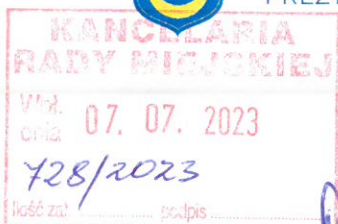




ROMAN CIEPIELA
PREZYDENT TARNOWA



Tarnów, dnia 6 lipca 2023 r.
WGN.RGN.7140.5.15.2023.MG

Pani Angelika Świtalska
Radna Rady Miejskiej w Tarnowie

W odpowiedzi na wniosek o włączenie się Miasta do spółki SIM Małopolska lub SIM Tarnów informuję, że w pismach z dnia 29 listopada i 7 grudnia 2022 r. udzieliłem już Pani obszernych wyjaśnień w tej kwestii, niemniej jednak czynię to ponownie.

Zgodnie z zapisem znajdującym się na stronie internetowej Ministerstwa Technologii i Rozwoju cyt. „Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe tzw. SIM – y to filar dokonującego się właśnie przełomu w budowie mieszkań o umiarkowanym czynszu. SIM-y (**dawne TBS-y**) to spółki tzw. not for profit budujące mieszkania społeczne.” Podstawy prawne funkcjonowania Społecznych Inicjatywy Mieszkaniowych zostały uregulowane w *ustawie z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 790, 1114). W myśl art. 24 ust. 5 *ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* **ilekroć w ustawie jest mowa o społecznej inicjatywie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć także towarzystwo budownictwa społecznego (TBS) utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa** (Dz. U. z 2021 r. poz. 11 oraz z 2022 r. poz. 807 i 2666). Tym samym warto zauważyć, że ustawodawca w dalszym ciągu dopuszcza funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego, które powstały przed 19 stycznia 2021 r. (czyli przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa), w niezmienionej postaci lub też dostosowanej do funkcjonowania w formie SIM. W praktyce, społeczne inicjatywy mieszkaniowe wchodzą w miejsce dotychczasowych podmiotów wspierających budownictwo mieszkaniowe tj. TBS-ów (zastępując nazwę TBS przez SIM), w celu wsparcia budownictwa mieszkaniowego z udziałem gmin albo gmin i partnera krajowego, jakim jest Krajowy Zasób Nieruchomości. Dopuszczając prawnie działalność SIM-ów, należy zauważyć, że w tym zakresie ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie do ustawy jakichkolwiek zmian z punktu widzenia dotychczasowej działalności TBS-ów, bowiem z założenia SIM jak również TBS jest podmiotem, którego zadaniem jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. W tym zakresie brak jest jakichkolwiek zmian z punktu widzenia dotychczasowej działalności TBS-ów.

W naszym Mieście funkcję społecznej inicjatywy mieszkaniowej pełni Tarnowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego - Spółka z o.o. ze 100% udziałem Gminy Miasta Tarnowa, które od roku 1998 r. z powodzeniem realizuje we współpracy z Miastem ideę budowy mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Tarnowskie TBS korzysta zarówno z przewidzianych w ustawodawstwie dla SIM modeli finansowania przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych, jak również inwestycje realizowane są w formule dostępnego od 2018 r. rządowego programu dopłat



do czynszu z Funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego tzw. Mieszkanie na Start. **Działania te są tożsame z działaniami podejmowanymi przez SIM Małopolska czy SIM Tarnob.**

Montaż finansowy inwestycji realizowanych przez Tarnobskie TBS konstruowany jest przy wsparciu finansowym z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oraz z Funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, wsparciu Gminy Miasta Tarnob oraz przy zaangażowaniu środków własnych TTBS-u, o czym była Pani informowana w poprzedniej korespondencji. Natomiast program Mieszkanie na Start polega na bezzwrotnym finansowym wsparciu osób fizycznych w ponoszeniu wydatków z tytułu najmu mieszkania w formie dopłat pokrywających część czynszu najmu nowo wybudowanego mieszkania lub mieszkania oddanego do użytkowania w wyniku działań rewitalizacyjnych (dopłaty do czynszu przez okres 15 lat). W tej formule powstał już w Tarnob budynek mieszkalny wielorodzinny z 50 mieszkaniami przy ul. Sportowej 7B, którego zasiedlenie miało miejsce pod koniec 2022 roku. Wszystkie mieszkania w budynku zostały objęte rządowym programem dopłat do czynszu z Funduszu Dopłat, a najemcy mieszkań zostali wyłonieni przez Gminę w naborze zorganizowanym w oparciu o zasady określone w *uchwale Rady Miejskiej w Tarnob w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*. W związku ze współpracą Gminy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego i zawartą umową w sprawie dopłat do czynszu od miesiąca marca br. ruszyły pierwsze wypłaty środków na pokrycie czynszu dla najemców przy ul. Sportowej 7B w Tarnob, którzy złożyli stosowne wnioski. Zadanie to realizuje Centrum Usług Społecznych w Tarnob.

Dodaję, że od dnia 5 czerwca br. trwa nabór wniosków o zawarcie umów najmu na nowo budowane lokale mieszkalne w ramach programu Mieszkanie na Start w związku z realizacją przez Tarnobskie TBS inwestycji pn. Słoneczny Stok przy ul. Jarej-Błotnej w Tarnob, w wyniku której powstanie osiedle 6 budynków ze **109 pełnokomfortowymi mieszkaniami**. Szczegółowe informacje na temat naboru dostępne są na stronie internetowej Tarnob www.tarnob.pl. Katalog oceny punktowej jakiej podlegają wnioski, zgodnie z podjętą przez Radę Miejską w Tarnob *uchwałą w sprawie zasad przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w ramach pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*, obejmuje m.in. kryteria dotyczące wieku, niepełnosprawności, tytułu prawnego do innej nieruchomości, migracji w celu podjęcia pracy lub nauki, wyprowadzki z lokalu należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy czy też rezygnacji z uprawnienia do zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Ponadto na uzyskanie dodatkowych punktów mogą liczyć absolwenci uczelni wyższych, którzy nie przekroczyli 30. roku życia czy też kadra akademicka zatrudniona bądź podejmująca zatrudnienie w uczelni zlokalizowanej na terenie Miasta. Ustanawiając kryteria pierwszeństwa oraz zasady przeprowadzania oceny punktowej korzystano zarówno z wariantów zaproponowanych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2021 r. poz. 2158 oraz z 2022 r. poz. 1561), jak również określono kryteria szczególnie istotne w kontekście sytuacji mieszkaniowej i społecznej wspólnoty samorządowej Tarnob.

Nabór odbywa się poprzez generator wniosków dostępny na stronie internetowej Tarnob pod linkiem nabor.umt.tarnob.pl. Aktualnie w systemie zarejestrowanych jest 120 wniosków.



Termin zakończenia naboru to 31 lipiec 2023 r., a planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań to III kwartał 2025 r. Na mocy zawartych umów pomiędzy Gminą, Tarnobrzegskim TBS i Bankiem Gospodarstwa Krajowego wyłonieni w naborze najemcy będą mogli korzystać z rządowych dopłat do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”.

Dodatkowo informuję, że Miasto planuje przekazanie kolejnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez Tarnobrzeg TBS.

Podkreślenia wymaga fakt, że pomoc Miasta w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych nie może być dedykowana jedynie tej grupie beneficjentów. Mieszkania w powyżej opisanym systemie to propozycja dla osób niezamożnych bądź średniozamożnych, dla których z założenia powstają mieszkania na wynajem w ramach SIM-ów, u nas TBS-u, a co za tym przemawia, to konieczność partycypacji w budowie swojego mieszkania (wkład własny), czynsz najmu za 1 m² mieszkania na poziomie 3-4 procent wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, wyższe progi dochodowe uprawniające do wynajmu i zapewniające spełnianie przez najemcę zdolności czynszowej czyli zdolność najemcy do terminowego uiszczania świadczeń pieniężnych wynikających z umowy najmu mieszkania. Tym samym, pomocą mieszkaniową w tej formie objęte są osoby których nie stać na zakup własnej nieruchomości, ale które mają zbyt wysokie dochody, by ubiegać się o pomoc mieszkaniową w ramach zasobu mieszkaniowego Miasta. Politykę mieszkaniową Miasta należy jednak prowadzić w szerszym spektrum, biorąc pod uwagę również inne grupy oczekujące wsparcia, bowiem tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy, a obowiązki gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej zostały osadzone w przepisach prawa. Zgodnie z *ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.* należą do nich w szczególności: zapewnienie najmu socjalnego na rzecz osób legitymujących się bardzo niskimi dochodami lub wobec których została orzeczona eksmisja i lokali zamiennych w wypadkach przewidzianych w ustawie oraz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Wyjaśniam, że większość samorządów, które przystępują do SIM do tej pory nie realizowało na swoim terenie inwestycji polegających na budowie „tanich mieszkań na wynajem” poprzez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, tym samym jest to korzystna i uzasadniona forma współpracy w tych samorządach. W Tarnobrzegu zasób TTBS liczy już 826 mieszkań na wynajem, a w 2025 r. przybędzie kolejnych 106 mieszkań. Jednocześnie dodaję, że w większości samorządy te nie posiadają nawet własnych zasobów mieszkaniowych niezbędnych do wypełniania fundamentalnej roli gminy jaką jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najuboższej warstwy społecznej w myśl zapisów *ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.* Uwzględniając ten aspekt, każda forma aktywności samorządów w kierunku rozwoju mieszkalnictwa jest pożądana, choćby miała ograniczać się do budowy „tanich mieszkań na wynajem”, gdzie koniecznym jest wniesienie przysłowiowej „cegielki” do budowy w postaci tzw. partycypacji w kosztach budowy mieszkania, która zgodnie ze znowelizowaną *ustawą z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* może wynieść nawet do 30% kosztów budowy tego mieszkania.



Ponadto odsyłam do lektury **Strategii Rozwoju Mieszkalnictwa dla Miasta Tarnowa do 2030 r.** przyjętej uchwałą Nr LXXXII/769/2023 Rady Miejskiej w Tarnowie z dnia 23 lutego 2023 r., gdzie po przeprowadzeniu wcześniejszej diagnozy sytuacji społeczno – ekonomicznej i aktualnego stanu mieszkalnictwa w Mieście oraz po konsultacjach społecznych również z Radnymi Miasta Tarnowa, wskazano cele i kierunki rozwoju mieszkalnictwa i zapotrzebowanie z uwzględnieniem grup docelowych oczekujących wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz ze zdefiniowaniem form oczekiwanego wsparcia. W oparciu o założenia przyjęte w *Strategii* rozpoczęto prace nad stosownymi uchwałami oraz programami, które umożliwią realizację celów operacyjnych, a dokumentacja będzie mogła być wykorzystana i umożliwi sprawne aplikowanie Miasta o fundusze wsparcia na rozwój budownictwa mieszkaniowego m.in. w ramach perspektywy Funduszy Europejskich na lata 2021-2027.

Na marginesie dodaję, że w *Strategii* nie założono powołania kolejnego SIM-u na terenie Tarnowa, a tym bardziej przyłączenia się Gminy do innego tego rodzaju projektu.

PREZYDENT MIASTA
Roman Ciepiela

Do wiadomości :

1. Kancelaria Rady Miejskiej w Tarnowie
2. Wydział Organizacyjny UMT
3. a/a