

## Zgierz wyprzedził rząd w budowie tanich mieszkań



■ Marek Wielgo, 2009-10-29, ostatnia aktualizacja 2009-10-29 20:09:38.0

### **Ministerstwo Infrastruktury przygotowuje program budowy mieszkań na wynajem, które lokatorzy będą mogli wykupić w ciągu dziesięciu lat. Tymczasem taki program już działa od blisko roku w... Łodzi**

Właśnie dobiega końca budowa pierwszego budynku z 24 mieszkańami "do 100 tys. zł". Tak reklamuje je inwestor - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Zgierz. Jest to spółka, której udziałowcami są gminy: Zgierz, Aleksandrów Łódzki, Głowno, Ozorków, Koluszki i Żychlin, oraz przeszło 700 mieszkańców.

Prezes zgierskiego TBS-u Jacek Walewski nie wyklucza, że ministerialni urzędnicy wzorują się na jego pomysłe. W środowiej "Gazecie" napisaliśmy, że resort zaproponuje w ustawie, którą właśnie przygotowuje, by państwo poręczało kredyty na budowę czynszówek TBS-om, spółdzielniom i firmom deweloperskim. Najemca musiałby wpłacić zaliczkę w wysokości 30 proc. ceny mieszkania, a resztę dopłacić w ciągu dziesięciu lat. Oczywiście, gdyby zdecydował się na wykup. Bo jeśli zrezygnuje z mieszkania, odzyska swój wkład odpowiednio zwaloryzowany.

W TBS-ie Zgierz mechanizm jest niemal identyczny. A co najważniejsze - działa. Z tym że tu lokator nie wpłaca zaliczki, lecz wykupuje udziały w spółce. W przypadku inwestycji w łódzkim Olechowie kosztują one ok. 2 tys. zł za m kw. lokalu. Np. tego typu wkład za 44-metrowe dwupokojowe mieszkanie "pod klucz" (wystarczy wstawić meble) wynosi niecałe 92,5 tys. zł.

Przez następne 15 lat lokator będzie płacił czynsz - obecnie 9,2 zł za m kw., czyli za 44-metrowy lokal - niespełna 405 zł. Prezes TBS-u zastrzega, że ta kwota zawiera kilkunastoprocentowy zysk (spółka angażuje swój kapitał w to przedsięwzięcie), który posłuży do finansowania kolejnych budynków. Wyjaśnijmy, że TBS-y są spółkami działającymi na zasadach non profit.

Ponieważ w tym przypadku zgierski TBS nie posiłkował się preferencyjnym kredytem z Banku Gospodarstwa Krajowego (dawniej z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), więc wybudowane mieszkania może sprzedać lokatorom. Ci mają mieć taką możliwość po 15 latach. Ile wówczas dopłaca? Prokurent TBS-u Bogdan Dębski mówi o równowartości 30 proc. tzw. wartości odtworzeniowej mieszkania (czyli kosztów budowy).

Obecnie dopłata za 44-metrowe mieszkanie nie przekraczałaby 57 tys. zł, ale za 15 lat będzie wyższa, bo wzrosną koszty budowy. Dębski dodaje, że udziały w spółce zostaną automatycznie umorzone, ponieważ zostaną zaliczone na poczet wykupu.

I jeszcze jedno. Jak zapewniają szefowie zgierskiego TBS-u, lokator w każdym momencie może sprzedać udziały w spółce, komukolwiek zechce. I w efekcie przekazać mu prawo do mieszkania. TBS-u nie interesuje, za ile taki udział zostanie sprzedany ani czy nowy najemca-udziałowiec ma inne nieruchomości.

Zgierski TBS nie narzeka więc na brak chętnych. Z 80 mieszkań, które mają być oddane do użytku do połowy 2010 r., niemal wszystkie są już zaklepane. W planach jest kolejnych 12 budynków.

Marek Wielgo,

---

Tekst pochodzi z portalu Gazeta.pl - [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl) © Agora SA

---