

Edyta Rzeplińska-Filipowicz
Radna Rady Miasta Ciechanów

Ciechanów, 21.12.2017



Krzysztof Kosiński
Prezydent Miasta Ciechanów

Szanowna Pani Przewodnicząca,

Składam na Pani ręce interpelację dotyczącą gospodarowania mieniem komunalnym i wdrożenia środków w celu poprawy trudnej sytuacji.

Moja interpelacja jest właściwie powtórzeniem tej, jaką składałam już prawie 3 lata temu, w lutym 2015 roku, ale warto ją przypomnieć. Na poprzedniej sesji Radny Tomasz Podsiadlik po raz kolejny poruszył ten problem z jakim boryka się nasze miasto, przedstawiając pewien pomysł na zmierzenie się z nim. Ja przypomnę swój, który nie angażuje od razu dużych środków z budżetu miasta, jakimi są pieniądze przeznaczone na remont lokali, naszych wspólnych na które się wszyscy składamy. I mam nadzieję te apele i przedłożone inicjatywy będą podstawą do opracowania recepty na rozwiązanie tego problemu. Można wdrożyć kryteria umożliwiające zwłaszcza młodym ludziom posiadanie własnego M, co jest istotnym elementem bytu człowieka.

Prawie 3 lata temu przytaczałam m.in. (i to jest praktycznie aktualne nadal), że kolejka oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jest bardzo długa. Brakuje mieszkań komunalnych i socjalnych, nowych nie budowano od lat. Te istniejące wymagają remontu, wiele lokali jest w niedalekiej przyszłości przeznaczonych do rozbiórki, część natychmiast ze względu na zagrożenie jakie stanowią. Sytuacja trudna.

Jedno jest pewne. Gmina Miejska Ciechanów musi postarać się o racjonalne gospodarowanie zasobami lokalowymi, właściwe zagospodarowanie tych zasobów, a być może warto zaobserwować jak to jest wdrażane w innych miastach. Możemy opracować kryteria, które pozwolą na jak najszybsze i jak najlepsze zaspokojenie ogromnych potrzeb mieszkaniowych Ciechanowian.

Może warto byłoby przyjrzeć się np. Wałbrzychowi i wprowadzonemu tam programowi „Mieszkań do remontu”? Może zamiast pozwolić dalej niszczyć lokalom w zasobach miasta, na których remont brakuje środków, lepiej przekazać je osobom, które same przeprowadzą w nich remont – w zamian za możliwość ich wieloletniego wynajmu?

Programem objęte są te mieszkania, w których koszty remontu przekraczają 5000 zł. W pierwszym etapie miasto wynajmuje lokal najemcy, który potrafi przekonać władze, że go wyremontuje. W okresie remontu nie płaci się czynszu. Po zakończeniu remontu taki najemca może wykupić od miasta wyremontowany lokal na preferencyjnych warunkach. Własność mieszkania przenoszona jest aktem notarialnym. Jeżeli po remoncie najemca nie decyduje się na wykup (tu równie dobrze można opracować kryteria, wg których i miasto może decydować o sprzedaży po przeprowadzeniu remontu), może go wynajmować ponosząc niskie opłaty za wynajem, uwzględniające zniżki za użytkowanie lokalu o niższym standardzie. Ubiegając się o taki lokal należy spełnić szereg wymogów. Program preferuje osoby, które uzyskują dodatkowe punkty ze względu na swoją trudną sytuację. Ogólnie są to osoby, które obecnie mieszkają w gęsto zaludnionych mieszkaniach lub są bezdomne, wychodzą z więzienia, wychowywały się w domach dziecka, pochodzą z rodzin patologicznych, posiadają dzieci, mieszkają z obcymi sobie osobami itp.

Z tym co przedstawiałam prawie 3 lata temu borykamy się nadal. Może uda nam się w 2018 roku przynajmniej zainicjować jakiś własny program angażujący jak najmniej pieniędzy z budżetu miasta, a pozwalający jak największej liczbie mieszkańców nie posiadających mieszkania mieć swój własny dach nad głową i poczuć się bezpiecznie.

Do interpelacji dołączam artykuł z bloga szczegółowo opisujący istotę działania ww. programu w Wałbrzychu, który myślę będzie pomocny Wydziałowi Mieszkaniowemu. Na przytoczonej stronie internetowej można znaleźć istotne dokumenty, m.in. druk wniosku, ankietę weryfikacyjną dołączaną do wniosku etc. Artykuł ten proszę udostępnić na stronie Urzędu Miasta jako nieodzowną część mojej interpelacji, podpięty do niej. Link to artykułu: <http://jakoszczedzacpieniadze.pl/jak-zdobyc-mieszkanie-w-cenie-remontu>

Replimda - Filipa 02
Edyta

Jak zostać właścicielem mieszkania w cenie remontu? – historia Sonii i Łukasza z Wałbrzycha

przez Michał Szafranski dodano 19 marca 2014 · 111 komentarzy



JAK OSZCZĘDZAĆ PIENIĄDZE?

Czy można kupić mieszkanie 38 m² za 800 zł? Można – o ile skorzysta się z miejskiego programu remontu mieszkań na koszt własny przyszłego najemcy.

Kilkakrotnie już powtarzałem w moim na blogu, że zakup mieszkania jest największą operacją finansową w naszym życiu. Bohaterowie dzisiejszego artykułu pokazują, że to co mówię nie musi być prawdą, a mieszkanie może kosztować nawet mniej niż samochód lub nowy telefon ☺. Przynajmniej w Wałbrzychu.

Wersja skrócona tego artykułu mogłaby wyglądać tak: bierzemy pustostan, remontujemy na swój koszt i wykupujemy po remoncie za 1% jego wartości ☺ Dla jasności: tak różowo jednak nie jest – o mieszkaniu trzeba się wystrząść i nie ma żadnej gwarancji, że się je otrzyma.

Oczywiście ostateczną kwotę podwyższa koszt remontu (kilkadziesiąt tysięcy złotych) oraz koszty dodatkowe związane z finalizacją transakcji. Spełnić trzeba także wcześniej szereg wymogów formalnych, ale jak pokazuje przykład Sonii i Łukasza – nie jest to nieosiągalne.

Zapraszam serdecznie do przeczytania ich historii, która pokazuje, że – przynajmniej w Wałbrzychu – mieszkanie można zdobyć dosyć tanio, bez kredytu i to nie posiadając wiele oszczędności. Wystarczy "głowa na karku", dużo energii, cierpliwości i trochę szczęścia ☺

Jak to działa w Wałbrzychu?

To co opisuję w tym artykule, to konkretny przykład oparty na programie "Mieszkań do remontu" realizowanym w Wałbrzychu. Zapewne analogiczne programy realizowane są także w innych miastach, ale muszę przyznać, że sprawdzając "na wrywki" największe z nich, nie udało mi się znaleźć równie atrakcyjnego rozwiązania.

O co w tym wszystkim chodzi? Generalnie władze Wałbrzycha doszły do wniosku, że zamiast pozwolić niszczyć lokalom miejskim, na których remont nie mają środków, to lepiej przekazać je osobom, które same przeprowadzą w nich remont – w zamian za możliwość wieloletniego wynajmu takich mieszkań. W pierwszym etapie miasto wynajmuje więc lokal najemcy, który potrafi przekonać władze, że go wyremontuje (zasady opisuję dalej). Programem objęte są te mieszkania, w których koszty remontu przekraczają 5000 zł.

Ale to nie wszystko. Po zakończeniu remontu taki najemca może wykupić od miasta ten lokal – i to za symboliczne kwoty. Jeśli lokalem jest mieszkanie w budynku trzy i więcej lokali, to rabat przy sprzedaży za gotówkę takiego lokalu, wynosi 99% od ceny wykazanej w operacie. Jeśli mieszkanie według rzeczoznawcy majątkowego warte jest, np. 100 000 zł, to najemca – po zakończeniu remontu – może stać się jego właścicielem płacąc zaledwie 1000 zł. Szczegółowe informacje o zasadach odkupienia od miasta takiego mieszkania [znajdziecie tutaj](#) – warto wcześniej upewnić się, że taki wykup będzie możliwy ☺

Korzyści jest znacznie więcej:

- W okresie remontu mieszkania nie płaci się czynszu najmu.
- Gdyby ktoś nie chciał wykupić mieszkania od miasta, to po zakończeniu remontu ponosić będzie relatywnie małe opłaty za wynajem – aktualnie wynoszą one maksymalnie 6,58 zł / m² mieszkania, ale od tej kwoty przysługują zniżki za użytkowanie lokalu o niższym standardzie.
- W przypadku wykupu, cena lokalu może być dodatkowo rozłożona na 5 równych nieoprocentowanych rat płatnych co rok! Czyli te 1000 zł z przykładu powyżej można płacić w ratach po 200 zł przez 5 lat stając się właścicielem mieszkania już po zapłaceniu pierwszej raty.

Własność mieszkania przenoszona jest normalnym aktem notarialnym.

Zasady ubiegania się o taki lokal do remontu

Raz w miesiącu na stronie [Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu](#) prezentowana jest lista lokali do remontu. Na liście znajduje się adres i opis mieszkania, jego powierzchnia oraz szacunkowy koszt remontu wraz z informacją o zakresie prac.

Żeby w ogóle móc się ubiegać o "przydział mieszkania do remontu we własnym zakresie i na koszt własny przyszłego najemcy" trzeba najpierw złożyć wniosek o przydział lokalu do remontu wraz z dokumentacją potwierdzającą naszą sytuację materialną, zdrowotną i społeczną. Po pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dodatkowo składa się ankietę weryfikacyjną. Dokumenty te załączam poniżej.

Podstawowym warunkiem ubiegania się o mieszkanie do remontu jest to, by wnioskujący nie posiadał tytułu prawnego ani prawa własności do lokalu mieszkalnego, czy też innego lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Jeśli ktoś jest najemcą mieszkania w Wałbrzychu, to z formalnego punktu widzenia przekreśla swoje szanse na otrzymanie lokalu do remontu.

Nie każdy wnioskujący traktowany jest tak samo. Program ten preferuje osoby, które uzyskają dodatkowe punkty ze względu na swoją trudną sytuację. Ogólnie można powiedzieć, że program preferuje osoby, które obecnie mieszkają w gęsto zaludnionych mieszkaniach (6 pkt, gdy w miejscu zamieszkania przypada do 3 m² na jedną osobę) lub są bezdomne (dodatkowe 8 pkt lub 16 pkt, gdy wnioskodawca ma dzieci), wychodzą z więzienia (2 pkt), wychowywały się w domach dziecka (16 pkt), pochodzą z rodzin patologicznych (12 pkt), mają dzieci, mieszkają z obcymi sobie osobami itp. Ale jak pokazuje przykład Sonii i Łukasza – można mieć 0 punktów i także dostać mieszkanie.

nie każdy wnoszący jest tak samo. Program ten preferuje osoby, które uzyskają dodatkowe punkty ze względu na swoją trudną sytuację. Ogólnie można powiedzieć, że program preferuje osoby, które obecnie mieszkają w gęsto zaludnionych mieszkaniach (6 pkt, gdy w miejscu zamieszkania przypada do 3 m² na jedną osobę) lub są bezdomne (dodatkowe 8 pkt lub 16 pkt, gdy wnioskodawca ma dzieci), wychodzą z więzienia (2 pkt), wychowywały się w domach dziecka (16 pkt), pochodzą z rodzin patologicznych (12 pkt), mają dzieci, mieszkają z obcymi sobie osobami itp. Ale jak pokazuje przykład Sonii i Łukasza – można mieć 0 punktów i także dostać mieszkanie.

Kto wygrywa ten konkurs? Przede wszystkim osoby z najwyższą punktacją (na podstawie ankiety). Ale według zapewnień Urzędu Miasta Wałbrzycha, punktacja ma znaczenie tylko wtedy, kiedy wpłynie więcej ofert na dane mieszkanie. Jeśli wpływa tylko jedna oferta, to punkty nie mają znaczenia. To co jest jednak warunkiem krytycznym otrzymania mieszkania do remontu, to **udokumentowanie, że stać nas na wykonanie remontu** lub posiadamy zdolność do zdobycia wymaganych środków.

Bardziej szczegółowe informacje o całym procesie można znaleźć tutaj:

- [Zasady postępowania przy ubieganiu się o lokal przeznaczony do remontu we własnym zakresie i na koszt własny przyszłego najemcy](#)
- [Regulamin przyznawania mieszkań – polecam paragraf 12](#)
- [Lista dokumentów wymaganych przy składaniu wniosku o przydział lokalu do remontu](#)
- [Wniosek o przydział mieszkania do remontu \(PDF\)](#)
- [Wzór wypełnienia powyższego wniosku \(PDF\)](#)
- [Ankieta weryfikacyjna dołączana do wniosku \(PDF\)](#) – tu można sprawdzić kryteria punktowe.

Minusy

Jakie są minusy? Nie jest ich wiele. Zacząć należy od tego, że takich lokali jest niewiele, a chętnych dużo.

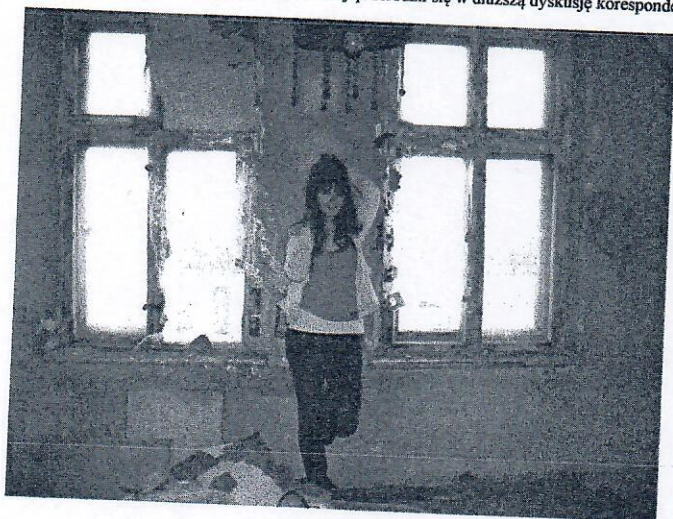
Zastrzeżenia wzbudza także system punktowy preferujący osoby, która mają bardzo trudną sytuację życiową, pochodzą z patologicznych rodzin, skończyły odbywanie kary pozbawienia wolności itp. Ja uważam, że to bardzo dobrze, że osoby takie – dzięki temu programowi – mają szansę łatwiejszego powrotu do normalnego życia. Warto pamiętać, że one i tak muszą się bardzo postarać, by zdobyć środki na remont takiego mieszkania.

Za kolejny minus można byłoby uznać brak możliwości sprzedania mieszkania w ciągu 5 lat od zostania jego właścicielem. To znaczy sprzedać je można, ale wtedy traci się bonifikatę przyznawaną przy transakcji zakupu nieruchomości od miasta. Według mnie jest to bardzo fair ☺

Ale mając powyższe na uwadze, warto dobrze zapoznać się z lokalizacją mieszkania zanim złożymy ofertę na jego remont. Wszak przyjdzie nam tam mieszkać przez dłuższy okres czasu. Sceptycy mogą uznać za minusy długi proces, konieczność składania wielu ofert, które mogą być latami odrzucane. To prawda, ale "kto nie gra, nie wygrywa". Potem Ci sceptycy patrzeć na osoby takie jak Sonia i Łukasz, i komentują "Ci to mają fart". Trochę tak, ale gdyby bardzo się o to nie starali, to na pewno nie mieliby tego mieszkania...

Historia mieszkania Sonii i Łukasza

Sonia napisała do mnie krótkiego maila, który przerodził się w dłuższą dyskusję korespondencyjną. Poniżej, za jej zgodą, publikuję obszernie fragmenty oraz zdjęcia ich mieszkania ☺



„Jestem z Wałbrzycha. Program mieszkań do remontu ruszył już jakiś czas temu. Zapisać może się osoba, która nie jest właścicielem mieszkania ani nie wynajmuje (jeśli się wynajmuje, to wystarczy się tym nie chwalić i napisać we wniosku, że pomieszkuję się u mamy / koleżanki / tu i tam, ale trzeba się liczyć z tym, że urząd może to sprawdzić) i która pracuje. Przy niskich zarobkach można wskazać osobę, która wesprze materialnie. Każdy dostaje punkty. My mieszkamy w normalnych rodzinach, nie byliśmy w więzieniu i nie mamy dzieci, co oznacza, że mieliśmy zero punktów.

Na początku miesiąca pojawia się, na stronie Urzędu Miasta, lista mieszkań do remontu. Ma się 2 tygodnie na oglądanie i złożenie wniosku. Można składać wniosek tylko na jedno mieszkanie. My nie będąc małżeństwem mogliśmy składać na dwa: jedno na mnie, drugie na Łukasza.

Na ładne i duże mieszkania nie mieliśmy szans, bo je dostają rodziny z punktami. Mieliśmy więc do wyboru albo małe albo totalnie zrujnowane. Obserwowaliśmy listy mieszkań z wcześniejszych remontów i szukaliśmy adresów, które się powtarzają, czyli nikt ich nie chce. Oprócz tego oglądaliśmy inne mieszkania, które dopiero co się pojawiły.

Wniosek złożyliśmy około września lub października 2011 r. – nie pamiętam. Naszym kryterium była dzielnica, układ mieszkania, czy można zrobić toaletę, czy nie ma wilgoci i grzyba. Udało się stosunkowo szybko – po około pół roku. Mieszkanie 38 m², czwarte piętro, skosy, układ bardzo fajny, toaleta już w środku (znaczy samo wc), pokój, kuchnia, przedpokój z WC w szafie (tak w szafie... taka drewniana rozwalona zabudowa). Wiadomo – nie było kolorowo. Wyglądało koszmarnie: okna zabite dechami, na ścianach niezidentyfikowane coś, podejrzana muszla klozetowa z zawartością, drzwi wejściowe zamykane na skobel i klódkę. Miało jednak potencjał ☺ Od razu widziałam, że można z niego zrobić super mieszkanie.





Po pozytywnej decyzji o przydziale zaczęła się walka z biurokracją, załatwianie pozwoleń na budowę, media, projekty itp. Zaczęliśmy od rozwalania wszystkiego, w międzyczasie odkryliśmy za ścianką pod ściętym skosem stary gołębnik... Mieszkanko z duszą, dosłownie! Po wielkim armagedonie – znoszenie gruzu.. (przypominam: IV piętro). Rozwalenie drewnianej ściany wejściowej, wymurowanie nowej, wstawienie drzwi i okien, następnie ocieplanie skosów, zrywanie podłogi, robienie nowej, instalacje, kartongipsy, gładzie itd...

Obecnie jesteśmy na etapie sprzątnięcia. Zostały do zrobienia tylko panele, pomalowanie ścian, założenie drzwi do łazienki i umeblowanie. Więc już widać koniec ☺ Remont w kwietniu będzie trwał 2 lata. Trwa tak długo dlatego, że praktycznie wszystko robi Łukasz – po pracy. Wszelkie koszty są pokrywane z bieżących wypłat, dlatego też czasami prace zwalniały. Wyszliśmy z założenia, że lepiej przemęczyć się dwa lata niż wziąć kredyt, wynajmując ekipy i męczyć się przez paręnaście lat z kredytem.

Projekt "mieszkań do remontu" jest jeszcze o tyle fajny, że w czasie remontu nie płaci się czynszu, ma się określony termin realizacji, ale spokojnie można go przedłużyć. My już oficjalnie wynajmujemy to mieszkanie na Łukasza i płacimy czynsz. Było to potrzebne do uruchomienia gazu i odpalenia pieca.

Mieszkania jeszcze nie wykupiliśmy ale mamy zamiar to zrobić jak tylko skończymy wykańczać wszystko. Rynkowa cena mieszkania zmieści się w 80 tys. zł x 1 % = 800 zł. Dostając mieszkanie do remontu, nie wnosi się żadnych opłat, na czas remontu nie płaci się czynszu, jedyne opłaty to koszty prądu i wody. Gazu nie można podłączyć, dopóki nie jest się wynajmującym."

Zdjęcia mieszkania po remoncie ☺

Jeśli chcecie zobaczyć więcej zdjęć mieszkania Sonii i Łukasza przed, w trakcie i po remoncie, to kliknijcie [tutaj](#). Warto!

Podsumowanie

Sonia podsumowała korespondencję ze mną w ten sposób:

„Sam program (poza punktami) uważam za świetny i uważam, że jest niesprawiedliwie oceniany przez Wałbrzyszan, którzy nie widzą zawartego w nim potencjału (oceny możesz przeczytać w komentarzach, np. [pod tym artykułem](#)).

Czemu świetny? W naszym przypadku wydaliśmy 30 tys. na remont + wydaliśmy 800 zł na wykup = 30 800 zł za wyremontowane, pod siebie, tak jak się chce, mieszkanie o wielkości 38 m². Nawet uwzględniając dwa lata ciężkiej pracy, to w porównaniu do kredytu wydaje mi się, że to naprawdę świetna opcja.”

Ja mogę się tylko zgodzić ☺ Właśnie dla takich historii tworzę tego bloga i mam nadzieję, że zainspiruje Was ona do nieszablonowego myślenia i poszukiwania własnych sposobów na zostanie posiadaczami mieszkania.

Sonii i Łukasza gratuluję pomysowości i wytrwałości, i dziękuję, że zgodzili się na opublikowanie tej historii.