

B.0003.11.2021.AM

Chełmno, 2021-05-12

Sz.P. Michał Wrażeń
Radny Miasta Chełmna

Dotyczy: Interpelacji z dnia 27.04.2021

Odnosząc się do kwestii funkcjonowania spółki Chełmińska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa sp. z o.o. (zwana dalej ChSIM), wyjaśniam, że spółka jest obecnie na etapie tworzenia. O mieszkania z jej zasobów będzie można się ubiegać po zrealizowaniu pierwszej inwestycji, co jest związane z przygotowaniem dokumentacji projektowej, pozyskaniem finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego itp. Obecnie nie jest możliwe określenie powyższego terminu, ponieważ najważniejszym zadaniem jest w pierwszej kolejności stworzenie spółki pod względem formalno-prawnym, aby mogła funkcjonować jako samodzielny podmiot w obrocie gospodarczym.

Zgodnie z art. 28.1. Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2195, z 2021 r. poz. 11), stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.

Na podstawie art. 28.2. cytowanej ustawy, czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

- 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;
- 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11).

Stawka odtworzeniowa ustalana jest przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego dwa razy do roku, obecnie wynosi ona zgodnie z obwieszczeniem z dnia 28 września w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie kujawsko-pomorskim dla naszego Miasta 3919,00 zł, co oznacza, że stawki czynszu nie mogą przekraczać na miesiąc odpowiednio 13,00 zł/1m² i 16,33 zł/1m² pow. użytkowej lokalu i w tych granicach będą się mieścić czynsze w ChSIM. Przy czym ustawa precyzuje co nie wlicza się do czynszu. Są to:

- 1) spłaty zobowiązania związanego z umową, o której mowa w art. 29 ust. 2b;
- 2) niepodlegających zwrotowi lub refundacji kosztów ponoszonych przez SIM w związku z:
 - a) instalacją i konserwacją instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284, 412 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11),
 - c) realizacją inwestycji, której celem jest zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub jej poprawy, w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062),
 - d) realizacją przedsięwzięcia rewitalizacyjnego wpisanego na listę, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 i 1086 oraz z 2021 r. poz. 11), lub przedsięwzięcia rewitalizacyjnego zgodnego z charakterystyką, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. b tej ustawy, i realizowanego na obszarze rewitalizacji – oraz kosztów zaciągniętego na te cele kredytu.

Najemcą lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji może być osoba lub osoby fizyczne, które spełniają kryteria wskazane przez przepisy prawa, w szczególności art. 30 Ustawy.

Spółka może ponadto wynajmować lokal mieszkalny podmiotom, o których mowa w art. 30a i 30b, przede wszystkim osobom fizycznym, które w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. SIM może wynajmować lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów SIM, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie przekracza wartości określonych w ustawie tj.:

- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 240% w czterosobowym gospodarstwie domowym,
- e) 240% w gospodarstwie większym niż czterosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio

ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2. Za dochód, uważa się dochód w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2133, z 2021 r. poz. 11).

W odniesieniu do kwestii uzyskania najmu lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego opartego na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta Chełmna z dnia 18 grudnia 2001 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Chełmna wskazują, że obowiązujące wówczas kryterium metrażu 5 m² przypadających na jednego członka gospodarstwa domowego w miejscu pobytu wnioskodawcy było jednym z wielu kryteriów, które należało spełnić aby wnioskodawca został umieszczony na liście osób oczekujących na uzyskanie najmu. Oprócz w/w kryterium do jednym z podstawowych należało także kryterium dochodu i posiadanie w miejscu zamieszkania rodziców i teściów wnioskodawcy powierzchni mieszkalnej mniejszej niż 5 m² przypadającej na jedną osobę przy uwzględnieniu wspólnego zamieszkiwania oraz zameldowanie na pobyt stały na terenie miasta Chełmna przez okres 5 lat przed datą złożenia wniosku.

Za osoby spełniające warunki do uzyskania najmu lokalu Społeczna Komisja Mieszkaniowa działająca przy Urzędzie Miasta uznawała wyłącznie osoby, które łącznie spełniły w/w warunki.

W poszczególnych latach kwalifikacja i rozstrzygnięcie złożonych wniosków przedstawiały się w sposób następujący:

- w 2018 roku złożono 51 wniosków o uzyskanie najmu lokalu z czego 13 osób zostało zakwalifikowanych i umieszczonych na liście oczekujących w tym: 9 osób/rodzin o uzyskanie najmu socjalnego lokalu i 4 osoby/rodziny o uzyskanie najmu lokalu zawieranego na czas nieoznaczony.
- w 2019 roku złożono 48 wniosków o uzyskanie najmu lokalu z czego 12 osób zostało zakwalifikowanych i umieszczonych na liście oczekujących w tym: 10 osób/rodzin o uzyskanie najmu socjalnego lokalu i 2 osoby/rodziny o uzyskanie najmu lokalu zawieranego na czas nieoznaczony.
- w 2020 roku złożono 29 wniosków o uzyskanie najmu lokalu z czego 12 osób zostało zakwalifikowanych i umieszczonych na liście oczekujących w tym: 11 osób/rodzin o uzyskanie najmu socjalnego lokalu i 1 osoba o uzyskanie najmu lokalu zawieranego na czas nieoznaczony.

Nadmieniam, że wnioski złożone w danym roku kalendarzowym są rozpatrywane w pierwszym kwartale roku następnego.

Uchwałą podjętą przez Radę Miasta Chełmna w dniu 28 kwietnia 2021 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmno dostosowano zapisy do obecnie obowiązujących przepisów ustawowych w tym zakresie.

Kryterium metrażu w aktualnym brzmieniu uważa się za spełnione, gdy w gospodarstwach domowych wieloosobowych na każdą osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej a w przypadku osób samotnych 10 m². Natomiast nie będą weryfikowane warunki mieszkaniowe u rodziców i teściów wnioskodawcy.

Nie ulegają zmianie wartości procentowe określające kryterium dochodowe uprawniające do oddania lokalu w najem. Zmienna jest wyłącznie wysokość najniższej emerytury ogłaszana corocznie przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych, do której należy się odnieść przy weryfikacji uzyskanych dochodów wnioskodawcy. Ponadto wnioskodawcą może być każda osoba zamieszkująca w Chełmnie bez wymaganego okresu przebywania na terenie miasta. W przypadku braku zameldowania stałego lub czasowego w Chełmnie wnioskodawca powinien udokumentować swój pobyt w mieście oraz poprzeć ten fakt odpowiednimi dokumentami.

Z poważaniem

BURMIŚTRZ

Artur Mikiewicz

Otrzymują:

1. Adresat,

2. Przewodniczący Rady Miasta Chełmna, p. Wojciech Strzelecki,

3. a/a.