

Uzasadnienie

Podjęcie uchwały spowoduje osiągnięcie celów gospodarki mieszkaniowej takich jak: racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta, prywatyzacja zasobu mieszkaniowego i pozyskiwanie środków na podnoszenie standardów zasobów mieszkalnych, co jest zgodne z obowiązującym dokumentem „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Wodzisławia Śląskiego”.

Dodatkowo należy zauważyć, w wielu śląskich miastach, np. Rybnik stosuje obecnie wysoką bonifikatę 70-90%, Sosnowiec 70%, Czeladź 70% a Zawiercie 95%. Podobne wysokie bonifikaty obowiązują (lub obowiązywały) w innych polskich miastach np. Wrocław - 98 %, Szczecin - 97 %, Legnica - 97 %, Gdańsk - 95 %, Białystok - 95 %, Kraków - 90 %, Gorzów Wielkopolski - 85 %, Bielsko-Biała - 85 %, Częstochowa - 80 %. Dlaczego tak wiele miast stosuje wysoką bonifikatę? Ponieważ miasta te zrozumiwały, że jest to korzystne zarówno dla miast jak i ich mieszkańców.

Z drugiej strony mieszkańcy wodzisławskich mieszkań spółdzielczych mogli skorzystać z preferencyjnego wykupu swoich mieszkań za „przystłowiową” złotówkę. Podobnie mieszkańcy osiedla Wilchwy mogli wykupić mieszkania z dużą bonifikatą. Należy także pamiętać, iż wiele z budynków komunalnych zostało wybudowanych przez kopalnie i inne zakłady pracy i przekazanych dla miasta bezpłatnie. Dlatego obecni mieszkańcy powinni mieć możliwość wykupić mieszkania komunalne z dużą bonifikatą.

Przejęcie własności przez mieszkańców wpłynie pozytywnie na wzrost ich troski o posiadane przez siebie mienie, co spowoduje poprawę stanu technicznego lokali. Własność bardzo mobilizuje do działania i wiele z szarych wodzisławskich budynków może zostać wyremontowanych, co wpłynie na poprawę wizerunku miasta. Po nabyciu mieszkańcy stają się właścicielami i mogą dbać nie tylko o swoje mieszkania, ale także o ich najbliższe otoczenie. Mieszkańcy uzyskują realny wpływ na wykonywane remonty. Wiele z budynków komunalnych niszczeje w oczach, łatanie są byle jak i dopiero prywatni właściciele zaczną dbać o budynki. Jest kilka dobrych przykładów także w Wodzisławiu. Można tutaj wymienić aktualnie prowadzone kompleksowe remonty budynków wraz z termomodernizacją m.in. na ulicy Tysiąclecia za zgoda wspólnot mieszkaniowych. Jest przykład z ulicy Pokoju, gdzie wydawało się, że woda w piwnicy to rzecz nie do przewyciężenia. Aktywne działanie tamtejszej wspólnoty już doprowadziło do realizacji odwodnienia budynku, wymiany okien na kłatkach i pomalowania klatek. W powyżej wymienionych przykładach widać jak wspólnoty potrafią pręźnie i efektywnie zadziałać na swojej własności.

Jeżeli miasto nie zwiększy sprzedaży mieszkań komunalnych to wielu mieszkańców będzie nadal mieszkać w zaniedbanych kłatkach, nieocieplonych budynkach z wodą w piwnicy, z uszkodzonymi drzwiami i oknami, bo miasto nie będzie miało środków na przeprowadzenie tak wielu remontów.

Miasto zyska wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych w postaci wpływu środków finansowych do budżetu gminy. Pieniądze tak uzyskane mogą być przeznaczone na remonty i polepszenie komunalnej substancji mieszkaniowej. Środki ze sprzedaży można przeznaczyć na remonty miejskiego zasobu komunalnego i socjalnego.

Przy sprzedaży miasto pozbędzie się majątku wymagającego znacznych dopłat do bieżącego utrzymania. Należy pamiętać, że tam, gdzie powstały wspólnoty mieszkaniowe, właściciele będą zaciągać kredyty, żeby naprawić rynny czy dach, czy dokonać termomodernizacji. W ten sposób zwiększy się zaangażowania prywatnego kapitału w renowację budynków komunalnych. Miasto, które ma w budynkach udziały będzie musiało proporcjonalnie płacić za te inwestycje. W interesie miasta jest, aby udziały miasta w budynkach się zmniejszyły, a przyczyni się do tego większa bonifikata. Miasto bez sprzedaży znacznej liczby mieszkań nie pozbędzie się balastu ponoszenia nieuzasadnionych kosztów mieszkaniowych.

Dodatkowo należy pamiętać, iż duża część z obecnie zajmowanych lokali komunalnych będzie zamieszkiwana przez obecnych najemców przez wiele lat i takie mieszkania w praktyce są wyłączone z gospodarki zasobem komunalnym.

Aktualnie Wodzisław posiada około 2300 mieszkań komunalnych. Określenie bonifikaty podstawowej na poziomie 60% i jednocześnie określenie rocznego limitu na poziomie 150 mieszkań spowoduje, iż proces prywatyzacji zasobu komunalnego będzie przebiegał w sposób kontrolowany. Na przykład w Radlinie o liczbie mieszkańców około 18 tys i liczbie posiadanych mieszkań komunalnych około 210 nie ma obecnie kolejki po mieszkania komunalne. Biorąc pod uwagę przykład Radlina, liczba 2300 mieszkań komunalnych w Wodzisławiu jest za duża i dlatego część mieszkań może być sprzedana ich obecnym najemcom.

Głosowanie za uchwałą zwiększającą bonifikatę jest zasadne, bo podjęcie tej uchwały jest zarówno w interesie mieszkańców jak i miasta a Rada Miejska powinna kierować się interesem zarówno mieszkańców jak i miasta.

Określenie źródła sfinansowania realizacji uchwały:

Podjęcie uchwały przyniesie dodatkowe dochody dla miasta. W celu przeprowadzenia szacunkowych obliczeń przyjęto następujące założenia:

- przy wykupie mieszkania zwrot kaucji dla najemcy w wysokości około 5% wartości lokalu

- średnia powierzchnia mieszkania 45 m²
- średnią cenę 1 m² na poziomie 1500 zł
- średnia bonifikata przed wprowadzeniem nowej uchwały na poziomie 40%
- średnia bonifikata po wprowadzeniu nowej uchwały na poziomie 70%.

Przy obecnie obowiązującej uchwale określającej wysokość bonifikaty (założono średnio 40% bonifikaty) i limitu mieszkań w liczbie 10 sztuk do sprzedaży dochód miasta ze sprzedaży mieszkań będzie wynosił:
10 mieszkań po 45 m² po 1500 zł po bonifikacie 40 % i kaucji 5% będzie 371 250 zł

Przy proponowanej nowej uchwale określającej wysokość bonifikaty (założono średnio 70% bonifikaty) i limitu mieszkań w liczbie 150 sztuk do sprzedaży dochód miasta ze sprzedaży mieszkań będzie wynosił:
150 mieszkań po 45 m² po 1500 zł po uwzględn. bonifikaty 70 % i kaucji 5% będzie 2 531 250 zł

Powoduje to wzrost dochodów miasta w 2012 roku o **2 160 000 zł**.

Podobnie w latach 2013 i 2014 nastąpi znaczny wzrost dochodów ze sprzedaży mieszkań.

Przyjmując podobne założenia dla lat 2013 i 2014 jak dla roku 2012 łącznie przez 3 lata tj. od roku 2012 do 2014 dochody ze sprzedaży mieszkań wyniosą **7 593 750 zł** i wzrosną o **6 480 000 zł** w stosunku do przypuszczalnie osiągniętych dochodów tj. **1 113 750** gdyby obowiązywała dotychczasowa uchwała.