

Rafał Madaj
Radny Rady Miejskiej



Pabianice, dnia 4 kwietnia 2017r.

Grzegorz Mackiewicz
Prezydent Miasta Pabianic

WNIOSEK

Szanowny Panie Prezydencie rządowy program Mieszkanie plus to program m.in. budowy dostępnych cenowo mieszkań na wynajem, z opcją dojścia do własności. Program będzie prowadzony na zasadach rynkowych i zarządzany przez BGK Nieruchomości S.A. Inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na nieruchomościach będących obecnie w posiadaniu Jednostek Samorządu Terytorialnego, Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem oraz inwestorów prywatnych, z wykorzystaniem finansowania z Funduszu zarządzanego przez BGK Nieruchomości S.A.

Szanowny Panie Prezydencie w odpowiedzi na moją interpelację z dnia 29 grudnia 2016 roku stwierdził Pan, że „przystąpienie do programu Mieszkanie plus może być jednym z rozwiązań zagospodarowania nieruchomości przy ul Szpitalnej 2 pod warunkiem jej odkupienia przez skarb Państwa w celu zwiększenia zasobu Narodowego Funduszu Mieszkaniowego”. Panie Prezydencie osobiście uważam, że przystąpienie Miasta Pabianice do w/w programu będzie najlepszą opcją zagospodarowania tego terenu, dlatego postanowiłem ponownie zaapelować i wezwać Pana do podjęcia działań w celu przystąpienia do programu Mieszkanie Plus. Biorąc pod uwagę fakty, że od 2013 roku miasto próbuje się pozbyć tego obiektu ponieważ od lat nie ma pomysłu na jego zagospodarowanie, nikt nie zgłosił się do przetargu nawet za 3 mln 700 tys., a utrzymanie jest bardzo kosztowne, ponieważ budynek musi być ogrzewany, bo z tego samego węzła pobierane jest ciepło do przychodni przy ul. Nawrockiego. Roczny koszt utrzymania tego pustostanu to około 200 tys. złotych. Mając na względzie powyższe fakty, a także dobro Miasta Pabianice i jego mieszkańców, postanowiłem samodzielnie podjąć działania w celu objęcia programem Mieszkanie Plus nieruchomości położonej przy ulicy Szpitalnej 2. Za pośrednictwem strony internetowej <https://bgkn.pl/samorzady/>, w zakładce samorzady, wypełniłem „Formularz kontaktu”, w którym przedstawiłem informację dotyczące nieruchomości przy Szpitalnej 2 w Pabianicach.

Odpowiedź jaką otrzymałem od Doradcy Zarządu jest bardzo rokująca i optymistyczna, kolejnym krokiem w ramowym harmonogramie realizacji projektów inwestycyjnych, który dostępny jest na stronie „<https://bgkn.pl/wp-content/uploads/2016-12-12-Prezentacja-W%20odzimierz-Stasiak.pdf>”, jest wypełnienie i przesłanie ankiety przez JST. Informację, które potrzebne są do wypełniania ankiety są informacjami szczegółowymi, które powinny zostać wypełnione przez merytoryczne wydziały gminy m. in.: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Urbanistyki, Wydział Spraw Lokalowych. Wzór ankiety dołączam do wniosku w formie papierowej (ankieta pusta i ankieta przykładowe uzupełnienie) i elektronicznej Ankieta_JST_pusta.xlsx. Szanowny Panie Prezydencie Jednostki Samorządu Terytorialnego to kluczowi partnerzy programu Mieszkanie plus. BGK Nieruchomości S.A wsluchuje się w indywidualne potrzeby samorządów i to do nich dostosowuje szczegóły poszczególnych projektów. Celem BGK Nieruchomości S.A jest, by samorzady były beneficjentami programu Mieszkanie plus – zarówno w perspektywie krótkookresowej, poprzez możliwość zyskania nowego źródła dochodów czy odzyskania wartości posiadanych gruntów, jak i w perspektywie strategicznej, poprzez uporządkowanie urbanistyki oraz zapewnienie lepszej jakości życia obywateli na dobrze zaprojektowanej przestrzeni.

Szczegółowe informacje zawarte są w materiałach do pobrania na stornie https://bgkn.pl/wp-content/uploads/QA_Mieszkanie-Plus_2016_12_19.pdf w rozdziale III zatytułowanym WSPÓŁPRACA Z WŁAŚCICIELAMI GRUNTÓW I JEDNOSTAMI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO można przeczytać pytania i odpowiedzi związane z

realizacją programu. Jedną z kluczowych informacji jest odpowiedź na pytanie **10.(Jakie są możliwe modele współpracy samorządów w ramach programu Mieszkanie Plus? W jakim trybie mają być przekazywać grunty na potrzeby tego programu?)**, która dotyczy warunku jaki zawarł Pan w odpowiedzi na moją interpelację przypomnę: „przystąpienie do programu Mieszkanie plus może być jednym z rozwiązań zagospodarowania nieruchomości przy ul Szpitalnej 2 pod warunkiem jej odkupienia przez skarb Państwa w celu zwiększenia zasobu Narodowego Funduszu Mieszkaniowego”.

Panie Prezydencie w odpowiedzi możemy wyczytać: „Jednostka Samorządu Terytorialnego (JST), np. gmina – podobnie jak inwestor prywatny czy spółka z udziałem Skarbu Państwa – może wnieść nieruchomość aportem do Funduszu Mieszkanie Plus. Oczywiście, po cenie rynkowej. JST może też równie dobrze sprzedać Funduszowi grunt. Rozwiązaniem zastrzeżonym dla JST (jej spółek) jest możliwość zawiązania joint venture z Funduszem Mieszkanie Plus. Do tego typu spółki celowej JST wnosilaby nieruchomość aportem, po cenie rynkowej. JST mogłaby wówczas czerpać zyski z wynajmu komercyjnego, albo np. przejąć część mieszkań na własne potrzeby. Uwaga! Szczegóły zawierania stosownych porozumień będą uzależnione od konkretnej formy współpracy. W każdym przypadku niezbędna będzie uchwała rady gminy, upoważniająca do przekazania terenu do realizacji inwestycji”. Kolejne ważne pytania i odpowiedzi zawarte w materiałach na stronie przedstawiam poniżej:

11.Kto będzie właścicielem, a kto zarządcą mieszkań budowanych w ramach programu Mieszkanie Plus? Właścicielem mieszkań budowanych w ramach projektów pilotażowych będą spółki celowe funduszy inwestycyjnych BGK (w tym Funduszu Mieszkanie Plus), których aktywami ma zarządzać BGK Nieruchomości. Zasadniczo koordynację i nadzór nad zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi również sprawować będzie BGKN. W niektórych przypadkach, w szczególności przy realizacji wspólnych przedsięwzięć ze spółkami gminnymi, w tym Towarzystwami Budownictwa Społecznego (TBS), nie wykluczamy powierzenia zarządzania stronie samorządowej. Nie przewidujemy tworzenia etatów w spółkach celowych, które co do 8 zasady nie zatrudniają pracowników, a ich organy zarządcze i nadzorcze kształtowane będą z uwzględnieniem zasady minimalizacji kosztów i warunków ewentualnych wspólnych przedsięwzięć.

14.Czy samorządy będą mogły nakładać dodatkowe obostrzenia przy wynajmie mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus?To oczywiste, że jeśli mieszkania będą budowane przy udziale samorządów, to będą one miały wpływ na to, komu i na jakich zasadach będą one wynajmowane. Nic nie stoi na przeszkodzie, by wśród kryteriów znalazł się np. obowiązek rozliczania w danej gminie podatku dochodowego

Resztę materiałów dołączam do wniosku w formie załącznika.

Proszę o wypełnienie ankiety i podjęcie działań zmierzających do poczynienia kolejnych kroków zgodnie z ramowym harmonogramem realizacji projektów inwestycyjnych (załącznik). Proszę uprzejmie o spotkanie w tej sprawie, ponieważ Chciałbym brać czynny udział w przygotowywaniu kolejnych kroków w ramowym planie realizacji projektów inwestycyjnych. Moje doświadczenie zawodowe w pracy geodezyjnej na terenie miasta i powiatu pabianickiego, a także wiedza z zakresu rynku nieruchomości i wyceny nieruchomości oraz zaangażowanie w ten projekt jest do Pana dyspozycji, służę Swoją pomocą. Proszę uprzejmie o przychylenie się do powyższego wniosku, mam nadzieję, że uda się nam wspólnymi siłami przystąpić do programu Mieszkanie Plus i poczynić kolejne kroki zmierzające do budowy mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności.

Z poważaniem Rafał Madaj

