkaniowych),

Tak określony priorytet nie jest związany bezpośrednio z udostępnianiem i

poszerzaniem zasobów mieszkaniowych ale ze wzrostem standardu mieszkań. Wpływa to na podwyższenie jakości życia - w pierwszej kolejności samych mieszkańców tych budynków, ale także i pozostałych mieszkańców miasta oraz odpoczywających tu gości. Skutkiem bowiem jest większa estetyka otoczenia. Główną grupą docelową rewitalizacji są Wspólnoty Mieszkaniowe w których częściowy udział ma gmina. W ten sposób priorytet ten skierowany jest do tych mieszkańców miasta, którzy są lokatorami mieszkań komunalnych, a po części tych, którzy stali się już ich właścicielami. Działania rewitalizacyjne są więc częścią polityki porządkowania własności w zakresie mienia komunalnego i nadania im docelowej wartości wizerunkowej. Może to zachęcić niezdecydowanych, że nabycie mieszkania komunalnego na własność, nie oznacza pozostania samemu z problemem utrzymania i modernizacji tego mienia.

Najważniejszym celem rewitalizacji jest oczywiście poprawa warunków życia mieszkańców tych budynków. Wiek większości z nich zbliża się do 100 lat a niektóre znacznie go przekraczają. Wiele obiektów miało charakter pensjonatowy, wybudowane zostały zatem do pełnienia innych niż mieszkaniowe funkcji. Ich adaptacja oraz eksploatacja przez wiele poprzednich lat miała charakter ekstensywny, bez należytej dbałości o stan techniczny. Wiele z tych obiektów wymaga zdecydowanej ingerencji w podstawowe elementy konstrukcyjne.

Oprócz tak określonego zasadniczego celu, działania rewitalizacyjne realizować powinny także wiele innych, należą do nich:

- wyeksponowanie krajobrazu i dziedzictwa miasta, w tym przywrócenie wyglądu historycznego budynkom mieszkalnym,
- wzrost potencjału rozwojowego miasta poprzez wykorzystanie jego walorów historycznych i mieszkaniowych;
- rehabilitacja zdegradowanych budynków mieszkaniowych;
- poprawa warunków mieszkaniowych w starej zabudowie;
- minimalizacja negatywnych skutków zdrowotnych starej zabudowy oddziałujących na mieszkańców;
- poprawa wizerunku miasta;
- wzmocnienie tożsamości lokalnej mieszkańców;
- porządkowanie przestrzeni publicznych pod kątem dostosowania do współczesnych wymagań oraz poprawy ich struktury.

Problem rewitalizacji mienia komunalnego w takich miejscowościach jak Świeradów Zdrój, które - obrazowo rzecz ujmując - żyją z wizerunku, jest niezwykle ważki. Zwłaszcza gdy mamy do czynienia z budynkami psującymi swym wyglądem i standardem, najważniejsze części miasta (deptaki, sąsiedztwo pensjonatów, parków zdrojowych itp.). Należy jednak podkreślić, że tak rozumiany proces rewitalizacji nie powinien mieć charakteru akcyjnego, ograniczonego tylko do sfery infrastrukturalnej. Procesy odnowy istniejącej zabudowy, powinny być elementem żmudnych ale długookresowych działań dla ożywienia społecznego i gospodarczego miast. Działanie to powinno być kompleksowe i nastawione na zachowanie ciągłości w skutecznej realizacji długofalowych celów. Dlatego, oprócz elementów

technicznych, działanie to powinno obejmować także sferę społeczną, gospodarczą, środowiskową, kulturową i przestrzenną.

Szczegóły realizacyjne tego priorytetu, winny się znaleźć w nowym programie rewitalizacji, który musi być opracowany według standardów procedowanej obecnie w parlamencie ustawy o rewitalizacji. Jest to wymóg *sine qua non* starania się o środki z nowej perspektywy finansowej 2014-2020. Przyjęty w 2010 r. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Świeradów-Zdrój miał horyzont czasowy 2010-2013. Program ten stał się podstawą realizowanego obecnie projektu rewitalizacji na który Miasto pozyskało środki z Regionalnego Programu Operacyjnego (RPO). Tak dobrze rozpoczęte działania należy kontynuować w następnym okresie programowania, tym bardziej, że pula środków dla małych miast (do 20 tys. mieszk.) będzie znacząco wyższa niż dotychczas.

Fot. 12. Poddawany rewitalizacji, zarządzany przez Wspólnotę Mieszkaniową (z udziałem gminy) budynek przy ul. Piłsudskiego 1



Fot. Marian Kachniarz

Głównym źródłem finansowania rewitalizacji z funduszy UE będą środki Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (EFRR), transponowane do programów regionalnych (RPO). Każde województwo zostało zobligowane do wyodrębnienia alokacji środków finansowych na obszary rewitalizacji w swoim Regionalnym Programie Operacyjnym. Komplementarnym źródłem współfinansowania są zarówno inne środki z RPO, jak i krajowe programy operacyjne.

Jeśli projekt rewitalizacyjny będzie przewidywał zmiany sposobu użytkowania obiektów niemieszkalnych (np. opuszczonych szkół, pensjonatów, szpitali, hoteli itp.) i przystosowanie ich do pełnienia funkcji mieszkaniowych, źródłem dofinansowania może być Fundusz Dopłat BGK. Wiele projektów może być wsparte środkami NFOŚiGW (w ramach programów *Lemur* dla projektów termomodernizacyjnych, *Sowa* – dla oświetlenia ulicznego, *Kawka* – dla likwidacji niskiej emisji, oraz *Prosumient* i *Bocian* – dla mikroinstalacji OZE). Wiele instrumentów wsparcia (np. Fundusz Muncypalny BGK czy pomoc dla budownictwa czynszowego) jest dopiero w trakcie tworzenia, warto więc na bieżąco śledzić te działania.

Jednym z elementów gminnego programu rewitalizacji jest oszacowanie jego ram finansowych, dla którego potrzebne będzie często wzięcie pod uwagę sięgnięcie po instrumenty dłużne (kredyt, obligacje). Ale limity zadłużenia czy niski poziom środków na inwestycje w wielu samorządach nie pozwalają finansować procesów rozwoju w oczekiwanym stopniu. Kluczowe przy podejmowaniu decyzji w tym zakresie powinno być to, że inwestycja, na którą będzie zaciągany dług, przyczyni się do rozwoju gminy, zwiększenia jej dochodów bądź obniżenia wydatków w przyszłości.

W związku z tym, że znaczący udział w rewitalizowanych obszarach ma własność prywatna wskazane jest, by znalazło to odzwierciedlenie w jej udziale finansowym. Projekty realizowane w jej ramach mogą być realizowane we współpracy z deweloperami, przedsiębiorcami, organizacjami społecznymi itp. Możliwości jest sporo, a dokumenty programowe i wytyczne zalecają, by taki montaż finansowy, był traktowany priorytetowo przy ocenie wniosków. Zachęca się nawet wprost do stosowania mechanizmów partnerstwa publiczno-prywatnego albo umów urbanistycznych (zobowiązania inwestora do wykonania na swój koszt inwestycji o charakterze publicznym).

Dopasowanie zasobów mieszkań komunalnych i lokali socjalnych do potrzeb gminy

Ten priorytet skierowany jest do najuboższych warstw społeczeństwa, których nie stać na samodzielne zdobycie lokum. W ustawie o samorządzie gminnym zadanie to jest enumeratywnie określone. Miasto zatem musi tę sferę działalności prowadzić. Głównym celem jednak w przyszłym okresie czasu, powinna być racjonalizacja i ekonomizacja zarządzania tego procesu. W chwili obecnej zasób komunalny nie zawsze służy osobom o faktycznie najniższych dochodach. Wynika to z omawianych wcześniej w uwarunkowaniach regulacji prawnych (głównie ustawy o ochronie praw lokatorów). Nominalnie więc jest to zasób, który powinien mieć charakter rotacyjny, a gmina powinna mieć możliwość swobodnego nim dysponowania. W praktyce jednak często najemcy tych lokali (zwłaszcza mieszkań komunalnych) stają się nieusuwalni, co przybliża ich raczej do statusu właścicieli.

Nawiasem mówiąc, tak ułożona relacja najemca-właściciel, paraliżuje cały rynek wynajmu nieruchomości. W przypadku nieruchomości komercyjnych, skutek jest taki, że znaczna część ich najmu odbywa się w szarej strefie. W przypadku zaś komunalnych – tworzy to sytuację, gdzie gminy obciążone są znacznymi kosztami utrzymania tego mienia, przy nikłych możliwościach eliminacji sytuacji patologicznych. Do takich przypadków należy m.in. zajmowanie lokali komunalnych pomimo utraty uprawnień do takiej pomocy (wzrost dochodów), czy też nagminna dewastacja mienia. Analiza ostatniego 5-cio lecia wykazała, że Miasto Świeradów-Zdrój, zrobiło wiele w zakresie wykorzystania nawet tych nikłych możliwości racjonalizacji tego zadania. Rekomendowane więc tu działania polegają na kontynuacji, rozpoczętych już procesów.

Od 16 listopada 2011 r. gminy mają łatwiej pod względem gospodarowania swoim zasobem mieszkań komunalnych i socjalnych. Tego dnia weszła bowiem w życie nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, której przepisy zwalniają gminy z obowiązku dostarczania mieszkań socjalnych osobom eksmitowanym z dotychczas zajmowanych lokali. Osoby te mogą być obecnie eksmitowane do pomieszczeń tymczasowych. Aby zatem było to możliwe, każda gmina w swoich zasobach powinna mieć takie pomieszczenia. Także i Miasto Świeradów-Zdrój musi dążyć do zwiększenia dostępności do takich pomieszczeń tymczasowych, bądź to we własnym zasobie, bądź też poprzez wynajem lokali od innych właścicieli. Takie rozwiązanie było już z powodzeniem stosowane, należy więc je kontynuować. Do pomieszczeń tymczasowych kierowane są osoby, wobec których wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego. Umowę najmu z takimi eksmitowanymi osobami gmina może zawrzeć jedynie na czas oznaczony, nie krótszy niż miesiąc i nie dłuższy niż sześć miesięcy.

Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje jednak osobie, jeżeli została ona eksmitowana z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Pomieszczenia tymczasowego nie dostanie też osoba, która została eksmitowana, bo wcześniejsze mieszkanie zajmowała bez tytułu prawnego. Takie osoby mogą być eksmitowane bezpośrednio do noclegowni lub domów dla bezdomnych. Najbliższe takie domy znajdują się w Pobiednej (dla samotnych matek) oraz w Leśnej (dla mężczyzn).

Dużym problemem są lokatorzy, którzy w ogóle nie płacą czynszów za zajmowane przez siebie mieszkania (ok. 30%). W pierwszej kolejności gmina musi ustalić przyczynę zadłużenia i jeśli jest ona uzasadniona, bo np. najemca stracił pracę, to może zaproponować rozłożenie zaległości na raty. Tym, których nie będzie z pewnością stać nawet na ich spłatę lub tzw. dłużnikom z wyboru, można z kolei zaproponować mieszkania o niższym koszcie eksploatacyjnym. Jeżeli lokator nie będzie realizował umowy zawartej z gminą i nie będzie chciał w ratach spłacić swojego zadłużenia i dodatkowo odmawia przeprowadzenia się do mieszkania z niższymi opłatami eksploatacyjnymi, to gmina powinna skierować pozew do sądu w celu egzekucji należności lub wydania orzeczenia o eksmisji z lokalu.

Jeżeli w wyroku eksmisyjnym sąd orzeknie, że dana osoba nie ma prawa do lokalu socjalnego, to gmina będzie mogła ją eksmitować do pomieszczenia tymczasowego i podpisać z nią krótką umowę najmu - maksymalnie na sześć miesięcy. Nawet jednak, jeżeli w wyroku sąd zdecyduje, że dana osoba ma prawo do mieszkania socjalnego, to wyrok sądu i tak przyniesie gminie duże korzyści. Zadłużony lokator będzie bowiem musiał przeprowadzić się do mieszkania socjalnego o niższym standardzie. Gmina nie pozbędzie się wprawdzie lokatora, ale zwolni się mieszkanie komunalne o lepszym standardzie, które będzie można przyznać lokatorowi uiszczającemu regularnie opłaty czynszowe. Sprzyjać to będzie więc większej elastyczności w dysponowaniu mieniem komunalnym.

Elastyczność ta może sprzyjać kontynuacji, podjętych już przez gminę działań w zakresie efektywności zarządzania tym zasobem w warunkach niepogorszonej dostępności. Priorytetem powinno być przynajmniej utrzymanie, zarówno liczby oczekujących jak i czasu oczekiwania na przydział lokalu, na dotychczasowym poziomie. Polepszenie tych parametrów, które i tak są już lepsze niż średnie dla kraju i województwa, należałoby uznać za sukces. Taki sukces byłby jednak miarą skuteczności podjętych działań i dobrą praktyką dla innych gmin, które prowadzą bardziej pasywną politykę w tej sferze.

Fot. 13. Zrewitalizowany budynek Wspólnoty Mieszkaniowej (z udziałem gminy) przy ul. Zdrojowej 5



Fot. Marian Kachniarz

Jak już wcześniej wspomniano, zasób mieszkań komunalnych wykorzystywany jest

często niezgodnie ze swym przeznaczeniem. Z jednej strony służy osobom o stosunkowo dobrym statusie materialnym, które nabyły te prawa w innych uwarunkowaniach. Obecnie jednak, ze względu na umowy o nieograniczonym czasie użytkowania, nie można łatwo ich tego statusu pozbawić. Z drugiej strony wiele mieszkań komunalnych pełni de facto funkcję lokali socjalnych. Miasto musi więc w dalszym ciągu czynić starania w kierunku porządkowania tej sytuacji. Jednym z zasadniczych działań powinna być bieżąca weryfikacja wysokości dochodów najemców i określenie jaka ich część faktycznie spełnia kryteria kwalifikacji do mieszkań komunalnych. Dzięki temu można wykazać jaka część zasobu komunalnego służy faktycznie wykonywaniu zadań gminy. To zaś może być wskazówką do jakiej wielkości zasób ten można ograniczyć, sprzedając lokale najemcom.

Drugim, wartym kontynuacji działaniem jest wypełnianie zadań gminy nie tylko przy pomocy własnego zasobu ale także poprzez wynajmowanie lokali od właścicieli prywatnych. Może to stanowić dobrą praktykę dla innych gmin. Tym bardziej, że jak pokazują dotychczasowe doświadczenia, najemcy mają większy respekt do prywatnej własności. To istotna zmiana zachowań względem mienia komunalnego, gdzie można odnieść wrażenie, że to dobro wspólne jest dla niektórych dobrem niczym. Wobec dużych obciążeń Miasta w postaci utrzymywania mienia komunalnego, najem dodatkowych pomieszczeń od właścicieli prywatnych okazuje się paradoksalnie rozwiązaniem bardziej efektywnym.

Docelowo, w pozostałych zasobach komunalnych (po zrealizowaniu wskazywanych wcześniej działań) , Miasto powinno mieć jasno określony horyzont czasowy doprowadzenia wysokości czynszu za najem lokali komunalnych do wartości 5% wartości odtworzeniowej. Powinno to zapobiec zwiększaniu się dychotomii między wpływami a wydatkami na utrzymanie tych obiektów. Może to także stworzyć dobre warunki do zapobiegania dalszej dekapitalizacji tego majątku.

Ocena dopuszczalności proponowanych rozwiązań z punktu widzenia polityki konkurencji oraz prawa pomocy publicznej.

Ponieważ większość zaproponowanych priorytetów jest kontynuacją i rozszerzeniem podejmowanych już działań, rozważaniom poddano jedynie program MŚS. Stanowi on bowiem nowe i niekonwencjonalne rozwiązanie. Większość sformułowanych tu zapisów dotyczy sytuacji w której to operatorem programu byłaby spółka komunalna. Przy tak sformułowanym programie należy zwrócić uwagę na trzy kwestie:

- ryzyko pomocy publicznej dla nabywców

- ryzyko pomocy publicznej dla spółki komunalnej
- ryzyko działania na szkodę spółki
- ryzyko naruszenia zasad uczciwej konkurencji

Ryzyko pomocy publicznej dla nabywców

W odniesieniu do wsparcia udzielanego osobom fizycznym w postaci możliwości skorzystania z nabycia nieruchomości mieszkaniowej po cenie odbiegającej od warunków rynkowych należy zauważyć, iż zgodnie z przepisem **art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE)**, wsparcie finansowe dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą podlega przepisom dotyczącym pomocy publicznej, jeżeli jednocześnie spełnione są następujące warunki:

- udzielane jest ono przez **państwo lub ze środków państwowych**,
- przedsiębiorstwo uzyskuje **przysporzenie na warunkach korzystniejszych od oferowanych na rynku**,
- ma charakter **selektywny** (uprzywilejowuje określone przedsiębiorstwo lub przedsiębiorstwa albo produkcję określonych towarów),
- **grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi UE.**

W celu rozstrzygnięcia, czy konkretne wsparcie finansowe stanowi pomoc publiczną w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE, należy ocenić, czy zostały spełnione w konkretnym przypadku wszystkie powyżej wymienione przesłanki. Wskazać ponadto należy, iż pojęcie „przedsiębiorstwa” zdefiniowane jest w art. 1 zał. 1 *rozporządzenia Komisji (WE) nr 800/2008 z dnia 6 sierpnia 2008 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem w zastosowaniu art. 87 i 88 Traktatu (ogólne rozporządzenie w sprawie wyłączeń blokowych)* (Dz. Urz. UE L 142 z 14.05.1998). Zgodnie z ww. przepisem, „za przedsiębiorstwo uważa się podmiot prowadzący działalność gospodarczą bez względu na jego formę prawną. Zalicza się tu w szczególności osoby prowadzące działalność na własny rachunek oraz firmy rodzinne zajmujące się rzemiosłem lub inną działalnością, a także spółki lub konsorcja prowadzące regularną działalność gospodarczą.” Należy zauważyć, iż pojęcie to jest szeroko rozumiane i obejmuje swym zakresem wszystkie kategorie podmiotów zaangażowanych w działalność gospodarczą, **niezależnie od ich formy prawnej oraz źródeł finansowania** (orzeczenie w sprawie C-41/90 Höfner i Elser przeciwko Macrotron GmbH, Zb. Orz. TS 1991, s. I-1979). Co więcej, nie ma znaczenia fakt, iż są to podmioty nienastawione na zysk (*non-profit organisation* - np. orzeczenie z dnia 21 września 1999 r. w sprawie Albany, sprawa C-67/96, Zb. Orz. TS 1999, s. I-5751). Podkreślić należy także, iż przepisy prawa Unii Europejskiej znajdują zastosowanie również do podmiotów sektora publicznego prowadzących działalność gospodarczą.

Przy tak szeroko określonych ramach definicji przedsiębiorcy podstawowe znaczenie ma rodzaj prowadzonej przez podmiot działalności. Przez działalność gospodarczą należy rozumieć, zgodnie z orzecznictwem sądów Unii Europejskiej, **oferowanie towarów i usług na rynku**. Pojęcie to dotyczy zarówno działalności produkcyjnej, jak i dystrybucyjnej oraz usługowej. Nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności. W związku z tym, działalność gospodarczą, w

rozumieniu prawa konkurencji Unii Europejskiej, prowadzić mogą także różnorodne podmioty typu *non-profit* (np. orzeczenie z dnia 21 września 1999 r. w sprawie Albany, C-67/96). Przy ocenie charakteru danej działalności sądy Unii Europejskiej kierują się możliwością występowania na określonym rynku **rzeczywistej lub potencjalnej konkurencji** ze strony innych podmiotów.

Należy zatem w sposób jednoznaczny wykluczyć możliwość wykorzystywania nabywanych nieruchomości do celów prowadzenia działalności gospodarczej w powyżej przedstawionym rozumieniu – pod rygorem utraty przyznanej bonifikaty. Ponieważ jednak w programie MŚS uwzględniono jedynie lokale mieszkalne, nie powinno to być barierą. Nawet jeśli w miejscu zamieszkania rejestrowana będzie działalność gospodarcza prowadzona przez osoby fizyczne, to nie zachodzi tu element pomocy dla przedsiębiorcy. Od takiej działalności, zarejestrowanej w miejscu zamieszkania, nie są pobierane dodatkowe opłaty czynszowe.

Ryzyko pomocy publicznej dla spółki komunalnej

Nieodpłatne przekazanie nieruchomości gruntowych spółce komunalnej z wyraźnym celem realizacji budowy nieruchomości mieszkaniowych w sposób, który nie powodowałby przysporzenia dla samej spółki powinien wykluczyć ryzyko uznania, iż miasto udziela swojej spółce pomocy publicznej. Spółka nie otrzymywałaby przysporzenia ponieważ otrzymywana nieruchomość gruntowa miałaby służyć wybudowaniu mieszkań i ich zbycie z bonifikatą w taki sposób, aby nie uwzględniać w cenie wartości przekazanego przez miasto gruntu. Z drugiej strony ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wyklucza możliwości nieodpłatnego przekazywania nieruchomości przez JST na ważne cele społeczne. Z przysporzeniem dla spółki mielibyśmy w istocie do czynienia jedynie wówczas, gdyby nabywca utracił prawo do bonifikaty, czego skutkiem byłaby konieczność wniesienia pełnych opłat uwzględniających także wniesiony przez miasto grunt. Należy wówczas zagwarantować przekazanie takich dodatkowych kwot przez spółkę na rachunek miasta. Powinno to wykluczyć pomocowe aspekty proponowanego mechanizmu.

Ryzyko działania na szkodę spółki

Aby zminimalizować ryzyko działania na szkodę spółki należy przyjąć, iż nieruchomości będą zbywane po cenie pokrywającej koszty ich wybudowania, zaangażowane przez spółkę. Przedmiotem bonifikaty będą więc w istocie koszty poniesione przez miasto a nie spółkę. Istotne jest także zawarcie w akcie założycielskim spółki zapisów wskazujących, iż celem działalności spółki jest zwiększenie dostępności mieszkańców do tanich ekonomicznych nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto w przypadku ponoszenia strat spółce mogą przysługiwać dopłaty od miasta.

Ryzyko naruszenia zasad uczciwej konkurencji

Prowadzenie działalności komercyjnej przez spółki komunalne może naruszać zasady wolnej konkurencji na polu gospodarczym. By takie naruszenie nastąpiło, spółka musiałaby prowadzić działalność, która mogłaby być z powodzeniem realizowana przez podmioty prywatne. Mogłoby to rodzić nieuzasadnione ryzyko naruszenia

zasad wolnej konkurencji w obrocie gospodarczym poprzez nieuprawnione uprzywilejowanie tych podmiotów w zakresie ulg i zwolnień, czy też ich faworyzowanie przy dostępie do kontraktów, zamówień lub informacji o znaczeniu ekonomicznym, będących w gestii władz samorządowych. Ponieważ spółka będzie jedynie operatorem zadania a wszystkie czynności budowlane będą wykonywane na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych przez podmioty prywatne, w tym przypadku taka sytuacja nie będzie miała miejsca.

Ocena proponowanych rozwiązań z punktu widzenia ustawy o podatku VAT.

Z punktu widzenia ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054, z późn. zm.) realizacja programu MŚS musi uwzględniać dwa aspekty:

- możliwość odliczenia podatku VAT od realizowanej inwestycji,
- wysokość podatku VAT przy sprzedaży wybudowanych w programie mieszkań.

W przypadku pierwszego problemu, można uznać, że zgodnie z ugruntowaną linią orzecniczą, gmina traktowana jest jako „organ władzy publicznej”, który na mocy art. 15 ust. 6 ustawy o VAT jest wykluczony z grona podatników VAT. Wyłączenie to obejmuje takie przypadki, gdy organ działa w zakresie zadań nałożonych przepisami prawa, dla realizacji których został powołany. Innymi słowy w przypadku, gmina wykonując zadanie własne, nie występuje w roli podatnika VAT, nawet jeśli w zamian za realizację takiego zadania otrzymuje odpłatność.

Natomiast ani art. 15 ust. 6 ustawy o VAT, ani też art. 13 dyrektywy VAT nie pozwalają na wyłączenie z grona podatników VAT spółek komunalnych, którym gmina powierzy wykonanie swoich zadań. W świetle ugruntowanej linii orzecniczej zarówno polskich sądów, jak i Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, wyłączenia z definicji podatnika – przewidziane w ww. przepisach – należy rozumieć ściśle od strony podmiotowej, co nie pozwala na objęcie nimi spółek prawa handlowego, nawet wówczas, gdy ich wszystkie udziały są własnością gminy.

Z tego zatem wynika, że w przypadku realizacji tego programu bezpośrednio przez Urząd Miasta Świeradów Zdrój, istniałaby mała szansa odliczenia podatku VAT od wydatków inwestycyjnych, natomiast jeśli będzie to realizowała Spółka, odliczenie takie, w wysokości stawki podstawowej (obecnie 23%) będzie uprawnione. Ma to dość istotne znaczenie w ostatecznym rozrachunku kosztów całej inwestycji.

Drugim problemem, wymagającym obszerniejszego wyjaśnienia jest stawka podatku VAT, którą należy zastosować w przypadku transakcji sprzedaży wybudowanych w programie mieszkań. Zgodnie z art. 146a ustawy o ptu stawka podatku wynosi

obecnie 23% (art. 41 ust. 1 i 13, art. 109 ust. 2 i art. 110) oraz 8% (art. 41 ust. 2, art. 120 ust. 2 i 3).

Tę niższą stawkę podatku (8%) stosuje się m.in. do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczanych do budownictwa objętego **społecznym programem mieszkaniowym** (art. 41 ust. 12).

Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, zgodnie z ust. 12a tego artykułu, rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale ex 1264 - wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską, zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b.

Według art. 2 pkt 12 ww. ustawy, przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w PKOB w dziale 11. Zgodnie z art. 41 ust. 12b cyt. ustawy, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym określonego w ust. 12a nie zalicza się:

1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m²;
2. lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m².

W myśl art. 41 ust. 12c ustawy, w przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity określone w ust. 12b stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej.

Jak wynika z powołanych wyżej przepisów, ustawa o podatku od towarów i usług, poprzez podanie klasyfikacji, odwołuje się do Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, która stanowi usystematyzowany wykaz obiektów budowlanych. Zatem, dla celów podatku od towarów i usług stosuje się przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112, poz. 1316 ze zm.), stanowiącego usystematyzowany wykaz obiektów budowlanych. Zgodnie z ww. rozporządzeniem, w dziale 11 mieszczą się budynki mieszkalne. Dział ten obejmuje grupy budynków: 111 - mieszkalnych jednorodzinnych, 112 - o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe, 113 - zbiorowego zamieszkania.

Z powyższego wynika, że prawo do zastosowania **8% stawki podatku** wystąpi wówczas, gdy inwestycja będzie uznana za **obiekt budownictwa mieszkaniowego**, zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych, przy założeniu, że usługa będzie wykonywana w ramach czynności określonych w art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług.

Z uregulowań zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z

2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), wynika, że pod pojęciem obiektu budowlanego rozumie się budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi. Budynkiem zaś jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 pkt 1 lit. a i pkt 2).

Urządzenia budowlane są to urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki (art. 3 pkt 9 Prawa budowlanego).

Przez roboty budowlane - zgodnie z art. 3 pkt 7 Prawa budowlanego - należy rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego.

Reasumując, mieszkania wybudowane w ramach programu osadniczo-mieszkaniowego Spółka będzie sprzedawała z 8% VAT-em, gdyż ich powierzchnia użytkowa nie będzie przekraczała 150 m². Ma to duże znaczenie – naliczony VAT według stawki 8% nie będzie tak bardzo podwyższał ceny sprzedawanego mieszkania.

Ustawa o podatku od towarów i usług nie zdefiniowała pojęcia powierzchni użytkowej i nie odsyła do definicji legalnych zawartych w innych aktach normatywnych. Jednak istnieje ustalona linia orzecznicza zawarta m.in. w wyroku z dnia 16.01.2015 r. sygn. akt III SA/Wa 1618/14 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, która stwierdza, że na gruncie art.41 ust.12b ustawy o VAT pożądane i zasadne byłoby stosowanie definicji powierzchni użytkowej sformułowanej na potrzeby podatku od nieruchomości, tj. w art.1a pkt 5 w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. z 2014 r., poz.849 ze zm.) lub w oparciu o jedną z normatywnych definicji, która umożliwi obliczenie powierzchni użytkowej zarówno domów, jak i mieszkań. Wyliczenia powierzchni użytkowych można dokonać również w oparciu o normy stosowane w budownictwie, nawet jeżeli nie są one obligatoryjne.

Problem z zastosowaniem właściwej stawki VAT może pojawić się w sytuacji, gdy remont dotyczy budynku mieszkalnego, w którym znajdują się także lokale użytkowe. Budynki mieszkalne są to obiekty budowlane, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych. Jak wynika z interpretacji organów podatkowych, zastosowanie prawidłowej stawki VAT uzależnione będzie od postanowień umowy dotyczącej wykonania robót budowlanych. Jeżeli przedmiotem umowy będą roboty budowlane w budynkach zbiorowego zamieszkania jako całości - to należna stawka będzie wynosiła 8%. Jeżeli jednak w umowie zostanie wskazane, że roboty budowlane dotyczyć będą poszczególnych części budynku, tj. powierzchni mieszkalnych i odrębnie powierzchni niemieszkalnych (lokali użytkowych), wówczas w odniesieniu do usług

wykonywanych w części mieszkalnej zastosowanie znajdzie 8% stawka podatku, natomiast do usług wykonywanych w części niemieszkalnej - 23% stawka VAT.

W zakresie dokumentowania powierzchni użytkowej domów czy mieszkań objętych społecznym programem mieszkaniowym, przepisy o VAT nie nakładają na świadczącego usługę obowiązku uzyskania od nabywcy jakiegokolwiek oświadczenia potwierdzającego, że czynności te związane są z obiektami objętymi społecznym programem mieszkaniowym.

Samo pojęcie „budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym” znalazło się w ustawie o VAT w związku z działaniami zapobiegającymi wzrostowi cen nieruchomości wynikającymi z objęciem ich obrotu podstawową stawką VAT (co było konsekwencją przystąpienia Polski do Unii Europejskiej w dniu 1.05.2004 r.). Poprzez stworzenie w/w definicji można było stosować stawkę obniżoną (taki sposób działania przyjęto m.in. we Francji).

Ocena proponowanych rozwiązań z punktu źródeł finansowania oraz limitów zadłużenia JST.

W przypadku realizacji programu przez Urząd Miasta, wszelkie wydatki związane z budową nowych mieszkań musi ponieść budżet miasta. W przypadku zaciągnięcia kredytu, jego wielkość będzie wpływała na dopuszczalne limity zadłużenia gminy. Wynika to z art. 243a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2015 r., poz. 885 z późn. zm.). Szybka sprzedaż mieszkań byłaby metodą na zwrot kosztów inwestycji i spłatę zadłużenia gminy.

W przypadku realizacji przez spółkę, to spółka a nie gmina zaciągałaby kredyt. Uzyskiwałaby ona szybki zwrot z wykonywanej inwestycji w postaci sprzedaży mieszkań. W ten sposób odzyskiwałaby ponownie zdolność kredytową do realizacji następnych etapów programu. Ta ścieżka postępowania nie przynosi więc dodatkowych obciążeń finansowych dla gminy. **W przypadku realizacji programu przez spółkę komunalną każda forma zaciąganego przez spółkę długu nie jest uwzględniana przy ocenie spełniania przez jednostkę samorządu terytorialnego ustawowych limitów ograniczających dopuszczalne rozmiary zadłużenia.**

Rzecz jasna zaciągnięcie długu w postaci kredytu lub emisji obligacji zwykłych przez spółkę nie posiadającą historii kredytowej może rodzić trudności. Przewidując taką ewentualność wskazać należy na możliwe rozwiązania, które pozwolą z jednej strony na pozyskanie odpowiedniego kapitału a z drugiej strony nie wpłyną na zmniejszenie zdolności kredytowych gminy.

Jednym z instrumentów, które mogą być rozważane dla finansowania planowanego programu mogłaby być **emisja obligacji przychodowych**. Nowa ustawa o z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238) (dalej - *uo*) stanowi (art. 25 ust. 1 *uo*), iż ich emitentami mogą być:

- 1) jednostka samorządu terytorialnego lub związek tych jednostek;
- 2) Bank Gospodarstwa Krajowego;
- 3) Krajowy Fundusz Kapitałowy S.A. w celu realizacji przedmiotu działalności, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 4 marca 2005 r. o Krajowym Funduszu Kapitałowym (Dz. U. Nr 57, poz. 491, z późn. zm.);
- 4) spółka akcyjna albo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego posiadają same lub wspólnie z inną jednostką samorządu terytorialnego lub innym związkiem tych jednostek akcje albo udziały w liczbie, która zapewnia im więcej niż 50% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników, o ile głównym przedmiotem działalności spółki jest zaspokajanie potrzeb społeczności lokalnych lub wykonywanie zadań z zakresu użyteczności publicznej;
- 5) spółka akcyjna albo spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której głównym przedmiotem działalności jest wykonywanie zadań z zakresu użyteczności publicznej na podstawie umowy zawartej ze Skarbem Państwa, jednostką samorządu terytorialnego lub związkiem tych jednostek, o ile umowa została zawarta na okres co najmniej równy okresowi zapadalności obligacji;
- 6) spółka akcyjna, która na podstawie upoważnienia ustawowego lub koncesji albo zezwolenia będzie wykonywać zadania z zakresu użyteczności publicznej albo świadczyć usługi w zakresie transportu lub komunikacji oraz utrzymania i rozwoju infrastruktury komunikacyjnej lub transportowej co najmniej przez okres równy okresowi zapadalności obligacji;
- 7) będąca podmiotem, o którym mowa w art. 2 pkt 1-3, spółka, z którą zawarto umowę o budowę i eksploatację albo wyłącznie eksploatację autostrady płatnej, o której mowa w art. 1a ust. 2 ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2012 r. poz. 931, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 24 ust. 1 *uo* obligacje przychodowe uprawniają obligatariusza do zaspokojenia roszczeń z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami emitenta:

- 1) z całości albo części przychodów lub z całości albo części majątku przedsięwzięć, które zostały sfinansowane w całości albo części ze środków uzyskanych z emisji obligacji, lub
- 2) z całości albo części przychodów z innych przedsięwzięć określonych przez emitenta.

Jednocześnie emitent może, choć nie musi, ograniczyć swoją odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z obligacji przychodowych do kwoty przychodów lub wartości majątku wskazanego wyżej przedsięwzięcia.

Jak stanowi art. 26 ust. 1 uo w przypadku przyznania obligatariuszom prawa do zaspokojenia swoich roszczeń z przychodów z określonego przedsięwzięcia wszystkie przychody z takiego przedsięwzięcia powinny wpływać na wyodrębniony rachunek bankowy. Z powyższego rachunku emitent nie może dokonywać wypłat środków dla celów innych niż zaspokojenie roszczeń obligatariuszy uprawnionych z obligacji przychodowych, chyba że dotyczą one wpływających na ten rachunek kwot należnego podatku od towarów i usług, które są przekazywane na rachunek urzędu skarbowego. W warunkach emisji można postanowić, że ograniczenie to nie dotyczy kwot przewyższających kwotę wystarczającą do zaspokojenia roszczeń obligatariuszy uprawnionych z obligacji przychodowych w okresie następnych 12 miesięcy. Środki zgromadzone na rachunku nie podlegają egzekucji prowadzonej z rachunku emitenta obligacji przychodowych do wysokości kwoty zobowiązania emitenta wobec obligatariuszy uprawnionych z obligacji przychodowych. W przypadku egzekucji przeprowadzanej ze składników majątkowych przedsięwzięcia zajęciu nie podlega kwota w wysokości niezbędnej do zaspokojenia roszczeń obligatariuszy uprawnionych z obligacji przychodowych. Kwota ta jest przekazywana na wspomniany wyżej wyodrębniony rachunek, i nie może być wypłacana na cele inne niż zaspokojenie roszczeń tych obligatariuszy.

Jak stanowi art. 25 ust. 2 uo uchwała o emisji obligacji przychodowych określa przedsięwzięcie będące podstawą obsługi obligacji, sposób obliczenia przychodów z tego przedsięwzięcia oraz wskazuje, do jakiej części przychodów z przedsięwzięcia lub majątku przedsięwzięcia przysługuje obligatariuszom uprawnienia do zaspokojenia roszczeń z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami emitenta. Uchwała o emisji obligacji przychodowych może określać więcej niż jedno takie przedsięwzięcie. Emitent obligacji przychodowych nie może zbywać ani obciążać składników majątkowych przedsięwzięcia, z wyjątkiem sytuacji gdy dokonuje zbycia w ramach prawidłowej gospodarki, nie powodując istotnego zmniejszenia wartości tego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 243a ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (T.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 885 z późn. zm.) (dalej – ufp) **środków zgromadzonych na wyodrębnionym rachunku i służących zaspokojeniu roszczeń obligatariuszy, ani świadczeń emitenta należnych obligatariuszom uprawnionym z obligacji przychodowych nie uwzględnia się przy ustalaniu ograniczeń zadłużenia jednostek samorządu terytorialnego, o których mowa w art. 243 ufp.** Oznacza to, iż zarówno dochody bieżące ujmowane po prawej stronie wzoru określonego w art. 243 ust. 1 ufp, jak i rozchody z tytułu obsługi obligacji przychodowych (R) oraz wydatki odsetkowe dotyczące obligacji przychodowych (O) ujmowane po prawej stronie wzoru określonego w art. 243 ust. 1 ufp są pomniejszane o przepływy finansowe dotyczące obligacji przychodowych. W konsekwencji emisja obligacji przychodowych przez jednostkę samorządu terytorialnego nie pogarsza parametrów będących przedmiotem limitowania w oparciu o wskaźnik określony w art. 243 ust. 1 ufp.

Emisja obligacji przychodowych może być zastosowana także do innych zadań gminy. Warunkiem niezbędnym jest by finansowane z nich inwestycje, generowały

nowe dochody z którym mogłaby następować spłata tych zobowiązań (np. przedsięwzięcia wodno-kanalizacyjne).

W tym kontekście warto jednak pamiętać, iż emisja obligacji przychodowych wiąże się z zasadniczo większym nakładem pracy i kosztami przygotowania emisji niż emisja obligacji zwykłych. W konsekwencji, przy małych rozmiarach przedsięwzięcia, stosowanie emisji obligacji przychodowych może się okazać mniej korzystna niż kredyt.

Inną formą może być wsparcie gminy w postaci poręczenia kredytu dla Spółki. Niestety klasyczna umowa poręczenia, jest wliczana do limitów zadłużenia. Należy tu więc zastosować inną formułę prawną, która tworzy gwarancję dla banku udzielającego kredytu, ale jej skutki nie są wliczane do wskaźnika zadłużenia gminy. W tym celu wiele jednostek samorządu terytorialnego, dla uzyskania lub zwiększenia zdolności zaciągania długu przez spółki komunalne stosuje tak zwane umowy wsparcia. Umowa wsparcia to umowa, której przedmiotem jest podjęcie działań określonych w tej umowie w celu zabezpieczenia transakcji lub wsparcia realizacji projektu w przypadku wystąpienia określonej sytuacji lub bezwarunkowo. **W odróżnieniu od umowy poręczenia, zobowiązania z tytułu umowy wsparcia nie wpływają na wskaźniki ograniczające zadłużenie (rysunek 1).**

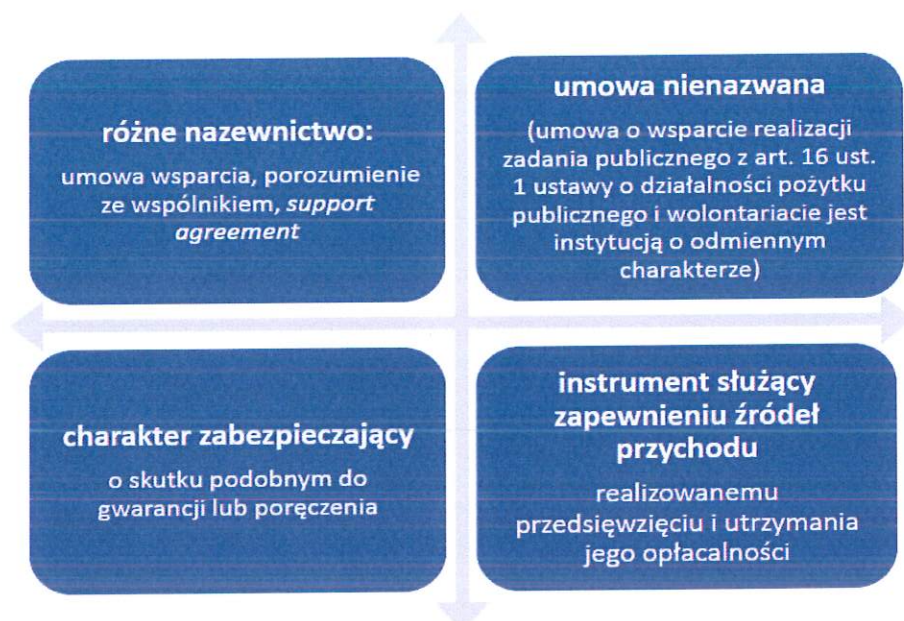
Działania, które mogą być podejmowane przez jednostkę samorządu terytorialnego w wykonaniu umowy wsparcia to przykładowo:

- przekazanie dotacji na realizację projektu,
- udzielenie wsparcia finansowego spółce w przypadku przekroczenia kosztów realizowanego przez nią projektu,
- zobowiązanie do zapewnienia źródła przychodu realizowanemu przedsięwzięciu.

Umowy wsparcia różni od umów poręczenia szereg cech. Należą do nich:

- brak *de facto* bezpośredniego powiązania odpowiedzialności podmiotu udzielającego wsparcia za zobowiązania spółki realizującej projekt
- w przypadku wsparcia przez JST jego udzielenie może być uzależnione od podjęcia odpowiednich uchwał przez organy JST, a więc może nie być bezwarunkowe
- wsparcie z przedmiotowej umowy kierowane jest do spółki realizującej przedsięwzięcie, a nie do podmiotów je finansujących

Rys. 4. Cechy instytucji umowy wsparcia



Źródło: Grochowski R., Umowa wsparcia – zabezpieczenie oraz ewidencja zobowiązań z umowy wsparcia, www.hoganlovells.com

Zobowiązania z tytułu umów wsparcia mogą przyjmować zróżnicowaną postać z punktu widzenia wpływu na poziom nadwyżki operacyjnej, podlegającej limitowaniu w myśl art. 242 ufp (rysunek 2). W wykonaniu umowy wsparcia, ze względu na jej szczegółowy przedmiot jednostka samorządu terytorialnego może zatem ponosić wydatki bieżące, bądź wydatki majątkowe.

Rys. 5. Klasyfikacja zobowiązań z tytułu umów wsparcia



Źródło: Grochowski R., Umowa wsparcia – zabezpieczenie oraz ewidencja zobowiązań z umowy wsparcia, www.hoganlovells.com

Umowy wsparcia wykorzystywano dotychczas, między innymi w następujących projektach:

- zaciągnięcie kredytu – projekt Stadion Wrocław na Euro 2012
- program emisji obligacji Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta w Łodzi

- program emisji obligacji Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin Sp. z o.o.
- program emisji obligacji Zakładu Komunikacji Miejskiej w Gdańsku sp. z o.o.

Ocena proponowanych rozwiązań z punktu widzenia ustawy o gospodarce mieszkaniowej.

Realizacja przez Gminą programu sprzedaży nowych mieszkań dla określonych nabywców wymaga dostosowania procedur do warunków określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.). **Podstawowym trybem sprzedaży nieruchomości przez Gminę jest tryb przetargowy.** Decyduje o tym art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei art. 37 ust. 2 tej ustawy w sposób enumeratywny wymienia te przypadki przeniesienia prawa własności nieruchomości, w których własność ta może być zbyta w formie bezprzetargowej. Oparcie się na zasadach uchwalonego przez Radę Miasta Programu mieszkaniowego może nie zostać uznane przez nadzór prawny. Według utrwalonej linii orzecznictwa sądów administracyjnych, bezprzetargowe zbywanie nieruchomości ma charakter wyjątkowy, a [przepisy](#) dopuszczające taką możliwość podlegają ścisłej wykładni.

Gdyby zachować tryb przetargu nieograniczonego, wybudowane w ramach programu mieszkania, trafiłyby w ręce tych, którzy zaoferowaliby najwyższe kwoty. Wypaczałoby to sens Programu – ma on bowiem być skierowany do osób o średnich dochodach, których nie stać na mieszkania deweloperskie (a do tego sprowadzałoby się działanie gminy). Rozwiązaniem tego problemu byłoby wprowadzenie **trybu przetargu ograniczonego**. Ograniczałby się on do osób spełniających warunki i kryteria „wejścia” do programu. Takie warunki (co do wieku, miejsca pracy, dochodów, ilości dzieci itp.) musiałyby zostać szczegółowo określone w stosownym regulaminie.

Innym, dającym się zastosować w tym przypadku odstępstwem od powyższej zasady, jest **sprzedaż lokalu mieszkalnego osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego**, a najem został nawiązany na czas nieokreślony (art. 34 ust.1 pkt. 3 tej ustawy). W tej sytuacji, w celu realizacji Programu, wybudowane lokale musiałyby zostać wynajęte na czas nieokreślony a dopiero potem tym najemcom sprzedane. Wskazane zatem byłoby zawieranie jednocześnie dwóch umów – umowy najmu oraz umowy

przedwstępnej kupna lokalu. Stosownie do brzmienia art. 688 kodeksu cywilnego ten pośredni etap musiałby trwać co najmniej 3 miesiące (okres wypowiedzenia umowy najmu).

W tym momencie pojawia się problem odpowiedniej konstrukcji umowy najmu. Musi ona zapobiegać sytuacji w której Najemca zmienia zdanie i nie przystępuje do wykupu lokalu. Mieszkanie takie stałoby się więc typowym mieszkaniem komunalnym. Umowa najmu musi być więc tak skonstruowana, by zniechęcać do długoterminowego najmu i zachęcać do zakupu mieszkania. Takimi sankcjami mogą być: stosunkowo wysoki czynsz, maksymalna kaucja, maksymalnie krótki czas wypowiedzenia najmu. Wymaga to odrębnego potraktowania budowanych w ramach Programu mieszkań, zarówno w uchwale w *sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miejskiej Świeradów Zdrój w latach 2013 – 2018*, jak i w uchwale w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy*. Stawki czynszu oraz zasady sprzedaży tych mieszkań powinny być tu odmienne od pozostałych zasobów komunalnych.

Co prawda umowa najmu na czas nieokreślony miałaby *de facto* krótkotrwały charakter, stąd istnieje niebezpieczeństwo potraktowania jej jako umowy pozornej. W ustawie o gospodarce nieruchomościami ani w żadnym innym akcie prawnym nie ma jednak legalnej definicji takiej umowy.

W przypadku realizowania programu przez spółkę komunalną sytuacja jest o wiele dogodniejsza. Nie ma tu problemu z bezprzetargowym zbyciem lokali komunalnych jeśli będzie to zgodne z regulaminem i zasadami Programu. Nie istnieje więc potrzeba zastosowania przejściowego najmu, tylko od razu można podpisać umowę sprzedaży mieszkań.

Podsumowując droga bezpośredniego wybudowania lokali przez Gminę i sprzedaż w ramach naszego Programu jest skomplikowana i mniej pewna, choć na początku może wydawać się szybsza i tańsza. W dłuższym okresie czasu zaczynają przeważać jednak zalety spółki komunalnej.

Aneks

Wzory dokumentów formalnych związanych z wdrażaniem programu.

1. Uchwała przyjmująca Politykę Mieszkaniową Miasta Świeradów Zdrój

Uchwała nr
Rady Miasta Świeradów Zdrój
z dnia
w sprawie przyjęcia ***Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój.***

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz.594 ze zm.) Rada Miasta Świeradów Zdrój uchwala co następuje:

§ 1

Przyjmuje się ***Politykę mieszkaniową Miasta Świeradów Zdrój***, stanowiącą Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Realizacja programów zaproponowanych w Polityce mieszkaniowej Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój będzie prowadzona przez: Urząd Miasta Świeradów Zdrój, powołaną do tego celu spółkę komunalną lub inny podmiot, w zależności od sytuacji

prawno-ekonomicznej i potrzeb mieszkańców Świeradowa Zdrój.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów Zdrój.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia podjęcia.

Przewodnicząca Rady

Uzasadnienie do Uchwały nr
Rady Miasta Świeradów Zdrój
z dnia

w sprawie przyjęcia ***Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój.***

Wspólnotę samorządową Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój w aspekcie demograficznym charakteryzuje:

- ciągle zmniejszająca się liczba mieszkańców Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój (przyrost naturalny -6,2 promila w 2014 roku przy średniej krajowej -0,5),
- wysoka średnia wieku mieszkańców (średnia wieku 42,3 lata jest wyższa niemalże o 2 lata od średniej krajowej),
- gwałtowny spadek liczby stałych mieszkańców (w roku 2014 zameldowało się na pobyt stały 39 osób a wymeldowało 72 osoby),
- szybkie starzenie się mieszkańców – już w chwili obecnej udział ludności w wieku 65+ wynosi 16,1% i jest większy niż grupa wiekowa 0-14 lat (13,1%) a w ciągu 10 lat nastąpi prawdziwe tąpnięcie. Radykalnie zwiększy się udział

ludności 65+, przy zmniejszonej populacji ludzi młodych. Wskaźniki te są gorsze niż średnia dla województwa czy kraju. Prognozy GUS do 2050 roku przewidują dla powiatu lubańskiego spadek populacji o 32%. W samym Świeradowie, o ile nie nastąpi zmiana tendencji, spadek ten będzie jeszcze większy.

Powyższe fakty są bezsprzecznie ogromnym zagrożeniem dla zrównoważonego rozwoju Miasta Świeradów Zdrój.

Oprócz tych w/w faktów, specyfiką sytuacji gospodarczej Miasta jest:

- stały wzrostowy trend budowy nowych apartamentowców z drogimi jak na warunki lokalne mieszkaniami,
- wzrost cen gruntów budowlanych do poziomu wyższego nawet o 100% w porównaniu do cen działek budowlanych położonych w pobliskich miejscowościach, leżących już jednak na terenie gminy Mirsk i Leśna (gmina Świeradów Zdrój jest geograficznie „otoczona” przez te gminy), co może spowodować efekt „wymywania” obecnych mieszkańców miasta na sąsiednie tereny wiejskie, gdzie koszty zakupu działki są o wiele niższe,
- odpływ mieszkańców zbywających swoje nieruchomości w następstwie systematycznego wzrostu ich cen,
- migracja młodych ludzi do dużych miast,
- zjawisko wykupywania nieruchomości jedynie w charakterze „drugich” lub „trzecich” domów, co pogłębia efekty wyludniania się miasta,
- pilna potrzeba umożliwienia osobom o przeciętnych dochodach nabycia mieszkania własnościowego.

Wszystko to przy braku ogólnopolskiej, skutecznej i prorozwojowej polityki mieszkaniowej i prorodzinnej nakierowanej na potrzeby osób niezamożnych lecz aktywnych zawodowo, stwarza wezwanie dla Władz Miasta do poszukiwania adekwatnych rozwiązań, nawet gdyby to były działania o charakterze innowacyjnym. Dokument „Polityka mieszkaniowa Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój” przedstawia różne możliwe warianty działania Miasta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców.

Przyjęcie uchwały nie będzie miało wpływu na finanse Gminy. W dalszej perspektywie realizacja zawartych w niej priorytetów będzie miała zdecydowanie dodatnie skutki finansowe dla Gminy, oprócz zatrzymania niezrównoważonych procesów rozwoju w warstwie gospodarczej jak i społecznej, spowoduje poszerzenie bezpośredniej (udział w PIT i podatek od nieruchomości) i pośredniej bazy dochodowej Miasta (korzyści z koniunktury, utrzymanie/zwiększenie subwencji oświatowej itp.).

2. Uchwała Rady Miasta o powołaniu spółki komunalnej – operatora programu

Uchwała nr
Rady Miasta Świeradów Zdrój
z dnia
w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f, g i h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 roku, poz.594 ze zm.), art.9 ust.1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. z 2001 roku, Nr 45, poz.236) Rada Miasta Świeradów Zdrój uchwala co następuje:

§ 1

1. Powołuje się jednoosobową Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzoną pod firmą „**ŚWIERADÓW ZDRÓJ INWESTYCJE**” Spółka z o.o., w której Gmina Miejska Świeradów Zdrój obejmuje 100% udziałów.

2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest wykonywanie zadań własnych gminy o charakterze użyteczności publicznej, polegających na prowadzeniu spraw gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz gospodarki nieruchomościami, w szczególności:

- zaspokajanie, w ramach posiadanych możliwości i z uwzględnieniem polityki prorodzinnej, potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- realizację zadań związanych z prowadzeniem Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój, w tym polegających na zwiększaniu atrakcyjności osiedlania się na terenie gminy,
- budowa i eksploatacja obiektów i nieruchomości, niezbędnych do realizacji zadań Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój,
- prowadzenie spraw związanych z realizacją wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój,
- prowadzenie innych działań i usług służących poprawie efektywności wykorzystania majątku Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój.

§ 2

Udziały w kapitale zakładowym w wysokości 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) pokryte zostaną przez wkład gotówkowy w wysokości 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) oraz wkład niepieniężny w wysokości 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych). *(kwoty przykładowe)*

§ 3

1. Wyraża się zgodę na objęcie 100% udziałów w Spółce w zamian za wkład gotówkowy i niepieniężny.

2. Wkład gotówkowy w wysokości 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) i niepieniężny w wysokości 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) zostanie pokryty w całości przez Gminę Miejską Świeradów Zdrój.

§ 4

Wyraża się zgodę aby nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntu i infrastruktura techniczna niezbędna do realizacji działalności statutowej Spółki zostały oddane w zarząd Spółki. *(art.37 ust.3 ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U. z 2014, poz.518 ze zm.)*

§ 5

Projekt Aktu założycielskiego Spółki stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 6

1. Upoważnia się Burmistrza Miasta Świeradów Zdrój do podpisania treści Aktu założycielskiego Spółki oraz do przeprowadzenia czynności rejestracyjnych spółki w
2. Upoważnia się Burmistrza Miasta Świeradów Zdrój do wpłacenia wkładu gotówkowego.
3. Wnoszenie wkładów niepieniężnych (aportów) będzie możliwe do wykonania po podjęciu przez Radę Miasta Świeradów Zdrój odrębnych uchwał.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świeradów Zdrój.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca

Rady

Uzasadnienie do Uchwały nr
Rady Miasta Świeradów Zdrój
z dnia

w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zgodnie z art.16 ust.2 Konstytucji RP, samorząd terytorialny uczestniczy w sprawowaniu władzy publicznej. Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

Jednym z zadań władzy publicznej (czyli także samorządu terytorialnego) określonym w art.75 ust.1 Konstytucji jest, iż władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Konkretyzacja tego zadania jest zawarta w art.7 ust.1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym mówiącym, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Gmina Świeradów Zdrój od lat realizuje zapisy szeroko pojętej polityki mieszkaniowej. Przykładowo, w dniu 11 września 2001 r., Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2001-2006 oraz trybu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gminy miejskiej Świeradów Zdrój. Zgodnie z zapisami przedmiotowej uchwały utworzono gminny fundusz mieszkaniowy z przeznaczeniem na powiększenie i odtworzenie zasobu mieszkaniowego gminy. Ustalono, że dochodami funduszu są m.in. 50% dochodu ze sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych

W dniu 30 stycznia 2013 r. Rada Miejska podjęła uchwałę w sprawie wieloletniego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miejskiej Świeradów Zdrój w latach 2013-2018. W przedmiotowej ustawie wskazano m.in. na konieczność wzrostu ilości lokali socjalnych i tymczasowych oraz tworzenia nowych lokali mieszkalnych.

Miasto Świeradów Zdrój rozważało także szereg możliwości sfinansowania i wybudowania nowych mieszkań skierowanych do grupy mieszkańców o zbyt wysokich dochodach by posiadać uprawnienie do mieszkania komunalnego, a jednocześnie zbyt niskich, by nabyć mieszkanie na rynku komercyjnym. M.in. zastanawiano się nad przystąpieniem do Towarzystwa Budownictwa Społecznego,

czy też wybudowanie budynku mieszkalnego przez prywatnego inwestora w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Jednak wysoka cena metra kwadratowego mieszkań budowanych w tej formule zmusza Gminę do przyjęcia alternatywnych inicjatyw w tym zakresie, w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Miasta Świeradów Zdrój. Analiza różnych wariantów działania, przeprowadzona w ramach „Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój” wskazała, że optymalnym rozwiązaniem jest powołanie podmiotu, który przejmie na siebie zadania związane z wybudowaniem nowych lokali mieszkalnych.

Do realizacji powyższych celów przyjęto następujące podstawowe założenia: Gmina Świeradów Zdrój powoła spółkę prawa handlowego, w której obejmie 100% udziałów. Gmina wyposaży spółkę w majątek w postaci nieruchomości gruntowych, na których jest planowana budowa lokali mieszkalnych. Spółka w porozumieniu i współdziałaniu będzie realizować cele polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój. Spółka nie będzie prowadzić działalności opartej na kryterium zysku, wszelkie osiągnięte dochody zostaną przeznaczone na realizację wyznaczonych celów. Gmina powierzy Spółce wykonanie zadań o charakterze publicznym, wykonywanych w imieniu i na rachunek jednostki. Takie powierzenie zadań mieści się w sferze władztwa wewnętrznego jednostki samorządowej, która samodzielnie decyduje o sposobie wykonania zadań własnych.

Utworzenie spółki prawa handlowego w celu realizacji zadań własnych jest jedną z podstawowych i dopuszczonych prawem form wykonywania zadań gminy w sferze użyteczności publicznej. Decyzja o powierzeniu tworzonej spółce wykonywania zadań publicznych jest wyrażona w postaci stosownej uchwały Rady oraz akcie powołującym spółkę.

Koszt utworzenia Spółki (kapitał zakładowy 200.000,00 zł) metodą tradycyjną wyniesie około 3.500,00 zł (1.500,00 zł wynagrodzenie notariusza, VAT 345,00 zł, PCC 988,00 zł, opłata za wypis 6zł/str, 600,00 zł opłaty sądowej) lub około 1.200,00 zł (350,00 zł opłaty sądowej, 750,00 zł wynagrodzenie notariusza za zmianę umowy spółki, opłata za wypis 6zł/str) drogą elektroniczną S24. Dodatkowo zostaną poniesione koszty notarialne związane z przeniesieniem własności nieruchomości wniesionych jako aporty. Koszty ponoszone przez Miasto na rzecz Spółki nie będą przekraczały kwoty dochodów jakie zostaną uzyskane z realizacji celów nałożonych Spółce.

3. Umowa spółki komunalnej – operatora programu

**AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
sporządzony w dniu**

§ 1

(Zawiązanie)

Burmistrz Miasta Świeradów Zdrój Roland Marciniak działający w imieniu Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój oświadcza, że wykonując postanowienia uchwały Nr Rady Miejskiej w Świeradowie Zdrój z dnia2015 roku – w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązuje Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością zwaną dalej Spółką.

§ 2

(Firma)

- Spółka będzie prowadzona pod firmą ŚWIERADÓW ZDRÓJ INWESTYCJE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Spółka może używać skrótu firmy: ŚWIERADÓW ZDRÓJ INWESTYCJE Spółka z o.o. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§ 3

(Siedziba i obszar działalności)

- Siedzibą Spółki jest miasto Świeradów Zdrój.
- W zakresie celu wskazanego w § 5 ust.1 Aktu założycielskiego Spółka działa na obszarze Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój. Pozostałą działalność Spółka może prowadzić na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.
- Spółka może tworzyć i likwidować oddziały, biura, filie, przedstawicielstwa i inne placówki, nabywać i zbywać udziały, przystępować do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, nabywać i zbywać akcje w spółkach akcyjnych oraz przystępować jako wspólnik do innych spółek prawa handlowego i spółki cywilnej, występować z tych spółek oraz wykonywać wszelkie prawa wynikające z właściwych przepisów i w ich poszanowaniu, a związanych z uczestnictwem Spółki we wskazanych w tym ustępie podmiotach.

§ 4

(Czas trwania spółki)

- Czas trwania spółki jest nieograniczony.

§ 5

(Cel spółki)

- Spółka ma na celu realizację zadań własnych Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój o charakterze użyteczności publicznej polegających na realizacji programu polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój, w szczególności:
 - zaspokajanie, w ramach posiadanych możliwości i z uwzględnieniem polityki prorodzinnej, potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
 - nieodpłatne przekazywanie na rzecz Miasta lokali na lokale socjalne, tymczasowe, zastępcze i inne potrzebne Miastu,
 - obsługa zadań związanych z prowadzeniem polityki mieszkaniowej Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój,
 - gospodarowanie gminnymi obiektami,
 - budowa i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój,
 - gospodarowanie mieniem Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój przeznaczonym do wykonywania zadań w zakresie programu osadniczego,
 - prowadzenie spraw związanych z realizacją wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój,
 - prowadzenie innych działań i usług służących poprawie efektywności wykorzystania majątku Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój.
- Działalność Spółki nie jest nastawiona na zysk. Wszelkie uzyskane dochody, na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników, przeznaczone będą na cele statutowe Spółki.
- W ramach posiadanego majątku Spółka może prowadzić dodatkową działalność, która nie jest związana ze świadczeniami, o których mowa w w/w ust.1 w zakresie określonym w § 6.

§ 6

(Przedmiot działalności)

- Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (PKD) jest:
 - Wytwarzanie energii elektrycznej (35.11.Z),
 - Przesyłanie energii elektrycznej (35.12.Z),
 - Dystrybucja energii elektrycznej (35.13.Z),
 - Handel energią elektryczną (35.14.Z),
 - Wytwarzanie paliw gazowych (35.21.Z),
 - Dystrybucja paliw gazowych w systemie sieciowym (35.22.Z),
 - Handel paliwami gazowymi w systemie sieciowym (35.23.Z),
 - Wytwarzanie i zaopatrywanie w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (35.30.Z),
 - Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków (37.00.Z),
 - Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne (38.11.Z),
 - Zbieranie odpadów niebezpiecznych (38.12.Z)
 - Obróbka i usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne (38.21.Z),
 - Demontaż wyrobów zużytych (38.31.Z),
 - Odzysk surowców z materiałów segregowanych (38.32.Z),
 - Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z

- gospodarką odpadami (39.00.Z),
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (41.10.Z),
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (41.20.Z),
- Roboty związane z budową dróg i autostrad (42.11.Z),
- Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (42.21.Z),
- Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (42.22.Z),
- Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (43.11.Z),
- Przygotowanie terenu pod budowę (43.12.Z),
- Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (43.13.Z),
- Wykonywanie instalacji elektrycznych (43.21.Z),
- Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych (43.22.Z),
- Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (43.29.Z),
- Tynkowanie (43.31.Z),
- Zakładanie stolarki budowlanej (43.32.Z),
- Posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian (43.33.Z),
- Malowanie i szklenie (43.34.Z),
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (43.39.Z),
- Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (43.91.Z),
- Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (43.99.Z),
- Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (45.32.Z),
- Sprzedaż detaliczna artykułów używanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach (47.79.Z),
- Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami (47.99.Z),
- Transport drogowy towarów (49.41.Z),
- Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej (61.10.Z),
- Działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej (61.20.Z),
- Działalność w zakresie telekomunikacji satelitarnej (61.30.Z),
- Działalność w zakresie pozostałej telekomunikacji (61.90.Z),
- Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi (62.03.Z),
- Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych (62.09.Z),
- Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobną działalność (63.11.Z),
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (68.10.Z),
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (68.20.Z),

- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (68.31.Z),
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (68.32.Z),
- Działalność w zakresie architektury (71.11.Z),
- Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (71.12.Z),
- Działalność agencji reklamowych (73.11.Z),
- Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach (81.10.Z),
- Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych (81.21.Z),
- Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych (81.22.Z),
- Pozostałe sprzątanie (81.29.Z),
- Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów (82.30.Z),
- Artystyczna i literacka działalność twórcza (90.03.Z),
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (70.22.Z),
- Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne (71.12.Z),
- Pozostałe badania i analizy techniczne (71.20.B),
- Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych (72.19.Z),
- Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (81.30.Z).
- Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana (82.99.Z),
- Działalność centrów telefonicznych (call center) (82.20.Z),
- Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych (33.11.Z),
- Naprawa i konserwacja maszyn (33.12.Z),
- Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów (52.10.B),
- Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych (77.32.Z),
- Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery (77.33.Z),
- Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane (77.39.Z),
- Działalność maklerska związaną z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych (66.12.Z),
- Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana (32.99.Z)

§ 7

(Kapitał zakładowy, udziały i dopłaty)

- Kapitał zakładowy Spółki wynosi 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzieli się na 300 (trzysta) równe i niepodzielne udziały o wartości nominalnej po 500,00 zł (pięćset złotych) każdy.
- Wspólnik może posiadać więcej niż jeden udział.
- Wszystkie udziały w kapitale zakładowym obejmuje Gmina Miejska Świeradów Zdrój i pokrywa:
 - 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych wkładem pieniężnym,
 - 100.000 (sto tysięcy) wkładem niepieniężnym na który składają się nieruchomości, ruchomości i inne prawa stanowiące załącznik do Aktu.

- Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty (słownie:)
złotych w terminie (słownie:) lat od dnia rejestracji
Spółki nie stanowi zmiany umowy Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego może
nastąpić zarówno w drodze wniesienia wkładów niepieniężnych (aportów) jak i
gotówki. Kapitał zakładowy Spółki może być obniżony na mocy jednogłośniejszej uchwały
Zgromadzenia Wspólników.
- Zastawienie, dzierżawa, ustanowienie użytkowania udziałów, albo chociażby
niektórych tylko praw płynących z posiadanych udziałów, wymaga zezwolenia
Zgromadzenia Wspólników.
- Kapitał zakładowy Spółki może być również podwyższony w drodze uchwały
Zgromadzenia Wspólników podjętej większością dwóch trzecich (2/3) głosów.
Uchwała w tym zakresie nie stanowi zmiany umowy Spółki.
- Spółka może nabywać własne udiały w drodze egzekucji na zaspokojenie swoich
roszczeń, jak również nabywać własne udiały w celu ich umorzenia.
- Wspólnicy są zobowiązani do wnoszenia dopłat, proporcjonalnie do posiadanych
udziałów. Wysokość i terminy dopłat oznaczone zostaną w miarę potrzeby uchwałą
Zgromadzenia Wspólników. Dopłaty mogą być zwrócone wspólnikom na mocy
uchwały Zgromadzenia Wspólników pod warunkiem, że nie są potrzebne do
pokrycia strat bilansowych Spółki.

§ 8

(Świadczenia wspólników na rzecz spółki)

Wspólnicy, na podstawie stosownej uchwały Zgromadzenia Wspólników, mają
obowiązek wykonywania powtarzających się świadczeń niepieniężnych na rzecz
Spółki.

§ 9

(Prawo pierwszeństwa)

Dotychczasowi wspólnicy mają pierwszeństwo do objęcia nowych udziałów
w podwyższonym kapitale zakładowym w stosunku do dotychczasowych udziałów.
Prawo pierwszeństwa należy wykonać w terminie dwóch miesięcy od dnia wezwania
do jego wykonania lub w terminie wskazanym uchwałą Zgromadzenia Wspólników.

§ 10

(Umorzenie)

- Udział może być umorzony za zgodą Wspólnika.
- Umorzenie udziału następuje na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników
wskazującej podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia
przysługującego Wspólnikowi za umorzony udział. Wynagrodzenie za umorzony
udział nie może być niższe od wartości księgowej udziału.
- Umorzenie udziału następuje z czystego zysku lub poprzez obniżenie kapitału
zakładowego.

§ 11

(Zbywanie)

- Udział mogą być zbywane

- Udziały należące do jednostek samorządu terytorialnego zbywane są z zachowaniem przepisów z art.12 ust.3-4 ustawy o gospodarce komunalnej.
- Zbycie udziałów należących do innych podmiotów niż Gmina Miejska Świeradów Zdrój wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników.

§ 12 (Organy)

- Organami Spółki są:
 - Zarząd,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zgromadzenie Wspólników.

§ 13 (Zarząd Spółki)

- Zarząd Spółki jest jednoosobowy, powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą, z tym, że pierwszy Zarząd powoływany jest przez Zgromadzenie Wspólników. Osoby powołane do Zarządu przez Radę Nadzorczą są wybierane z osób przedstawionych (alternatywnie - *osoby powołane do Zarządu przez Radę Nadzorczą muszą zostać zaakceptowane*) przez Zgromadzenie Wspólników.
- W nagłych przypadkach, Zarząd może powołać i odwołać również Zgromadzenie Wspólników jednomyślną uchwałą.
- Do zakresu działania Zarządu należą wszystkie sprawy Spółki nie zastrzeżone dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej. Zarząd Spółki zarządza majątkiem i sprawami Spółki, spełniając swoje obowiązki ze starannością wymaganą w obrocie gospodarczym przy ścisłym przestrzeganiu przepisów prawa oraz postanowień aktu założycielskiego spółki, uchwał i regulaminów powziętych zgodnie z aktem założycielskim przez Zgromadzenie Wspólników.
- Do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółki oraz do składania podpisów w imieniu Spółki upoważniony jest jednoosobowo członek Zarządu.
- W umowach między Spółką a Członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
- Zarząd ma prawo do rozporządzenia prawem lub zaciągnięcia zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego.
- W skład pierwszego Zarządu powołany zostaje

§ 14 (Rada Nadzorcza)

- Rada Nadzorcza składa się z 3 członków, powoływanych przez Zgromadzenie Wspólników, spośród osób, które złożyły egzamin na członka Rady Nadzorczej w trybie przewidzianym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji lub z tytułu nadanych uprawnień są zwolnione z takiego egzaminu.
- Kadencja członka Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Może zostać skrócona jednomyślną uchwałą Zgromadzenia Wspólników.
- Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady,

oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego Członka Rady Nadzorczej lub w inny przyjęty sposób w Regulaminie Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie i inny przyjęty sposób nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

- Rada Nadzorcza wykonuje swe zadania w ramach kompetencji określonych: niniejszą umową Spółki i w kodeksie spółek handlowych.

§ 15

(Zgromadzenie Wspólników)

- Zgromadzenie Wspólników jest najwyższym organem Spółki. Może być zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd corocznie, nie później jednak niż w ciągu sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrachunkowego. Jeżeli Zarząd tego nie uczyni w przepisany terminie, prawo zwołania Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników przysługuje każdemu ze wspólników.
- Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. Zgromadzenie Wspólników może się odbyć w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na to zgodę na piśmie.
- Do czasu, gdy Gmina Miejska Świeradów Zdrój pozostaje jedynym udziałowcem Spółki, Burmistrz Świeradowa Zdroju jako organ wykonawczy Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój wykonuje wszystkie uprawnienia przysługujące Zgromadzeniu Wspólników albo inna upoważniona przez niego we właściwym trybie osoba.
- Zgromadzenie Wspólników może powziąć uchwały pomimo braku formalnego zwołania jeżeli cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.
- Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy:
 - Rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu Spółki, bilansu oraz rachunku zysków i strat za ubiegły rok kalendarzowy,
 - Podjęcie uchwały o podziale zysków lub sposobie pokrycia strat,
 - Podjęcie uchwały o wyłączeniu zysku od podziału pomiędzy wspólników,
 - Udzielenie władzom Spółki absolutorium z wykonania przez nie obowiązków,
 - Zatwierdzenie kierunków rozwoju Spółki oraz wieloletnich programów jej działalności,
 - Podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki,
 - Zmiany umowy Spółki,
 - Połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
 - Rozwiązanie i likwidacja Spółki,
 - Decydowanie o przystąpieniu do innej Spółki, organizacji gospodarczej, stowarzyszenia oraz o wystąpieniu z nich,
 - Zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego części, albo ustanowienie na nim prawa użytkowania,
 - Nabycie lub zbycie nieruchomości,
 - Wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu,

- Powoływanie w nagłych przypadkach członków Zarządu i powołanie członków Rady Nadzorczej oraz ustalenie ich wynagrodzeń z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę i umów cywilnych, uczestnictwa w Zarządzie i Radzie, a także ustalenie innych świadczeń dla Zarządu i Rady,
- Odwoływanie w nagłych przypadkach członków Zarządu i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- Tworzenie, likwidacja i przekształcenie oddziału, filii, zakładu i innych jednostek organizacyjnych Spółki,
- Tworzenie i likwidacja funduszy Spółki,
- Uchwalenie dopłat,
- Zatwierdzenie regulaminu organizacyjnego przedsiębiorstwa Spółki oraz uchwalenie regulaminu Zgromadzenia Wspólników,
- Określenie Regulaminu działania Rady Nadzorczej,
- Działanie we wszystkich innych przypadkach przewidzianych kodeksem spółek handlowych, umową Spółki oraz innymi obowiązującymi przepisami.
- Do czasu, gdy udziałowcem pozostaje Gmina Miejska Świeradów Zdrój uchwały w sprawach wymienionych w ust.5 pkt 8 i 9 podejmowane są po wcześniejszej akceptacji Rady Miasta Świeradów Zdrój.

§ 16

(Rachunkowość Spółki)

- Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy Spółki kończy się 31 grudnia 2016 roku.
- Prowadzenie spraw rachunkowości może być przekazane osobom i podmiotom zewnętrznym.
- Sprawozdanie finansowe za miniony rok obrotowy, sprawozdanie Zarządu za ten okres oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej z badania powyższych dokumentów, muszą być udostępnione wszystkim Wspólnikom po zakończeniu roku obrotowego.

§ 17

(Fundusze)

- Oprócz funduszy przewidzianych przez prawo, Spółka może tworzyć fundusze uchwałami Zgromadzenia Wspólników.
- Spółka ma obowiązek pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania na cele polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów Zdrój.

§ 18

(Informacyjne przywileje Gminy Miejskiej Świeradów Zdrój)

W okresie, gdy Gmina Miejska Świeradów Zdrój pozostaje Wspólnikiem Spółki przysługuje jej prawo do:

- otrzymywania informacji o Spółce w formie sprawozdania kwartalnego, (*może półrocznego - do wyboru*) w zakresie przychodów, kosztów i wyników finansowych oraz działalności inwestycyjnej,
- otrzymywania informacji o wszelkich istotnych zmianach w finansowej i prawnej

sytuacji Spółki, w tym wszystkich decyzji dotyczących zmian w rejestrze sądowym,

- otrzymywanie kopii protokołów Zgromadzeń Wspólników oraz kopii uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą wraz z protokołami z jej posiedzeń,
- otrzymywanie informacji o wynikach przeprowadzonych w Spółce kontroli przez jednostki inne niż komórki Urzędu Miasta Świeradów Zdrój oraz o postępowaniach sądowych, w których Spółka jest stroną.

§ 19

(Rozporządzanie zyskiem)

Zgromadzenie Wspólników podejmuje decyzje o rozporządzaniu czystym zyskiem.

§ 20

(Rozwiązanie i likwidacja Spółki)

Rozwiązanie - likwidacja Spółki dokonywana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 21

(Reguła generalna)

W sprawach nie uregulowanych umową Spółki mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących aktów prawnych.

4. Nowelizacja uchwały w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych

Uchwała nr

Rady Miasta Świeradów Zdrój

z dnia

w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Świeradowie Zdroju nr I/3/2005 z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit.a, art.40 ust.2 pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz.594 ze zm.)

Rada Miasta uchwała co następuje:

§ 1. 1 Dodaje się do uchwały w § 2: dodatkowy ust. 6 o treści „Upoważnia się Burmistrza Miasta do sprzedaży w drodze przetargu lokali wybudowanych w ramach

realizacji programów zaproponowanych w *Polityce mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój*. Formę i zakres ograniczeń przetargu określa Burmistrz, biorąc pod uwagę: potrzeby zabezpieczania lokali dla mieszkańców gminy, stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy, wskazania i rekomendacje zawarte w uchwale o *Polityce mieszkaniowej*”.

2. Dodaje się do uchwały w § 2: dodatkowy ust. 7 o treści „Ograniczenie o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 5 nie stosuje się do lokali które zostały wybudowane w ramach realizacji programów zaproponowanych w *Polityce mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój*”.

3. Dodaje się do uchwały w § 4 ust.3 kolejny punkt 3 o treści: „Bonifikaty określone w punkcie 1 i 2 nie stosuje się do sprzedaży lokali wybudowanych w ramach realizacji programów zaproponowanych w *Polityce mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój*. Przy sprzedaży tych lokali bonifikata wynosi 20%,”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Miasta

Wioletta

Urbańczyk

Uzasadnienie do Uchwały nr

Rady Miasta Świeradów Zdrój

z dnia

w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Świeradowie-Zdroju nr I/3/2005 z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Świeradów-Zdrój

W związku z podjęciem uchwały o przyjęciu *Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój* konieczne stało się wskazanie możliwości sprzedaży mieszkań które zostaną wybudowane w trakcie realizacji programów zaproponowanych w Polityce mieszkaniowej w drodze przetargu.

Zgodnie z art.28 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz.1774 ze zm.), sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, stosownie do przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. W dziale 4 w/w ustawy art. 37 ust. 1 stanowi, że z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Art.38 ust.1 rozstrzyga, że przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ – czyli Burmistrz. Art.40 ust.1 wylicza, że przetarg przeprowadza się w formie:

- 1) przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetargu ustnego ograniczonego;
- 3) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 4) przetargu pisemnego ograniczonego.

Uszczegółowienie przedmiotowych zapisów znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz.1490) wydanym na podstawie art.42 w/w ustawy.

Dopuszczono również, zgodnie z art.37 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz.518 ze zm.), możliwość sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali wybudowanych w trakcie realizacji programów zaproponowanych w Polityce mieszkaniowej, z 20% bonifikatą.

5. Nowelizacja uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali

Uchwała nr

Rady Miasta Świeradów Zdrój

z dnia

w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Świeradowie-Zdroju nr XXXIX/184/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 9 lit.a i pkt 15, art.40 ust.2 pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz.594 ze zm.

Rada Miasta uchwała co następuje:

§ 1.

1 Dodaje się do uchwały w § 3: dodatkowy punkt 4 o treści „Zasad wynajmu zawartych w tej uchwale nie stosuje się do lokali wybudowanych w ramach realizacji programu *Młodzi w Świeradowie na Swoim*, zaproponowanym w *Polityce mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój*. Zasady najmu tych lokali określają odrębne przepisy”.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady

Miasta

Wioletta

Urbańczyk

Uzasadnienie do Uchwały nr

Rady Miasta Świeradów Zdrój

z dnia

w sprawie zmiany uchwały Rady Miasta Świeradowie-Zdroju nr XXXIX/184/2013 z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy

W związku z podjęciem uchwały o przyjęciu *Polityki mieszkaniowej Miasta Świeradów-Zdrój* i realizacji wskazanego w niej programu *Młodzi w Świeradowie na Swoim*, powstanie odrębna grupa nowych mieszkań, wchodzących w skład zasoby mieszkaniowego gminy. Mieszkania te mają być przeznaczone dla osób, których dochody są zbyt wysokie, by kwalifikowały się do przyznania mieszkań komunalnych a jednocześnie zbyt niskie, by stać je było na zakup mieszkania na warunkach rynkowych. W związku z tym istnieje potrzeba zastosowania do nich odmiennych przesłanek, zasad i kryteriów zawierania umów najmu lokali mieszkalnych (zgodnymi z kryteriami kwalifikacji do programu). Stąd konieczność ich wyłączenia z zasad sformułowanych dla standardowych mieszkań komunalnych, określonych w nowelizowanej uchwale.

Zasady wynajmu tych mieszkań będzie regulował odrębny regulamin uwzględniający przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz.594 ze zm.), ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (tekst jednolity Dz.U. z 2009 Nr 84, poz.712 ze zm.) i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014, poz.150 ze zm.).

Zgodnie z art.4 ust.1 i ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2014, poz.150 ze zm.), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy **lub w inny sposób**.

Przewodniczący Rady
W. Urbanczyk
Wioletta Urbanczyk