

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO PRZY GIMNAZJUM NR 1 W WIERUSZOWIE

Przedsiębiorstw Komunalne w Wieruszowie S.A. oraz Gmina Wieruszów jest w trakcie przygotowania dokumentacji technicznej na budowę budynku mieszkalnego zlokalizowanego w Wieruszowie w rejonie gimnazjum nr 1.

Planowana inwestycja zakłada wybudowanie 18 mieszkań (budynek trzykondygnacyjny) lub 24 mieszkania (czterokondygnacyjny) wraz z podstawowym zagospodarowaniem terenu.

Oferta skierowana jest do osób zainteresowanych pozyskaniem docelowo własnościowego lokalu mieszkalnego, w systemie ratalnym. Finansowanie oraz zasady wyłonienia uczestników wzorowane jest na „**Ostrowskim Przyjaznym Programie dla systematycznych**”, który jest realizowany przez **Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o w Ostrowie Wielkopolskim od 2008 roku.**



Główne zasady działania program budownictwa mieszkaniowego „dla systematycznych” przetestowany w Ostrowie Wielkopolskim

- budownictwo realizuje Gmina lub przedsiębiorstwo komunalne ze środków własnych lub kredytów - realizacja budowy odbywa się systemem „non profit”
- najemcy zasiedlają mieszkania zaraz po wybudowaniu i płacą miesięczne raty na poczet wykupu mieszkania przez okres, który sami określają w umowie / max 30 lat ale nie mniej niż 20 lat /
- mieszkańcy płacą comiesięczny czynsz w wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania budynku
- w przypadku budowy ze środków własnych inwestora raty są waloryzowane o procent inflacji,

- w przypadku kredytu, najemcy pokrywają wysokość rat płaconych miesięcznie do banku przez inwestora
- po spłacie mieszkania następuje przeniesienie prawa własności aktem notarialnym
- pierwszeństwo w zasiedleniu mieszkań i ich późniejszym nabyciu mają dotychczasowi najemcy lokali komunalnych i osoby znajdujące się na liście mieszkaniowej gminy
- pozostałe osoby uprawnione do wejścia do programu muszą posiadać niskie, jasno określone w regulaminie dochody na jedną osobę w rodzinie. Sytuacja ta powoduje, że program ten nie konkuruje z prywatnymi deweloperami i TBS-ami
- analizę możliwości płatniczych chętnych do udziału w programie dokonuje inwestor na podstawie przekazanych dokumentów o zatrudnieniu i zarobkach
- w przypadkach losowych udział w programie kontynuują osoby wspólnie zamieszkujące lub te, na które inwestor wyraził zgodę

Korzyści dla gminy

- realizując zadanie własne związane z zapewnieniem mieszkań komunalnych gmina lub spółka komunalna uzyskuje w czasie zwrot zainwestowanych środków finansowych poniesionych na budowę mieszkań
- program pozwala wyprowadzić z mieszkań komunalnych i socjalnych najemców, którym zwiększyły się dochody lub tych, którzy chcą poprawić swoje warunki mieszkaniowe
- gminy w przyszłości nie będą ponosić kosztów remontów
- zmniejszy się komunalna lista mieszkaniowa

Korzyści dla mieszkańców

- nie trzeba wykazywać się bankową zdolnością kredytową
- opłata eksploatacyjna plus miesięczna rata są na poziomie czynszu płaconego za wynajem mieszkania od prywatnych właścicieli
- mieszkańcy po spłacie rat staną się właścicielami tanich mieszkań
- mieszkańcy płacą niski czynsz pokrywający koszty utrzymania tylko ich budynku

Korzyści dla banków

- zamiast z kilkudziesięcioma kredytobiorcami banki rozmawiają z jednym, pewnym podmiotem komunalnym lub gminą
- zabezpieczeniem dla kredytów oprócz hipoteki może być cesja rat płaconych przez najemców

Ważne dla osób zainteresowanych pozyskaniem docelowo własnościowego lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym.

Projektowany budynek jest budynkiem niepodpiwniczonym , trzykondygnacyjnym lub czterokondygnacyjnym.

Zestawienie projektowanych lokali w budynku 18 lokalowym :

- 6 lokali o powierzchni 45,20 m²
- 6 lokali o powierzchni 56,60 m²
- 6 lokali o powierzchni 65,50 m²

Nabycie własności lokalu będzie poprzedzone zawarciem z przedsiębiorstwem umowy najmu lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu.

Uczestnikami programu i stronami umów najmu lokalu oraz przedwstępnych umów sprzedaży lokalu będą osoby wyłonione na podstawie kryteriów podmiotowych, które zostaną ustalone w porozumieniu z Gminą Wieruszów.

Z szacunkowych analiz wynika, że koszty jakie będzie ponosił najemca mieszkania o powierzchni 45,20 m² w przypadku rozłożenia na raty na okres 30 lat to kwota, która nie powinna przekroczyć 720 zł / miesiąc z czego :

- rata wykupu mieszkania ok. 450-550 zł / miesiąc / **powyższa wartość ostatecznie będzie można wyliczyć po uzyskaniu rzeczywistych danych dotyczących kosztów inwestycji oraz warunków i wysokości pozyskania kredytu/**

- koszty zarządzania i eksploatacji części wspólnej ok. 170 zł/miesiąc .

Do powyższych kosztów ponoszonych przez najemcę należy doliczyć koszty zużytych mediów /woda, kanalizacja, energia cieplna/.

Osoby zainteresowane pozyskaniem własnościowego lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym proszone są o kontakt z Przedsiębiorstwem Komunalnym w Wieruszowie w godz. 8.00-14.00 .

Wstępne założenia projektowe planowanego budynku oraz wstępne warunki najmu i sprzedaży dla do osób zainteresowanych pozyskaniem docelowo własnościowego lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym są przedstawione w dołączonych załącznikach