

## DIAGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH W GMINIE ZŁOCENIEC 13 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU

W czerwcu 2021 r. Gmina Złocieniec wraz z osiemnastoma innymi gminami i Krajowym Zasobem Nieruchomości zawarła notarialną umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa – „KZN Zachodniopomorskie”, której celem jest w szczególności tworzenie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego na wynajem i zwiększenie jego dostępności. Gmina Złocieniec objęła w tej spółce 60.000 udziałów o nominalnej wartości po 50,00 zł każdy udział. Środki na objęcie udziałów pochodziły ze wsparcia udzielonego z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Grunt gminny, na którym planowane jest w najbliższych latach wybudowanie – w ramach spółki - wielorodzinnego bloku mieszkalnego z około pięćdziesięcioma lokalami mieszkalnymi, położony jest przy Alei Piastów w Złocińcu. Obecnie trwa proces przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, a w ciągu kilku tygodni zlecone zostanie sporządzenie dokumentacji geologicznej dla ustalenia warunków gruntowo- wodnych na wskazanej działce dla przyszłej inwestycji.

Podkreślić należy, że mieszkania na wynajem w systemie SIM, to przede wszystkim oferta dla rodzin o średnich dochodach, które przekraczają limit dochodów pozwalający ubiegać się o mieszkanie komunalne z zasobu gminnego, lecz jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej lub nie zamierzają zaciągać długoterminowego zobowiązania w banku. Dla rodzin, które przed objęciem mieszkania wpłacą partycypację w kosztach budowy, będzie również w dalszej przyszłości możliwość wykupienia lokalu mieszkalnego na własność, na zasadach określonych ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

W zakresie realizowanych inwestycji istnieje również możliwość skorzystania z programu Mieszkanie na Start - programu dopłat do czynszu z Funduszu Dopłat, które gmina może uzyskać z Banku Gospodarstwa Krajowego. System dopłat do czynszu planowany jest w okresie pierwszych 15 lat trwania umowy najmu, a jego wysokość jest uzależniona od wielkości lokalu mieszkalnego i liczby zamieszkujących w nim osób.

Przewidywany czynsz w planowanych inwestycjach szacowany jest na poziomie 11 – 12 zł/m<sup>2</sup> + koszty wywozu odpadów oraz mediów (woda, ścieki, energia elektryczna i gaz) w zależności od indywidualnego zużycia. Podkreślić jednak należy, że rzeczywista stawka czynszu będzie znana dopiero po wyborze wykonawcy i uzależniona będzie od rzeczywistych kosztów realizacji inwestycji.

W sierpniu 2021 r., chcąc poznać preferencje mieszkaniowe osób zainteresowanych wynajmem mieszkań w systemie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, przeprowadzona została ankieta. Zawarte w niej zostało 18 pytań, które pozwoliły zdiagnozować potrzeby mieszkaniowe lokalnej społeczności. W ankiecie udział wzięło 37 osób, z których 36 osób wskazało jako obecne miejsce zamieszkania teren gminy Złocieniec. Jedna osoba nie udzieliła na to pytanie odpowiedzi. 17 osób biorących udział w ankiecie stara się obecnie o mieszkanie z gminnego zasobu mieszkaniowego. Wśród ankietowanych zdecydowanie największy był odsetek osób mieszkających w gospodarstwach trzy- i czteroosobowych, które stanowiły niemal 60% wszystkich gospodarstw. Aż 90% ankietowanych zaspokaja swoje aktualne



potrzeby mieszkaniowe mieszkając wraz z rodzicami lub wynajmując mieszkanie na rynku prywatnym (każda z tych odpowiedzi zebrała podobną ilość głosów). 36 osób zaznaczyło, że są zainteresowane najmem mieszkania w ramach Programu Mieszkanie Plus, gdy zostanie oddane do użytkowania w Złocińcu przy Alei Piastów, jednak jedynie 27 osób jest zainteresowanych dojściem do własności takiego mieszkania po wpłaceniu partycypacji w wysokości minimum 10% kosztów budowy.

Na pytanie o ogólne miesięczne dochody netto wszystkich członków gospodarstwa domowego po 7 osób wskazało, że żyje w gospodarstwach osiągających ogólny dochód do 2.500 zł lub powyżej 5.000 zł. 11 osób żyje w gospodarstwach o dochodach oscylujących pomiędzy 2.501 zł a 3.500 zł, natomiast 12 osób w gospodarstwach o dochodach w granicach od 3.501 zł do 5.000 zł.

Ankietowani to osoby utrzymujące się w zdecydowanej większości z pracy na umowy na czas określony lub nieokreślony. 11 osób osiąga dochody z więcej niż jednego źródła.

Niemal 60% ankietowanych mogłoby wnieść w ramach partycypacji w kosztach budowy mieszkań kwotę do 20.000 zł, co wydaje się skorelowane ze stosunkowo niskimi zarobkami w większości gospodarstw domowych, w których mieszkają ankietowani. Kwotę do 30.000 zł wskazało jedynie siedmiu ankietowanych, a kolejne progi, tj. do 40.000, do 50.000 i do 60.000 zaznaczyło jedynie kolejno dwóch, jeden i czterech ankietowanych.

Optymizmem nie napawa również, że 46% ankietowanych jest w stanie wydać miesięcznie na wynajem mieszkania jedynie 400-600 zł. Kolejne nieco ponad 32% może na ten cel przeznaczyć 600-800 zł. Jedynie około 13% ankietowanych jest gotowa zapłacić za sam wynajem od 800 zł do 1.000 zł, a 8% od 1.000 zł do 1.200 zł. Aż 76% ankietowanych uważa także, że nie będzie w stanie wnieść ewentualnej kaucji w wymiarze trzymiesięcznego czynszu przy podpisywaniu umowy najmu. Jednocześnie ankietowani są bardziej zainteresowani wynajmem mieszkania średniej wielkości lub dużego – zainteresowaniem nie cieszą się kawalerki.

Preferowane są w zdecydowanej większości mieszkania dwu- lub trzypokojowe. Niemal równo po połowie rozłożyły się natomiast głosy na temat preferowanego rozkładu mieszkań (do wyboru był aneks w pokoju dziennym lub kuchnia jako oddzielne pomieszczenie).

Jedynie dwie osoby wskazały w ankiecie, że wynajmowane mieszkanie powinno być przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.


Warto też zwrócić uwagę, że aż 78% ankietowanych jest mobilnych z uwagi na posiadany samochód (lub ze względu na zamiar posiadania takiego samochodu). Przy lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Piastów ten czynnik może nie jest istotny, ale ma on ogromne znaczenie przy budowie lub nabywaniu mieszkań na obrzeżach miasta i na wsiach.

Jako główne powody, dla których ankietowani chcą zmienić obecne miejsce zamieszkania wskazano:

- 1) Brak zdolności kredytowej na zakup własnego mieszkania – 22 wskazania;
- 2) Długi okres oczekiwania na mieszkanie komunalne – 19 wskazań;
- 3) Zbyt mała powierzchnia zajmowanego mieszkania – 12 wskazań;
- 4) Zmiana sytuacji życiowej – 9 osób.

Pozostałe odpowiedzi osiągnęły niewielki odsetek wskazań. Pamiętać jednak trzeba, że część ankietowanych zaznaczyła dwie lub więcej odpowiedzi.

Mając zatem na uwadze wyniki ankiety stwierdzić należy, że preferowane wśród lokalnej ludności są mieszkania o powierzchni 40-80 m<sup>2</sup> i jest to zależne od ilości osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym. Jednocześnie aż 78% ankietowanych nie jest gotowa wydać miesięcznie na czynsz więcej niż 800 zł, a tylko dwie osoby, których gospodarstwa domowe liczą co najmniej 5 osób wskazały, że są gotowe na koszt najmu w wysokości 1.000-1.200 zł (mowa oczywiście o samym czynszu bez opłat za media, itp.), co przy przewidywanej stawce czynszu urealnia preferowane powierzchnie mieszkań do 40-60 m<sup>2</sup>. Stosunkowo nieduże zarobki wskazują na konieczność dalszego rozwijania mieszkalnictwa komunalnego z preferencyjnymi stawkami czynszu.

**ZASTĘPCA BURMISTRZA**  
  
**Natan Fiutowski**



Złocieniec, dnia 11 października 2021 r.

**SPRAWOZDANIE  
Z PRACY SPOŁECZNEJ KOMISJI MIESZKANIOWEJ ZA 2020 R.**

Społeczna Komisja Mieszkaniowa została powołana przez Burmistrza Złocieńca Zarządzeniem z dnia 18 grudnia 2019 r., Nr 161/2019 w sprawie powołania społecznej komisji mieszkaniowej do spraw wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec i ustalenia zasad jej działania.

W skład komisji wchodzi:

1. Grażyna Buczek – przewodnicząca,
2. Barbara Pawłowska - zastępca przewodniczącej,
3. Karolina Szyszkowska – sekretarz komisji,
4. Barbara Braniecka – członek,
5. Anna Kubacka – członek,
6. Anna Soroka – członek,
7. Andrzej Szczurko – członek.

W skład Społecznej Komisji Mieszkaniowej wchodzi osoby z różnych grup zawodowych, które mają zaspokojone własne potrzeby mieszkaniowe, jak i ich rodziny. W przypadku rozpatrywania wniosku o przydział lokalu mieszkalnego przez rodzinę któregoś z członków komisji, jest on zobowiązany wyłączyć się z obrad o rozpatrzenie tego wniosku.

Komisja Mieszkaniowa działała w oparciu o politykę mieszkaniową Gminy Złocieniec zatwierdzoną Uchwałą Nr XLII/351/2017 Rady Miejskiej w Złocięcu z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2018-2025 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec zmienioną Uchwałą Nr L/438/2018 Rady Miejskiej w Złocięcu z dnia 28 czerwca 2018 r. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec określone są w § 1 pkt 2. cyt. Uchwały. Wnioski o przydział lokali rozpatrywane są zgodnie z obowiązującymi przepisami i jest to organ doradczy i opiniujący, natomiast ostateczną decyzję o przydziale mieszkania leży w kompetencji Burmistrza. Od kwietnia 2021 roku obowiązuje Uchwała Nr XXXIV/281/2021 Rady

Miejskiej w Złocieńcu z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec.

W 2020 roku działalność Komisji ze względu na panujące obostrzenia spowodowane pandemią Covid-19 była ograniczona, gro ustaleń odbywało się telefonicznie. W 2020 r. rodzin/osób na mieszkanie było 95. Odbyło się zaledwie 5 posiedzeń, na których zaopiniowano pozytywnie przyznanie 15 mieszkań komunalnych (w tym jedno mieszkanie na parterze dla osoby niepełnosprawnej). Zaopiniowano pozytywnie zamianę jednego mieszkania. Odmów przyjęcia lokali mieszkalnych było 10.

Ze względu na pandemię, brak możliwości wykonywania wyroków eksmisji, co znacznie zmniejsza możliwości pozyskiwania i przydzielania mieszkań dla osób z listy oczekujących.

W związku z przyjętą przez Radę Miejską w Złocieńcu nową Uchwałą w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec zmienione zostały zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec. Zasady te zostały określone w Załączniku Nr 2 do w.w. Uchwały. Listy osób oczekujących na przyznanie lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego zachowują moc do dnia 31 grudnia 2021 r. Od stycznia 2022 r. będzie obowiązywać kolejność przydziału lokalu mieszkalnego w oparciu o kryteria punktowe określone w nowej uchwale. Aktualnie złożonych wniosków o przydział lokali mieszkalnych jest 120.

Członkowie Komisji pracują w Komisji społecznie i nieodpłatnie.

Przewodnicząca  
Społecznej Komisji Mieszkaniowej

Grażyna Buczek

