

UCHWAŁA XLV/493/06
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH

z dnia 22 lutego 2006 r.

w sprawie przyjęcia Programu rozwoju budownictwa komunalnego w mieście Suwałki

Na podstawie art. 18, ust. 1, pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Nr 172, poz. 1441) Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. Zatwierdza się *Program rozwoju budownictwa komunalnego w mieście Suwałki*, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Realizację Programu poprzez zastosowanie rozwiązania określonego w punkcie 4.2 powierza się Prezydentowi Miasta Suwałki.

§ 3. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Suwałk do przedstawienia informacji z realizacji Programu w sierpniu 2006 r., a także łącznie z informacją z realizacji budżetu miasta za rok 2006.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Suwałkach

Mieczysław Jurewicz

Załącznik
do uchwały nr XLV/493/06
z dnia 22 lutego 2006 r.

PROGRAM
BUDOWNICTWA KOMUNALNEGO
W SUWAŁKACH

Suwałki, luty 2006 r.

Spis treści

| | Str. |
|--|------|
| 1. Zasoby mieszkaniowe Suwałk | 3 |
| 2. Uwarunkowania działań samorządu w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta | 4 |
| 3. Bilans potrzeb w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego | 6 |
| 4. Działania możliwe do podjęcia przez samorząd Suwałk | 8 |
| 4.1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego | 8 |
| 4.2. Poszerzenie zakresu działalności istniejącej spółki komunalnej | 9 |
| 4.3. Współpraca z podmiotem prywatnym | 10 |
| 5. Wnioski w zakresie budownictwa komunalnego w Suwałkach | 11 |

1. Zasoby mieszkaniowe Suwałk

Suwałki założone w XVII wieku rozwijały się szczególnie dynamicznie w wieku XIX. Z tego okresu pochodzi większość zabytkowej zabudowy miasta, tworzącej w śródmieściu kompleks zaliczany do najcenniejszych przykładów klasycystycznej zabudowy miejskiej w kraju. Składa się na niego 200 obiektów mieszkalnych, 3 kościoły oraz 6 obiektów użyteczności publicznej.

W okresie powojennym w sposób zasadniczy zmieniła się sytuacja własnościowa zabudowy mieszkaniowej śródmieścia. Dominującym gospodarzem budynków stały się jednostki publiczne. W obecnym okresie suwalski samorząd zarządza 133 zabytkowymi budynkami w śródmieściu, z czego 93 to własność Miasta, 39 stanowi wspólnoty z udziałem Miasta a jeden budynek jest własnością prywatną pozostającą w zarządzie ZBM.

Program rewitalizacji zabytkowych kamienic śródmieścia Suwałk, stanowiących własność komunalną, przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach Nr XX/234/04 z dnia 31 marca 2004 określa aktualną sytuację urbanistyczną tej części miasta jako stan kryzysu substancji budowlanej. Postępująca trwała degradacja wymaga pilnych, zakrojonych na szeroką skalę działań rewitalizacyjnych.

Obraz mieszkaniowy Suwałk zasadniczo zmienił się w latach 70-tych ubiegłego wieku, kiedy to dynamiczny rozwój demograficzny miasta spowodował powstawanie osiedli bloków wielorodzinnych. Osiedla te uzupełniły zabudowę śródmieścia oraz stworzyły nową część miasta, zwaną osiedlem „Północ”. Budynki te są zarządzane przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz Zarząd Budynków Mieszkalnych.

Elementem uzupełniającym zasoby mieszkaniowe w mieście są rejon domów jednorodzinnych. Poza tradycyjną zabudowę przyuliczną utworzyły one również kilka zwartych osiedli.

W rozbiciu na poszczególne rodzaje zarządców można stwierdzić, że spośród ponad 69 tysięcy mieszkańców miasta:

- 39 354 mieszka w budynkach wielorodzinnych zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe,
- 10 934 mieszka w zasobach zarządzanych przez ZBM, z czego około 7 700 w mieszkaniach komunalnych,
- pozostali mieszkają w zabudowie jednorodzinnej.

Najstarsza część zasobów spółdzielni mieszkaniowych stanowią lokale w budynkach dwudziestokilkuletnich. Wobec prowadzonych działań termomodernizacyjnych ich stan techniczny jest zadawalający.

Zdecydowanie gorzej przedstawia się sytuacja w komunalnym zasobie mieszkaniowym. Aż jedna trzecia mieszkań komunalnych położonych jest w starej zabudowie. Mimo przeprowadzonych w ostatnich latach prac podnoszących standard tych lokali (w latach 2003-2005 w zabytkowej zabudowie podłączono 120 mieszkań do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej) ich stan techniczny pozostawia bardzo wiele do życzenia.

Mimo ponoszonych nakładów potrzeby remontowe w zasobach komunalnych są ogromne a dysproporcja potrzeb i możliwości finansowych budżetu miasta stwarza konieczność zastanowienia się nad dalszymi działaniami oraz podjęciem stosownych decyzji przez samorząd naszego miasta.

Obecny stan i rozwój zasobów mieszkaniowych miasta stanowi efekt

- działań spółdzielni mieszkaniowych,
- budownictwa komunalnego,
- działalności osób fizycznych w zakresie budownictwa jednorodzinnego,
- działań innych podmiotów gospodarczych realizujących budownictwo mieszkaniowe.

2. Uwarunkowania działań samorządu w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta

Zaspakajanie potrzeb społeczności lokalnej w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego stanowi jedno z zadań jednostki samorządu gminnego. Zadanie to samorząd może realizować podejmując własne działania inwestycyjne jak i wspierając w ramach swoich kompetencji podmioty zewnętrzne funkcjonujące w obrębie mieszkalnictwa, głównie spółdzielnie mieszkaniowe.

W przypadku jednostki samorządu terytorialnego rachunek ekonomiczny nie jest jedynym kryterium brany pod uwagę przy podejmowaniu decyzji, równie istotnym aspektem są niezaspokojone potrzeby społeczności lokalnej oraz konieczność kształtowania warunków dla rozwoju miasta.

Podejmując decyzje, dotyczące działań w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych należy wziąć pod uwagę zarówno charakter i pilność potrzeb jak również możliwości organizacyjne i finansowe Miasta.

Zgodnie z tym co stwierdzono powyżej potrzeby w zakresie budownictwa komunalnego w Suwałkach wynikają z następujących przesłanek:

- a) konieczności rewitalizacji śródmieścia miasta,
- b) potrzeby wydzielenia puli mieszkań socjalnych z istniejącej substancji mieszkaniowej,
- c) konieczności uporządkowania miejskiego zasobu mieszkaniowego
- d) dążenia do udzielenia pomocy mieszkańcom miasta, których dochody uniemożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Ważnym obszarem zainteresowania samorządu terytorialnego powinna być racjonalizacja zarządzania posiadanym zasobem mieszkaniowym oraz realizacja przyjętej polityki rozwojowej miasta.

Jednym z elementów polityki rozwojowej miasta jest rewitalizacja zabytkowego śródmieścia. Rewitalizacja zabytkowej, komunalnej substancji mieszkaniowej Suwałk została omówiona w „Programie rewitalizacji zabytkowych kamienic śródmieścia Suwałk, stanowiących własność komunalną”.

Konieczność jej przeprowadzenia wynika nie tylko ze złego stanu technicznego tej substancji czy dbałości o dziedzictwo kulturowe miasta, ale również z faktu, że działanie to zmieni wizerunek miasta w oczach jego mieszkańców oraz podniesie

atrakcyjność turystyczną i inwestycyjną Suwałk. Stanowi ona więc element wpływający na dalszy rozwój miasta.

Rewitalizacja zdegradowanych, zabytkowych obszarów miast została włączona do działań, które można realizować przy wsparciu środków pomocowych – Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Norweskiego Mechanizmu Finansowego. Samorząd miasta Suwałk złożył dotychczas trzy wnioski o dofinansowanie projektów ze środków pomocowych. Pierwszy z nich uzyskał już dofinansowanie i znajduje się aktualnie w fazie realizacji. Pozostałe dwa czekają na ocenę panelu ekspertów.

Prowadzenie prac rewitalizacyjnych, w tym także tych współfinansowanych przez fundusze zewnętrzne wymaga jednak wyprowadzenie z remontowanych budynków ich dotychczasowych mieszkańców. Niezbędne są do tego wolne mieszkania komunalne. Jednocześnie wytyczne programów pomocowych nie przewidują finansowania zarówno budownictwa mieszkaniowego, jak i remontów lokali mieszkalnych w rewitalizowanych obiektach. Preferowanym wykorzystaniem lokali w rewitalizowanych budynkach jest działalność usługowa i kulturalna.

Tak więc realizacja „Programu rewitalizacji zabytkowych kamienic śródmieścia Suwałk, stanowiących własność komunalną” wymusza konieczność budowy mieszkań komunalnych ze środków własnych samorządu.

Przyczyną wymuszającą pozyskanie nowych komunalnych lokali mieszkalnych, częściowo związaną z rewitalizacją suwalskiej starówki jest porządkowanie gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym.

W latach ubiegłych, w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami mienia gminnego Miasta Suwałki sprzedano część mieszkań w kamienicach komunalnych. W rezultacie powstały wspólnoty z udziałem Miasta. Ich funkcjonowanie nie rzadko utrudnia prowadzenie efektywnej gospodarki mieszkaniowej we wspólnej nieruchomości. Problem stanowią przede wszystkim remonty budynków. W tej sytuacji rozsądne wydaje się być wycofanie się Miasta z wspólnot poprzez:

- sprzedaż mieszkań komunalnych w tych nieruchomościach w których udział Miasta jest niewielki,
- wykup lub wymiana mieszkań prywatnych przez Miasto w tych nieruchomościach w których udział współwłaścicieli jest niewielki.

Uporządkowanie struktury własnościowej z jednej strony poprawi racjonalność gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym a z drugiej umożliwi prowadzenie prac remontowych i rewitalizacji śródmieścia w szerszym zakresie.

Prowadzenie tego typu działań wymaga jednak pozyskanie pewnej ilości mieszkań.

Elementem racjonalizacji gospodarowaniem zasobami mieszkaniowymi jest również zabezpieczenie niezbędnych mieszkań socjalnych w drodze przekwalifikowania części obecnych mieszkań komunalnych o najniższym standardzie. A jednocześnie zamieszkałym tam lokatorom przyznanie nowych mieszkań komunalnych.

Potrzeba mieszkań socjalnych wynika z wykonywania sądowych wyroków eksmisyjnych. Zadaniem samorządu jest zabezpieczenie takich lokali zarówno osobom eksmitowanym z zasobów komunalnych jak i z pozostałych zasobów

mieszkańczych. W efekcie powstał w mieście duży niedobór lokali socjalnych. Rozwiązanie tego problemu w oparciu o budowę nowych mieszkań jest zbyt drogie, szczególnie w sytuacji, gdy niektóre mieszkania komunalne, o niższym standardzie nadają się właśnie do tej roli.

Zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych ludności stanowi zadanie nie tylko władz samorządowych, ale również osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Fakt ten pozwala na stwierdzenie, że potrzeby mieszkaniowe osób wydolnych finansowo powinny być zaspakajane przez podmioty kierujące się rachunkiem ekonomicznym a w kręgu zainteresowania samorządu powinni znajdować się mieszkańcy, których sytuacja materialna nie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych.

Suwałki nie należą do bogatych gmin zamieszkiwanych przez zamożnych mieszkańców, stąd też skala potrzeb w zakresie budownictwa komunalnego jest znaczna.

Niestety na dzień dzisiejszy wsparcie działań samorządów terytorialnych w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego, ze środków krajowych jest niewielkie. Podstawowym narzędziem tego wsparcia jest Krajowy Fundusz Mieszkaniowy oferujący kredyty na dogodnych warunkach oraz aktualnie przedstawiany program rządowy przewidujący spłatę części odsetek przy kredytach hipotecznych.

Programy funkcjonujące w oparciu o środki europejskie nie współfinansowały dotychczas działalności samorządów terytorialnych w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Jednakże w trakcie negocjacji nad wielkością i kształtem budżetu Unii Europejskiej na lata 2007-2013 rozważano uwzględnienie budownictwa społecznego w działaniach wspieranych ze środków przeznaczonych na rozwój regionalny. Jeżeli takie możliwości powstaną będą one uzupełniały przyjęty program.

3. Bilans potrzeb w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego

W poprzednim punkcie określono źródła potrzeb w zakresie budownictwa komunalnego w Suwałkach. Są to, rewitalizacja zabytkowego śródmieścia, porządkowanie gospodarki miejskim zasobem mieszkaniowym, potrzeba wydzielenia puli mieszkań socjalnych oraz potrzeby mieszkaniowe mniej zamożnych mieszkańców

W oparciu o szacunek potrzeb w każdej z tych kategorii można zbilansować ilość mieszkań komunalnych koniecznych do wybudowania w Suwałkach.

Pierwszy etap prac rewitalizacyjnych w śródmieściu obejmuje budynki w pierzei ul. Kościuszki na odcinku między ul. Chłodną a ul. Dwernickiego. W rejonie tym znajduje się 52 mieszkań komunalny tak, więc realizacja zamierzeń inwestycyjnych wymaga przekwaterowania tych rodzin do innych lokali.

W dalszej kolejności planowane jest podjęcie prac w kwartale zamkniętym ul. Chłodną, Kościuszki, Waryńskiego oraz Noniewicza. W kwartale tym poza remontem znajdujących się tam zabytkowych budynków przewidziane jest dostosowanie infrastruktury technicznej kwartału do obecnych standardów.

W kwartale tym znajduje się 155 mieszkań komunalnych i tyleż potrzebne będzie do przeprowadzenia całości prac w tym rejonie miasta.

Kolejnym źródłem potrzeb mieszkaniowych jest porządkowanie, a w zasadzie racjonalizacja gospodarki miejskim zasobem mieszkaniowym. Pozyskanie prywatnych mieszkań we wspólnotach zlokalizowanych w śródmieściu, w których udział Miasta jest dominujący wymaga około 20 mieszkań.

Według danych Zarządu Budynków Mieszkalnych obecne potrzeby Suwałk w zakresie lokali socjalnych wynoszą 84 mieszkania. Dane te oparte są na wyrokach sądowych przedłożonych przez wszystkich zarządców zasobów mieszkaniowych. Budowa nowych lokali socjalnych jest droga i nie jest racjonalnym rozwiązaniem problemu ich braku. Bardziej zasadne wydaje się przekwalifikowanie niektórych obecnych mieszkań komunalnych - o niskim standardzie, na lokale socjalne oraz przekwaterowanie obecnych ich lokatorów do mieszkań o wyższym standardzie. Wymaga to jednak pozyskanie nowych 84 mieszkań.

Przydział mieszkań komunalnych odbywa się w Suwałkach w oparciu o kwalifikację Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

O najem takiego lokalu mogą ubiegać się mieszkańcy miasta spełniający kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej Nr XLVIII/442/01 z dnia 28 listopada 2001 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Suwałki.

Najważniejszymi przesłankami kwalifikacji są: brak zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych oraz kryterium dochodowe.

Pierwszeństwo wynajmu lokalu, zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą posiadają osoby które utraciły dotychczas zajmowany lokal w wyniku klęski żywiołowej lub katastrofy budowlanej, które zajmowały lokal w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub są bezdomne.

Aktualnie ilość rodzin zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu wynosi 186. Przewidywany termin uzyskania mieszkania przez ostatnią z tych rodzin to około 7 lat.

Dodatkowo kolejnych 676 rodzin złożyło wnioski o przydział mieszkania komunalnego. Wnioski te wymagają weryfikacji, ale z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że ilość mieszkań komunalnych potrzebna do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób nie widzących innej możliwości pozyskania mieszkania wynosi około 800.

Zaspokojenie wszystkich przedstawionych powyżej potrzeb mieszkaniowych wymaga zatem:

- budowy 207 mieszkań na potrzeby rewitalizacji śródmieścia, co wiąże się z nakładami w wysokości 18 319 500 PLN (207 mieszkań x 50 m² x 1770* zł/m²),
- budowy 20 mieszkań na potrzeby porządkowania gospodarki mieszkaniowej Miasta, co wiąże się z nakładami w wysokości 1 770 000 PLN,
- budowy 84 mieszkań w celu pozyskania mieszkań socjalnych, co wiąże się z nakładami w wysokości 7 434 000 PLN,
- budowy 800 mieszkań dla mniej zamożnych mieszkańców Suwałk, co wiąże się z nakładami w wysokości około 70 800 000 PLN,

** koszt 1 m² oparty jest o kosztorys inwestorski budynku zaprojektowanego na zamówienie ZBM*

Oznacza to potrzebę zapewnienia około 1 100 mieszkań komunalnych.

4. Działania możliwe do podjęcia przez samorząd Suwałk

Łączne nakłady inwestycyjne niezbędne dla zaspokojenia wszystkich potrzeb w zakresie mieszkań komunalnych musiałyby wynieść 98 323 500 PLN. Jest to poziom zdecydowanie przekraczający możliwości finansowe samorządu Suwałk. W tej sytuacji konieczne jest poszukiwanie takich form prowadzenia budownictwa komunalnego, które pozwolą ograniczyć skalę problemu w ramach możliwości finansowych Miasta.

Biorąc pod uwagę przedstawione uwarunkowania działań samorządu w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Suwałk rozważyć można kilka wariantów działań, jakie władze samorządowe mogą podjąć w tym zakresie.

4.1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego (TBS) jest powszechnie znaną formą organizacyjną budownictwa mieszkań na wynajem. Opiera się ona na kredytach udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). Forma ta wymaga utworzenia nowej spółki komunalnej o zakresie działalności przewidzianej ustawą.

Funkcjonowanie TBS reguluje ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Ponieważ wsparcie działań przyjmuje tutaj formę dogodnego kredytu, przeznaczeniem tej formy organizacyjnej jest budowa mieszkań na wynajem dla rodzin średniozamożnych. Ustawa ta dopuszcza jednak partycypację w kosztach budowy mieszkań osób prawnych mających interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie (art. 29 ust 1 ustawy). Samorząd terytorialny może więc wziąć na siebie część spłaty kredytu udostępniając tą formę budownictwa mniej zasobnym mieszkańcom.

KFM udziela kredytu przy zmiennej stopie procentowej ustalanej w stosunku rocznym, w wysokości połowy stopy redyskontowej weksli, nie niższej jednak niż 3,5% w skali rocznej i okresie spłaty do 35 lat.

Wadą Towarzystwa Budownictwa Społecznego jest ograniczoność środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz długotrwała, uciążliwa procedura pozyskiwania tych środków.

Procedurę tą reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 roku w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków.

Procedura przewiduje

- wniosek wstępny o kwalifikację do uzyskania promesy udzielenia kredytu (składany jedynie w okresie 1sierpień – 30 wrzesień),
- wniosek o promesę,
- wniosek o udzielenie kredytu,
- ustanowienie zabezpieczenia spłaty kredytu.

Biorąc pod uwagę procedurę przewidzianą dla tej formy budownictwa realizacja inwestycji mieszkaniowej przy udziale środków KFM byłaby możliwa w 2008 roku. Termin ten może być realny przy założeniu, że wniosek zostałby wysoko oceniony.

W trakcie trwania procedury pozyskiwania środków z KFM suwalski TBS mógłby budować mieszkania z kredytu komercyjnego uzyskanego w oparciu o poręczenie Miasta.

Wysokość środków budżetu miasta jakimi władze samorządowe musiały by wesprzeć TBS jest funkcją skali przedsięwzięcia oraz wysokości udziału mieszkańców w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań.

4.2. Poszerzenie zakresu działalności istniejącej spółki komunalnej

Wobec wad TBS rozważyć można inną formą możliwą do przyjęcia w zakresie budownictwa komunalnego. Samorząd Suwałk jest właścicielem kilku spółek komunalnych. Jedną z nich tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. , można brać pod uwagę w wariantcie zakładającym rozszerzenie zakresu działalności, o budownictwo mieszkaniowe w istniejącej spółce komunalnej. Spółka taka mogłaby prowadzić budowę mieszkań komunalnych na gruncie miejskim, wniesionym do spółki aportem, w oparciu o kredyt komercyjny.

Zaletą tego rozwiązania jest brak konieczności ponoszenia kosztów utworzenia i funkcjonowania nowej spółki oraz możliwość podjęcia działań inwestycyjnych w krótkim terminie. Mogłaby ona również kupować mieszkania na rynku wtórnym od innych podmiotów zajmujących się budownictwem mieszkaniowym.

Zarówno zaciągnięcie kredytu przez podmiot miejski jak i zlecenie robót budowlanych wymaga przeprowadzenia procedury udzielenia zamówienia publicznego zgodnej z ustawą Prawo zamówień publicznych.

Przeprowadzone rozeznanie pozwala stwierdzić że budowa budynku z 60-cioma mieszkaniami, o łącznej powierzchni użytkowej około 2 600 m² wiązałyby się ze

spłatą kredytu w wysokości 354 000 PLN rocznie (**136 PLN za 1 m² powierzchni użytkowej rocznie**).

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako podmiot działający w oparciu o Kodeks spółek handlowych nie może prowadzić działalności z założenia deficytowego. Tak więc spłaty kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań podjąć musiałby się samorząd Suwałk. Podany powyżej roczny koszt spłaty kredytu obciążałby budżet miasta, nie wpływając na zadłużenie Miasta. Rozważyć można natomiast partycypację w kosztach spłaty kredytu tych mieszkańców, którzy kwalifikowaliby się do najmu mieszkania komunalnego z grupy osób znajdujących się na liście przydziału mieszkań komunalnych.

Dla uniknięcia tworzenia nowych struktur oraz ponoszenia zbędnych kosztów zarządzanie powstałymi w ten sposób mieszkaniami, po zawarciu umowy najmu mieszkań z Miastem zostałyby one przekazane do administrowania Zarządowi Budynków Mieszkalnych.

4.3. Współpraca z podmiotem prywatnym

Przy ograniczonych możliwościach finansowych samorządu Suwałk rozwój zasobów mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem przez mniej zasobnych mieszkańców miasta możliwy jest również przy wykorzystaniu kapitału prywatnego. Przeanalizowano dwie formy takiej współpracy samorządu i podmiotu prywatnego.

Pierwsza zakłada wyłonienie w przetargu podmiotu który zobowiąże się wynajmując Miastu konkretną ilość nowo wybudowanych mieszkań o określonych parametrach. Miasto podpisałoby z takim podmiotem 20-to letnią umowę najmu i zasiedliłoby mieszkania kwalifikującymi się osobami. Umowa najmu mogłaby przewidywać przeniesienie własności mieszkań na Miasto, przy „czynszu” obejmującym nie tylko koszty bieżącej eksploatacji, ale również amortyzację mieszkań, zapewniając spłatę kredytu przez podmiot prywatny.

Drugi wariant współpracy z podmiotem prywatnym w realizacji zadań z zakresu budownictwa mieszkaniowe na potrzeby komunalne zakłada utworzenie spółki komunalnej z partnerem prywatnym jako udziałowcem.

Partner taki, wyłoniony w przetargu wniósłby do spółki środki niezbędne do realizacji zadania inwestycyjnego, podczas gdy wkładem samorządu byłby grunt, na którym inwestycja byłaby realizowana. Po zakończeniu inwestycji Miasto odkupiłoby udziały w spółce spłacając zobowiązanie w okresie 25-cio letnim.

Zaletą obu wariantów jest brak obciążenia budżetu miasta jednorazowymi kosztami inwestycji. Z drugiej strony domniemywać można że rozwiązanie to jest droższe od prowadzenia inwestycji w oparciu o kredyt zaciągnięty przez jedną z istniejących spółek komunalnych. Podmiot prywatny byłby zainteresowany przeprowadzeniem omawianego przedsięwzięcia jedynie przy w kalkulowaniu w koszt przedsięwzięcia swojego zysku. Koszt inwestycji w tym wariantcie zostałby ustalony w trakcie przetargu.

5. Wnioski w zakresie budownictwa komunalnego w Suwałkach

W wyniku analizy uwarunkowań działań samorządu terytorialnego, bilansu potrzeb oraz rozwiązań możliwych do podjęcia przez samorząd terytorialny Suwałk w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego można przyjąć dwa wnioski:

- najpilniejsze potrzeby wynikające z rewitalizacji śródmieścia, porządkowania gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz wydzielenia niezbędnej puli lokali socjalnych należy zaspokoić poprzez rozszerzenie zakresu działalności jednej z wymienionych spółek komunalnych,
- do udzielenia pomocy mieszkańcom miasta, których dochody nie pozwalają na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w innej formie niż mieszkanie na wynajem należy wykorzystać środki zewnętrzne (unijne) jeśli zostaną one udostępnione na budownictwo społeczne.

Realizacja rewitalizacji zabytkowej zabudowy miasta wymaga wykwaterowania lokatorów z lokali przeznaczonych do prowadzenia prac modernizacyjnych w budynkach objętych programem rewitalizacji.

Wykonanie tego zadania w oparciu o dogodny kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, pozyskany przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego możliwe byłoby dopiero w 2008 roku. Dodatkowo wiązałoby się to z koniecznością utworzenia kolejnej spółki komunalnej, a co za tym idzie poniesieniem kosztów jej utworzenia i funkcjonowania.

W tej sytuacji realizacja zadania w oparciu o istniejący już podmiot komunalny wydaje się być rozwiązaniem najkorzystniejszym.

Rozwiązanie to wymaga od samorządu Suwałk następujących działań:

- zmiany umowy spółki poprzez rozszerzenie zakresu działalności,
- wniesienia do spółki gruntu na którym realizowane będzie budownictwo mieszkaniowe,
- pokrywania spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę, w formie opłaty za wynajem mieszkań.

Budowa 311 mieszkań (207 – rewitalizacja, 20 – porządkowanie gospodarki, 84 - wydzielenie lokali socjalnych) możliwa byłaby do roku 2009. Szacunkowe nakłady inwestycyjne wyniosłyby 27 523 500 PLN co oznacza roczne obciążenie budżetu na poziomie 2 114 800 PLN tj 136 zł/m².

Głównym źródłem zapotrzebowania na nowe mieszkania komunalne będzie realizacja programu rewitalizacji śródmieścia. Zauważyć należy również że rewitalizacja ta spowoduje zwiększenie dochodów budżetu miasta, które zniwelują częściowo przedstawione powyżej nakłady inwestycyjne na budownictwo.

Dochody budżetowe będą wynikały w dłuższym okresie czasu z następujących działań:

- sprzedaży powstałych w rewitalizowanym kwartale atrakcyjnych działek budowlanych, ,

- sprzedaży lokali mieszkalnych w odnowionych kamienicach,
- sprzedaży lokali użytkowych po okresie karencji, nałożonym na zaangażowane środki unijne,
- sprzedaży przez spółkę mieszkań tym lokatorom, którzy wyrażą gotowość ich zakupu,
- zwiększonych podatków od nieruchomości na których powstaną lokale użytkowe.

Problemem nierozstrzygniętym pozostaje budowa mieszkań dla mniej zamożnych mieszkańców miasta. Przy ograniczonych możliwościach finansowych samorządu miejskiego powinna bazować ona na wsparciu środkami zewnętrznymi. Nadzieje w tym względzie związane są głównie ze środkami Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

Natomiast w przypadku nie włączenia budownictwa komunalnego do zadań możliwych do realizacji przy wsparciu bezzwrotnych środków zewnętrznych budownictwo to, na mniejszą skalę powinno być ono realizowane w oparciu o spółkę komunalną miasta Suwałki w latach 2009-2013.

