

Założenia do inwestycji

Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych”

Gmina Mikołajki i Zakład Usług Komunalnych Sp. z o. o. przystąpiły do drugiego etapu budowy mieszkań komunalnych w tak zwanym programie „dla systematycznych”, tj. budowy dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 24-rodzinnych każdy, tj. łącznie 48 nowych lokali.

Pierwszy z budynków, 22-rodzinny, który wybudowano w ramach programu oddano do użytku we wrześniu 2014r. Wszystkie lokale są zasiedlone, a mieszkańcy zadowoleni z przyznanych lokali. Wpłaty są terminowe, brak jest zadłużeń z tytułu opłat.

System oparty jest o założenie, że spółka buduje budynek mieszkalny z lokalami, których lokatorzy mogą je wykupić w systemie ratalnym spłacanym do spółki (stopniowe dochodzenie do prawa własności). Kredyt na budowę zaciąga spółka w związku z tym mieszkańcy omijają główną przeszkodę jaką jest uzyskanie kredytu. Od momentu podpisania umowy przedwstępnej na wykup lokalu, przyszły nabywca lokalu zobowiązany jest do wpłat stałych, równych, miesięcznych rat na poczet ceny lokalu. Oprócz tego mieszkańiec lokalu płaci czynsz mieszkaniowy.

Ogólne zasady działania programu:

- budownictwo realizowane jest przez gminną spółkę komunalną, ze środków własnych (działka gruntu), zadatków przyszłych najemców (min.10%) i kredytu;
- najemcy zasiedlają mieszkania zaraz po wybudowaniu i płacą miesięczne raty na poczet wykupu;
- najemcy płacą też comiesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku, tzw. czynsz eksploatacyjny;
- najemcy pokrywają wysokość rat i odsetek płaconych comiesięcznie przez spółkę do banku;
- po spłacie mieszkania następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym;
- pierwszeństwo w zasiedlaniu mieszkań i ich późniejszemu nabyciu mają dotychczasowi najemcy lokali komunalnych i osoby znajdujące się na liście mieszkaniowej gminy, pozostałe osoby uprawnione do skorzystania z programu muszą spełniać określone kryteria;
- analizę możliwości płatniczych chętnych do udziału w programie dokonuje spółka i komisja mieszkaniowa na podstawie przekazanych dokumentów o uzyskiwanych dochodach.
- wybór przyszłych najemców następuje w oparciu o Regulamin przyznawania, wynajmowania i sprzedaży lokali w ramach Gminnego Programu Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” przyjęty Uchwałą nr XXXIII/446/2013 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 31 lipca 2013r

Korzyści dla gminy:

- spółka komunalna realizuje zadanie własne gminy związane z zapewnianiem mieszkań
- program pozwala też wyprowadzić z mieszkań komunalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych co chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe;
- gmina nie będzie ponosić w przyszłości kosztów remontów;
- szansa rozwojowa dla rodzin młodych mieszkańców Gminy Mikołajki.

Korzyści dla mieszkańców:

- brak potrzeby wykazywania się bankową zdolnością kredytową, analizę możliwości płatniczych dokonuje spółka i komisja mieszkaniowa;
- opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli;
- najemcy po spłacie rat staną się właścicielami tanich mieszkań

Realizacja programu w Gminie Mikołajki:

▪ Zapotrzebowanie

Na potrzeby drugiego etapu programu ponownie przeprowadzono na terenie miasta i gminy ankiety, które pokazały spore zainteresowanie programem i wskazały preferencje mieszkaniowe docelowych najemców. Wpłynęło ponad 50 ankiet. Ankietowani to w większości młode małżeństwa z dziećmi, stale zamieszkujący i zarabiający na terenie gminy.

▪ Lokalizacja

Budynki usytuowane będą w sąsiedztwie już istniejącego bloku wybudowanego w ramach programu, przy ulicy Ptasiej w Mikołajkach.

▪ Projekt

Wykonano projekt budowlany, który zakłada budowę dwóch budynków z 24 lokalami każdy, łącznie 48 lokali. Lokale będą miały powierzchnie od 41 do 74 m². Projekt zakłada budowę lokali w tzw. stanie deweloperskim, gotowym do wykończenia, z następującym wyposażeniem:

- a) Instalacje: gazowa, kanalizacyjna, wody zimnej, centralnego ogrzewania grzejnikowa, ciepłej wody użytkowej, telefoniczna, domofonowa, TV zbiorcza, elektryczna, odgromowa, przeciwprzepięciowa, ochrony od porażen
- b) W lokalach posadzki cementowe, tynki cementowo wapienne, nie malowane. Na balkonach bariery metalowe i gres mrozoodporny.
- c) Instalacja wodno-kanalizacyjna bez urządzeń i armatury
- d) Centralne ogrzewanie
 - Indywidualne – źródło ciepła: kotły gazowe wiszące dwufunkcyjne z zamkniętą komorą spalania
 - W pokojach i kuchniach grzejniki stalowe konwekcyjne z wbudowanymi zaworami termostatycznymi;
 - W łazienkach grzejniki drabinkowe dekoracyjne z zaworami termostatycznymi
- e) Lokale bez kuchenek gazowych (lokale z kuchniami) i elektrycznych (lokale z aneksem kuchennym)
- f) Instalacja elektryczna wraz z osprzętem tj. gniazda n/t, p/t i wyłączniki p/t
- g) okna i drzwi:
 - balkonowe: PCV z nawiewnikami higrosterowanymi w ramie ościeżnicy;
 - wejściowe do mieszkań – drewniane;
 - wewnętrzne lokalowe - drewniane, płytowe.

4. Szacunkowy koszt:

projekt i nadzory	241.500 zł
budowa dwóch budynków z przyłączami i zagospodarowaniem	7.515.500 zł
Razem	7.757.000 zł

działka 443.000 zł

Razem 8.200.000 zł

5. Źródła finansowania:

Finansowanie budowy dwóch budynków planowane jest głównie z kredytu bankowego (85%), wkładu własnego inwestora – Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o. o. w Mikołajkach w postaci działki gruntu (5%) i zadatków przyszłych najemców (10%)

Przykładowe wysokości opłat dla przyszłych najemców:

Rata na poczet wykupu. Dla wyliczeń obsługi kredytu założono oprocentowanie na poziomie 5% w skali rocznej, spłaty w równych ratach kapitałowo-odsetkowych, przez okres 20 lat.

Rata czynszu eksploatacyjnego wyliczono jak dla podobnych budynków wielorodzinnych, w tym: administrowanie, ubezpieczenia, przeglądy wynikające z Prawa budowlanego (budowlane, kominiarskie, gazowe, elektryczne), oświetlenie części wspólnych (klatek schodowych, piwnic, otoczenia), sprzątnięcie (klatki schodowe i otoczenia), usuwanie bieżących awarii, usterek, naprawy w częściach wspólnych, razem 2,00 zł/m²

Wielkość lokalu (m²)	Wartość lokalu (ilość m² x wartość 1m²)	Zadatek 10%	Rata czynszowa na poczet wykupu (zł)	Rata czynszu eksploatacyjnego (2 zł / m²)	Razem opłata miesięczna
41,00	124 321	12 432	745	82,00	827
50,00	151 610	15 161	909	100,00	1 009
56,00	169 804	16 980	1 018	112,00	1 130
62,00	187 997	18 800	1 127	124,00	1 251
69,00	209 222	20 922	1 254	138,00	1 392
71,00	215 287	21 529	1 291	142,00	1 433
74,00	224 383	22 438	1 345	148,00	1 493

7. Harmonogram

Wybór przyszłych najemców (na podstawie ankiet i deklaracji)	wrzesień 2015r
Przetarg na kredyt	do 05.11.2015r
Przetarg na budowę	do 30.10.2015r
Zawarcie umów z bankiem i wykonawcą	do 10.11.2015r
Przekazanie placu budowy i rozpoczęcie robót	od 10.11.2015r
Zawarcie umów przedwstępnych i wpłaty zaliczek	do 30.11.2015r
Zakończenie budowy	do 30.09.2016r
Zawarcie umów najmu i zasiedlanie mieszkań	do 31.10.2016r

Podsumowanie:

Gminny Program Budowy Mieszkań Komunalnych „Dla systematycznych” daje korzyści zarówno dla gminy jak i mieszkańców. Poprzez takie budownictwo gmina zrealizuje częściowo zadanie własne związane z zapewnianiem mieszkań, a z drugiej strony mieszkańcy mogą nabyć na własność tanie mieszkania. Ponadto część przyszłych najemców zwalnia dotychczas zajmowane lokale, które są drogie w utrzymaniu, i gmina będzie mogła je sprzedać na wolnym rynku i przeznaczyć na inne cele mieszkaniowe, np. budownictwo socjalne.

Dotychczas wybudowany pierwszy blok cieszy się dużym zadowoleniem ze strony jego najemców.