

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XIV/113/04
Rady Miejskiej we Włoszczowie
z dnia 25 czerwca 2004r.

**PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY
WŁOSZCZOWA
W LATACH 2004 - 2009**

Zleceniodawca: Urząd Miejski
we Włoszczowie
woj. Świętokrzyskie

Wykonawca: Krajowe
Stowarzyszenie Zarządców
Nieruchomości w Radomiu

Włoszczowa – maj – 2004r.

1. Wprowadzenie

Minione dziesięciolecie, tak w skali kraju jak i Gminy Włoszczowa skumulowały wieloletnie zaniedbania w utrzymaniu istniejącej substancji mieszkaniowej i środowiska zamieszkania. Szczególnie ostatnie lata na skutek rozwiniętej transformacji społeczno – gospodarczej, stanowią okres drastycznego zahamowania przyrostu nowych mieszkań, głównie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

Znacznie ograniczyło się budownictwo mieszkań przeznaczonych na wynajem, zarówno spółdzielczych jak i komunalnych. I mimo przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych z indywidualnego budownictwa, przybywa tak w skali kraju jak i Gminy Włoszczowa, coraz więcej rodzin bez własnego kąta, a także pogarszają się warunki mieszkaniowe. Powodem są znane powszechnie problemy z finansowaniem inwestycji mieszkaniowych, drogie kredyty, a społeczeństwo jest dość biedne, ponadto nakłada się problem bezrobocia. W naszym kraju za przeciętne wynagrodzenie można obecnie kupić tylko 0,6 – 0,8 m kw. mieszkania w nowym budownictwie, podczas gdy w krajach Unii Europejskiej średnia pensja wystarcza na zakup 3,5 – 4,0 m kw. Ponadto w krajach tych budowa domów z mieszkaniami na wynajem była i jest przez państwo wysoko dotowana.

Wg oceny Instytutu Gospodarki Mieszkaniowej gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest jedną z niewielu dziedzin, które oparły się powszechnym przemianom strukturalnym w naszym kraju.

Z tego też względu samorzady lokalne, a przede wszystkim gminy, jako podstawowe jednostki osadnicze w szerszym niż dotychczas zakresie powinny podjąć wysiłek związany z opracowaniem strategii już istniejącym zasobem mieszkaniowym. Do 1990r. budynki komunalne stanowiły własność państwa. Po nieodpłatnym przekazaniu ich na własność gmin, samorzady stały się posiadaczami budynków wielorodzinnych z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem. Ze względu na ograniczoną ustawowo wysokość czynszu do końca 2004r. – 3% wartości odtworzeniowej -1 m²

pow. użytkowej budynki te wymagały i dalej wymagają dotacji z budżetu gminy, co wobec skali potrzeb społecznych jest dla gminy bardzo znaczącym ciężarem.

Stąd w szczególności ustawodawca w art. 21 Ustawy z dnia 21 06 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71/ 2001 poz. 733 ze zm.) – nałożył na gminy ustawowy obowiązek opracowania i uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 21 ust 1 i 2 ...gmina opracowuje i uchwała..). Obowiązek ten, zmaterializowany w stosownej uchwale gminy ma spowodować bardziej efektywne wykorzystanie środków pozostających do dyspozycji gminy, oraz pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania remontów zasobu już istniejącego. Po pogłębionej analizie i merytorycznej dyskusji na Sesji Rady Gminy, opracowany program może wytyczyć kierunki działania w najbliższej przyszłości w tak ważnej społecznie dziedzinie jaką jest mieszkalnictwo.

Jednocześnie uchwalony przez Radę Gminy program winien się mieścić w ogólnej strategii Gminy Włoszczowa i spełniać cele operacyjne i przyporządkowane im zadania.

W przyjętej, uchwałą Rady Miejskiej we Włoszczowie nr XIX /192/2001 z dnia 26 04 2001 r. Strategii Rozwoju Gminy Włoszczowa, gospodarka mieszkaniowa nie znalazła należnego sobie miejsca wśród zadań o znaczeniu strategicznym. A przecież osiągnięcie generalnego celu w/w Strategii jakim jest wzrost jakości życia społeczności lokalnej, nie może nie uwzględniać tak ważnej dziedziny jaką jest mieszkalnictwo. W kolejności realizacji projektów strategicznych Gminy Włoszczowa, gospodarka mieszkaniowa winna się znaleźć na jednym z czołowych miejsc. Nie jest to wyłącznie sprawa warunków bytowania ludności, ale również wizerunku miasta, czystego i zadbanego, otwartego na inwestorów i turystów z zewnątrz.

Władze samorządowe Gminy Włoszczowa dostrzegają obecnie rangę problemu i konieczność włączenia do swojej strategii na najbliższe lata tej sfery życia lokalnego. Z tego też względu podjęte zostały działania zmierzające do porządkowania polityki mieszkaniowej w posiadanych zasobach mieszkaniowych, stanowiących przecież pokaźny majątek gminy.

2. Cel opracowania programu

Celem polityki mieszkaniowej Rady Gminy Włoszczowa, powinna być poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności. Mając ten cel na względzie, możliwości należy upatrywać w racjonalnym wykorzystaniu istniejącego zasobu.

Budowa nowych mieszkań prywatnych, spółdzielczych czy komunalnych w sprzyjających warunkach ekonomicznych nie przekracza na ogół w skali naszego kraju 1- 2 % istniejącego zasobu. Dlatego też potrzeby mieszkaniowe nie mogą być zaspokojone w krótkim okresie, jeżeli poprawy sytuacji upatruje się wyłącznie w budowie nowych mieszkań. **Zatem racjonalne gospodarowanie już istniejącym zasobem nabiera szczególnego znaczenia.**

Na przestrzeni ostatnich kilku lat, tematyka ta w różnym wymiarze i z różnym skutkiem była prezentowana na sesjach samorządu włoszczowskiego. Najczęściej przy okazji uchwalania podwyżek czynszów lub zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy. Jest znamienne, że obowiązujące zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Wspólnoty Samorządowej Gminy Włoszczowa mają już 8 letnią historię (por. Uchwała Rady Miejskiej we Włoszczowie nr VIII / 60 / 95 z dnia 20 04 1995).

Wszystkie te opracowania łączyło jedno – powstawały w warunkach jeszcze dynamicznego rozwoju gospodarki i znacznego przyrostu PKB, a także umiarkowanej symetrii finansowej budżetu państwa i finansów publicznych.

Powstałe projekty zakładały istotną progresję w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych miejscowej społeczności, nie przewidując samoograniczenia się państwa w ponoszeniu ciężarów na rzecz mieszkalnictwa.

Oznacza to jaka istnieje ścisła zależność między rozwojem gospodarki, a poszczególnymi dziedzinami życia społecznego, i jaką w tym rolę spełnia gmina, jako bezpośrednia jednostka administracyjna.

W wyniku daleko posuniętej w stosunku do tamtego okresu pauperyzacji (zubożenia) społeczeństwa Gminy Włoszczowa, na skutek upadłości i restrukturyzacji szeregu zakładów i instytucji, będących dotychczas podstawą utrzymania i bytu życiowego – zachodzi potrzeba i konieczność opracowania spójnego i skutecznego systemu wspierania ludności o niskich dochodach, lub braku dochodów w ogóle. Grupy takie reprezentują stosunkowo szeroką zbiorowość potencjalnych kolejkowiczów oczekujących na mieszkanie socjalne, o realnie niskich czynszach. Trwający od kilku lat kryzys mieszkaniowy w gminie pogłębia się, a zdecydowana większość społeczności Włoszczowej oczekuje, że to gmina zaspokoi ich potrzeby mieszkaniowe. Złożyły się na to, wieloletnie zaniedbania w budownictwie wielorodzinnym i inwestowania w remonty istniejącej zabudowy.

Brak jest również skutecznej polityki państwa, szczególnie w zakresie kredytowania tej dziedziny – proponowane przez państwo formy pomocy jak Kasy Mieszkaniowe czy kredyt hipoteczny nie spełniły w pełni swego zadania (wysokie oprocentowanie, zawile procedury, ograniczone ulgi, brak systemu poręczeń). Likwidacja tzw. dużej ulgi budowlanej i wprowadzenie od maja br. 22% stawki VAT na materiały i usługi budowlane, jak się powszechnie szacuje, ograniczy na wiele lat przyrost nowych zasobów mieszkaniowych. W tej sytuacji szczególnego znaczenia nabiera właściwa gospodarka posiadanym zasobem mieszkaniowym gminy i skuteczne wdrażanie programu ochrony tego, czym gmina dysponuje. Niniejszym program jest opisem celów działania i środków ich realizacji jako narzędzie

dla gminy aktywnego kształtowania przyszłości w gospodarowaniu posiadanym zasobem mieszkaniowym. Nie zawiera bezpośrednich decyzji działania, pokazuje kierunki działania w oparciu o pozytywne doświadczenie gmin o porównywalnym potencjale społeczno – gospodarczym, które wcześniej zdecydowały się podjąć wysiłek w porządkowaniu tej sfery życia samorządowego z pozytywnym skutkiem.

W treści programu znalazły się również zagadnienia uwzględniające aktualny stan prawny oraz wytyczne i wnioski instancji kontrolujących działalność gmin w zakresie gospodarowania swoim zasobem mieszkaniowym (RIO, NIK). Uwzględniono również nową sytuację po przystąpieniu Polski od 01.05 2004 do Unii Europejskiej i wynikające z tego faktu konsekwencje dla gminy w finansowaniu potrzeb mieszkaniowych i prowadzeniu przetargów na roboty budowlane.

Przyjęte w programie symulacje rachunkowe na okres pięcioletni, zgodnie z ustawą z dnia 21.06 2001, zdyskontowane zostały wskaźnikiem inflacji założonym w wysokości 2%, zgodnie z prognozami Rządowego Centrum Studiów Strategicznych jako najbardziej prawdopodobnym dla naszego kraju w najbliższej przyszłości.

Opracowanie programu wydaje się konieczne, także z tego powodu, że począwszy 01.01 2004r. zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. nr 203 poz. 1996) gminy nie otrzymają już budżetowych dotacji celowych na wypłatę dodatków mieszkaniowych, a całość finansowania spoczywać będzie wyłącznie na gminach. Zatem gmina będzie zmuszona znaleźć dodatkowe pieniądze na wypłatę tych dodatków, bądź też znacznie obniżyć wysokość wskaźników procentowych na podstawie których oblicza się wysokość dodatków mieszkaniowych.

Przyjęty uchwałą Rady Gminy program stanowić będzie podstawę do budowy rocznych planów gospodarczych gminy tak po stronie dochodów jak i wydatków w konkretnym wymiarze liczbowym.

3. Charakterystyka gminnego zasobu mieszkaniowego

Wiek i stan techniczny budynków w zasobie gminy jest zróżnicowany.

Budynki w których są lokale komunalne budowane zostały:

14 budynków w latach sześćdziesiątych

36 budynków w latach siedemdziesiątych i później (ubiegłego wieku)

Gmina nie posiada w swoich zasobach budynków z okresu 1945r. i wcześniej co niewątpliwie ujmuje szereg problemów związanych z dekapitalizacją i wyburzeniami oraz związanym z tym procesem lokali zamiennych. Mieszkania wybudowane w latach sześćdziesiątych wyróżniają się solidną konstrukcją i tradycyjną technologią wykonawstwa. Ich modernizacja obok wynikającego z cyklu remontowego naturalnej konieczności wymiany niektórych elementów konstrukcyjnych i instalacji technicznych, może obejmować również nadbudowę kondygnacji o ile dopuszczą taką ewentualność ekspertyzy - mogło by to być dla miasta szansą uzyskania jakiejś liczb mieszkań po niższych cenach. Mieszkania komunalne z okresu tzw. spółdzielczej drogi do mieszkania lata 1965 – 1981, a nawet później, cechuje szereg wad konstrukcyjnych i technologicznych, w tym szczególnie niskie właściwości energetyczne wznoszonych budynków. W prawie całości mieszkań stwierdza się różnego rodzaju wadliwości energetyczne, chociaż nie występują w każdym budynku w pełnym zakresie.

Inne negatywne właściwości energetyczne budynków występują w postaci:

- a) przemarzanie i przeciekanie ścian zewnętrznych
- b) braku wodomierzy do zużycia ciepłej i zimnej wody
- c) niedostatecznej izolacji stropów i stropodachów

d) złej izolacyjności okien, drzwi wejściowych

Potrzeby remontowo – modernizacyjne mające na celu nie tylko energetyczną rehabilitację zasobów, ale również wykonanie tradycyjnych konserwacji napraw bieżących i remontów są bardzo duże. W skali roku ocenia się średniorocznie na kwotę 175 000 zł. Przy założeniu, że koszt odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej mieszkania w 2003 roku wyniósł 2 650 zł. (średnia krajowa), kwota zapisana w projekcji budżetu gminy na 2004 r. to 70 000 zł, łącznie z wkładem gminy na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest udziałowcem. Oznacza to dalszy regres wykonywanych remontów i pogłębienie się tzw. luki remontowej.

Średni wydatek remontowy na jeden lokal gminy wyniósł w 2003r. 136, 98zł, podczas gdy we wspólnotach mieszkaniowych w których ma udziały gmina 503,46zł. Z powyższego wyraźnie wynika, że wspólnoty mieszkaniowe mają większą zdolność generowania przychodów, a tym samym dysponują większymi środkami na remonty zasobów. Fakt ten wyznacza m.in. dalszy kierunek polityki mieszkaniowej gminy i równoważenia budżetu. Przeciętne mieszkanie we Włoszczowie ma 46,9 m² pow. użytkowej (kraj 56,5 m²)

Odnosząc się do stanu technicznego i walorów eksploatacyjnych mieszkań komunalnych stwierdzić należy, że szczególnej poprawy wymaga:

- **zaopatrzenie mieszkań w wodę, tanie ciepło, kanalizację – wg standardów unijnych,**
- **obniżenie zużycia energii na ogrzewanie mieszkań poprzez przeprowadzenie kompleksowej termo – renowacji budynków i lokali,**
- **podniesienie ogólnego standardu użytkowego i estetycznego budynków i otoczenia.**

Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Włoszczowa (grudzień 2003 r)

- ilość lokali w budynkach gminnych – 99

- ilość lokali w nieruchomościach w których znajdują się wspólnoty mieszkaniowe	- 250

Razem	349

„ Małe “ wspólnoty mieszkaniowe w których gmina jest udziałowcem – 2
 „ Duże “ wspólnoty mieszkaniowe w których gmina jest udziałowcem – 23
 Ilość dużych wspólnot mieszkaniowych w których udział Gminy jest większy od 50% - 2 (fakt ten ma określone reperkusje przy podejmowaniu uchwał we wspólnotach o czym w dalszej części programu)
 Wspólnoty w których został sprzedany tylko jeden lokal nie występują (bardzo pozytywna okoliczność).

4. Prognozy dotyczące przyrostu komunalnego zasobu mieszkaniowego w latach 2004 – 2009

W perspektywie najbliższych 5-lat nie przewiduje się w programie inwestycyjnym gminy przyrostu nowych zasobów mieszkaniowych na bazie wyłącznie własnych środków finansowych (budownictwo wielorodzinne)
 Ograniczeniem są istotne potrzeby społeczne gminy, wydatki na konieczną konserwację i remonty już istniejących zasobów, a także zwiększone nakłady na wypłatę dodatków mieszkaniowych dla najuboższych grup ludności. Jak dotychczas w sferze planów pozostaje wybudowanie budynku socjalnego z przeznaczeniem dla Romów, ze wstępną lokalizacją na ul. Jędrzejowskiej 10. Budynek ten planowany jest do realizacji w latach 2005 – 2007, ale jak dotychczas nie wyszedł jeszcze z fazy projektowania inwestycyjnego(brak projektu, pozwolenia na budowę, warunków zagospodarowania). Budynek ten o wartości kosztorysowej 800 tys. zł ma być sfinansowany w 75% ze środków Wojewody Świętokrzyskiego, z tego 25% czyli ok. 200 tys. ze środków własnych gminy.

Aby do tego doszło konieczna jest uchwała Rady Gminy Włoszczowa oraz wprowadzenie do budżetu na 2004 r i lata następne, po uprzednim uzyskaniu promesy środków z budżetu wojewody.

W roku 2004 powinna zostać również ostatecznie sfinalizowana budowa lokali socjalnych – trwająca od kilku lat adaptacja na 4 lokale socjalne pomieszczeń po starych magazynach przekazanych na potrzeby komunalne.

Najbardziej jednak realne wydaje się być przejęcie od PKP na osiedlu kolejowym 2 budynków przy ul. Reja. Wynika to z ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe (Dz. U. nr 84 z 2000 r. poz. 948). Art. 43 ust 4 przewiduje nieodpłatne przekazanie jednostkom samorządu terytorialnego niesprzedanych dotychczasowym najemcom lokali i budynków wraz z prawem przynależnej do nich części gruntu. Przekazanie gminom tych nieruchomości nastąpi najpóźniej do 31 grudnia 2006 r przy czym PKP przysługuje do gminy roszczenie o zawarcie umowy przekazania tych nieruchomości. **Bardzo istotną rzeczą jest, aby przy przejmowaniu tych nieruchomości Gmina Włoszczowa nie popełniła błędów innych gmin przejmujących od PKP, MON-u czy Lasów Państwowych budynków i infrastruktury towarzyszącej.** W tym zakresie PKP winny spełnić wymogi prawa budowlanego i geodezyjnego co do kompletności, aktualności oraz inwentaryzacji obiektów, ksiąg wieczystych, dokumentacji budowlanej i urzędzeń, ksiąg obiektów budowlanych oraz wykazu z ostatnich 10 lat remontów i modernizacji przekazywanych nieruchomości. Przejęcie nieruchomości lokalowych lub budynków do zasobu komunalnego gminy od innych podmiotów gospodarki narodowej, w tym od Nadleśnictwa Włoszczowa, wydaje się być na dzień dzisiejszy niepewne i podlegające dalszym rokowaniom.

Na podstawie doświadczeń gmin o podobnych do Włoszczowy walorach społeczno – gospodarczych wydaje się, że zamiast klasycznego

budownictwa komunalnego, jego kosztem gmina winna w szerszym niż dotychczas zakresie rozwijać budownictwo socjalne czynszowe.

Nadbudowy i przebudowy strychów gmina w miarę możliwości technicznej przeprowadziła już w poprzednich latach. W dalszym horyzoncie czasowym ma to jednak znaczenie marginalne dla zwiększenia zasobów z uwagi na ograniczenie się powierzchni kwalifikowanych i postępującą degradację strychów i pomieszczeń przynależnych (naturalne zużycie, normy techniczne i sanitarne). Na terenie Gminy Włoszczowa nie jest prowadzone budownictwo czynszowe przez inne podmioty komunalne np. PGKiM Sp. z o.o. (statutowo powołane do zarządzania i utrzymania zasobów gminy)

Towarzystwo Budownictwa Społecznego nie zostało utworzone na terenie Gminy Włoszczowa. **Na przydział lokali mieszkalnych z mieszkaniowego zasobu gminy oczekuje 120 wniosków w tym kwalifikuje się na lokale socjalne 40 wniosków – wg stanu na grudzień 2003 r.**

5. Zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Gminy Włoszczowa – stan aktualny i propozycje zmian

Przyjęte Uchwałą nr VIII/60/95 Rady Miejskiej we Włoszczowie w dniu 20.04.1995r. „Zasady i tryb zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Wspólnoty Samorządowej Gminy Włoszczowa”, nie przystają do dzisiejszej rzeczywistości społeczno – gospodarczej gminy i wymagają pilnej zmiany.

Nie odpowiadają również obowiązującemu stanowi prawnemu, a w szczególności: ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. (Dz. U. nr 115 poz. 741 ze zmianami), Ustawie o własności lokali po nowelizacji w dniu 22.08.1997r. (Dz. U. nr 106 poz. 682), Ustawie o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy z dnia 21.07.2001r. (Dz. U. nr 71 poz. 733 ze zmianami) czy chociażby Ustawie

z dnia 23.11.2002r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. nr 214 poz. 1804).

Powołane wyżej przepisy w sposób istotny zmieniają zakres i kompetencje organów wykonawczych Rady Gminy (obecnie wójt, burmistrz, prezydent), a także prawa i obowiązki lokatorów, zasady wynajmów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, sposób kontroli społecznej, przydziałów, kryteria przydziału lokali socjalnych, zasady podwyższania czynszów itp.

Aktualizacji wymaga również załącznik do Uchwały nr VI/49/94 Rady Miejskiej we Włoszczowie z dnia 29-XII-1994r. w sprawie określania stawek czynszu regulowanego..., w części dotyczącej wykazu lokali przeznaczonych po opróżnieniu na lokale socjalne. Należy również uwzględnić regulacje zawarte w Ustawie z dnia 9.05.2003r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. nr 113 poz. 1069). Ta ostatnia ustawa wprowadza istotne zmiany do czasu trwania umowy najmu (oznaczony, nieoznaczony) jak również w kwestii uprawnień do lokalu socjalnego. Rada Gminy może przy opracowywaniu nowych zasad przydziału ustalić kryteria dotychczas obowiązujące, dostosowując je jednak do obowiązującego stanu prawnego i sytuacji społeczno – gospodarczej w gminie, tak w zakresie lokali socjalnych, lokali zamiennych jak i pozostałych lokali mieszkalnych np. zgodnie z obowiązującym prawem zaostrożono kryterium dochodowe przy składaniu wniosku o zawarcie umowy najmu – nie więcej jak 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Od 1 stycznia 2005 będzie to odpowiednio 175% i 125% (por. ustawa z dnia 21.07.2001 o dodatkach mieszkaniowych Dz.U. nr 71 poz. 734 i Dz. U. z 2002r. nr 216 poz. 1826, a także rozdz. 3 ust. 2 załącznika do Uchwały Rady Miejskiej we Włoszczowie nr VIII/60/95z dnia 20.04.1995r.).

Wydaje się również możliwa i konieczna zmiana kryteriów przyznawania mieszkań komunalnych w gminie Włoszczowa w przypadku rodzin wielodzietnych o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych (mniej niż 5m² na osobę). W tym przypadku obowiązujące kryterium dochodowe 110% / osobę w rodzinie należałoby jeszcze obniżyć aby stworzyć rzeczywistość a nie teoretyczną preferencyjność dla rodzin wielodzietnych. Innym projektem mogłoby być utworzenie tzw. listy rezerwowej, na której umieszczani byłiby chętni niespełniający kryterium dochodowego, ale wyrażający akces na lokale po eksmisji (zniszczone i zaniedbane po poprzednich lokatorach, albo obciążone zadłużeniem). Pierwszeństwo w przydziale takiego mieszkania miałyby osoby, które zgłoszą chęć partycypowania w kosztach remontu lub spłaty zadłużenia.

Gmina pamiętając o swoich ustawowych obowiązkach w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych musi uwzględniać również stan kasy i budżetu po stronie przychodów i wydatków. Zmiany należałoby również dokonać w sprawach dotyczących pozbawienia najemcy tytułu prawnego. Obecnie dłużnik, który ponad 3 m-ce zalega z czynszem może być pozbawiony tego tytułu – należy wziąć pod uwagę możliwość jego przywrócenia po całkowitej spłacie zadłużenia. Powyższe propozycje mogą być uzupełnione wolą Rady Gminy w granicach prawem dozwolonym innymi projektami akcentującymi lokalne potrzeby.

6. Zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy

Aktualnym zarządcą gminnych zasobów mieszkaniowych jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. we Włoszczowie, działające na prawach kodeksu handlowego, gdzie Gmina ma 100% udziałów, a tym samym ma całkowity wpływ na sterowność zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy. Spółka pełni rolę zarządcy gminnych nieruchomości stosownie do przepisów art. 189 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997r. oraz w oparciu o zawartą z gminą umowę o zarządzanie. Wg stanu na grudzień 2003, zasób ten stanowi 99 lokali w budynkach gminnych oraz 250 lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Na rynku włoszczawskim oprócz Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”, nie funkcjonują inne podmioty wykonujące czynności zarządcy w lokalach mieszkaniowych. stąd PGKiM sp. z o.o. nie działa jeszcze w warunkach utrwalonej konkurencji, gdyż brak na tym rynku prywatnych zarządców lub przedsiębiorców prowadzących tego rodzaju działalność gospodarczą - prywatyzacja własności wynikająca ze sprzedaży mieszkań komunalnych nie oznacza jednocześnie prywatyzacji zarządu, bowiem we wspólnotach, nawet w takich w których występuje przewaga własności prywatnej, nadal funkcje zarządu sprawuje gmina poprzez swoją spółkę. Otwierające się dopiero możliwości dla tych zarządców należy traktować jako przyszłościowe. Z tytułu zarządu spółka otrzymuje wynagrodzenie od gminy w wysokości 0,50zł/m² pow. uż. + 0,40zł/m² pow. uż. we wspólnotach mieszkaniowych, z tytułu eksploatacji. Są to stawki umiarkowane.

Sprawą dużej wagi jest dostosowanie zawartej w dniu 1.08.2000r. umowy między PGKiM Spółka z o.o., a Gminą w zakresie zlecenia prowadzenia spraw z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Umowę tą należy dostosować do zaszłych zmian własnościowych i sposobów finansowania wynagrodzenia

zarządcy w oparciu o kompetencje wynikające z art. 25 ust. 3 Ust. z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami.

W szczególności w oparciu o istniejące orzecznictwo sądowe Sądu Najwyższego protokoły pokontrolne Regionalnych Izb Obrachunkowych, jak również Najwyższej Izby Kontroli, w relacjach Gmina – Zarządca (100% spółka komunalna) należy uwzględnić następujące elementy:

1. PGKiM jako zarządca nie ma legitymacji prawnej do dochodzenia w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego zaległości związanych z opłatami za czynsz, media i inne świadczenia, także występowania o eksmisję (art.25 ust.3 w związku z art.23 ust.1 pkt.7 i 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Uprawnienia te przysługują wyłącznie właścicielom czyli gminie, chyba że burmistrz dla konkretnej sprawy udzieli pełnomocnictwa szczegółowego po otrzymaniu zawiadomienia o roszczeniu.

2. Czynsz z wynajmu lokali użytkowych i mieszkalnych stanowi dochód gminy, a zatem rozliczenie między zarządcą, a gminą winien mieć charakter memoriałowy – musi być rozliczenie kasowe, pieniądze za zebrany czynsz muszą trafić do budżetu gminy (dozwolone subkonto gminy). Przychody z czynszów i wydatki na utrzymanie zasobów powinny być objęte budżetem gminy i planem gospodarczym.
3. Burmistrz nie może przekazać dla spółki prawa handlowego swoich uprawnień do umorzenia zaległości czynszowych, tak jak powinnością gminy – właścicielską – jest pokrywanie strat za nieściągnięte media.
4. Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną we wspólnotach mieszkaniowych – gmina przekazuje wg stopnia uzyskiwania dochodów.
5. Zlecenie przez gminę (nawet własnej spółce komunalnej) zarządu zasobami mieszkaniowymi z pominięciem procedur ustawy o zamówieniach publicznych narusza dwie ustawy – art. 189 ust. 2 ust.

o gospodarce nieruchomościami i art. 3 ust.1 ustawy o gospodarce komunalnej.

6. Gdy osoba reprezentująca zarządcę (spółkę prawa handlowego) nie posiada licencji zarządcy nadanej w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, to dla skuteczności umowy o zarządzanie nieruchomością musi ustanowić pełnomocnictwo szczególne dla osoby, która takie uprawnienia posiada, a także ustalić osobistą odpowiedzialność (imiennie) – gmina ma prawo wymagać posiadania przez tą osobę polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej (art.184 ust.2 i 3 oraz art. 186 ust. 3 ust. o gospodarce nieruchomościami).

Elementy, które powinny cechować umowę o zarządzanie nieruchomościami z gminą:

- 1) określenie czasu trwania, przedmiotu umowy
- 2) wykaz zasobów do zarządzania
- 3) sposób wydania zasobów, dokumentacja, inwentaryzacja, protokoły zdawczo-odbiorcze
- 4) ogólne i szczególne obowiązki zarządzającego (administracyjne, finansowe, techniczne i eksploatacyjne)
- 5) zakres pełnomocnictwa dla zarządcy
- 6) sposób realizacji umowy
- 7) zabezpieczenie należytego wykonania umowy (cywilne)
- 8) obsługa rachunku bankowego
- 9) sposób planowania wydatków
- 10) sposoby finansowania remontów (nie z bieżących wpływów)
- 11) tryb obsługi najemców (własny personel obsługowy czy podwykonawczy)
- 12) wymagania zawodowe i pogotowie techniczne
- 13) sprawozdawczość i tryb (terminy)
- 14) tryb i zakres rozliczania kosztów na nieruchomościach

- 15) zasady przetwarzania danych osobowych najemców
- 16) sposób kontroli umowy przez gminę
- 17) zasady podwykonawstwa i tryb ustawy o zamówieniach publicznych
- 18) zasady rozliczania faktur
- 19) obliczanie wynagrodzenia dla zarządcy
- 20) zasady rozliczania kosztów za eksploatację i remonty
- 21) odszkodowania i kary umowne
- 22) odpowiedzialność gminy
- 23) wystawianie faktur za czynności zarządu, terminy, osoby upoważnione
- 24) wypowiedzenie umowy
- 25) zasady zwrotu nieruchomości po rozwiązaniu umowy
- 26) przekształcenie własnościowe- sprzedaż lokali, rola w tym zarządcy

Należy jak najszybciej podjąć wysiłki doprowadzenia stosunków umownych z PGKiM Sp. z o.o. do pełnej przejrzystości oraz dostosowania do obowiązujących gminę wymogów dyscypliny w gospodarowaniu finansami publicznymi. Gmina rozważy również oddanie w zarząd zlecony całości swoich zasobów mieszkaniowych (dotychczas 80%)

7. Pożądane kierunki remontów i modernizacji budynków gminnych i lokali w latach 2004 – 2009

Gospodarka zasobem mieszkaniowym gminy winna zmierzać w kierunku poprawy istniejącego stanu technicznego poprzez:

- systematyczne przeglądy i ekspertyzy
- remonty pokryć dachowych, izolacji i instalacji wewnętrznych
- ustalić budynki, których naprawa lub remont ze względu na duży stopień zużycia technicznego i moralnego jest nieopłacalna.

W celu prowadzenia prawidłowej polityki dla poprawy istniejącego zasobu gmina powinna:

- **przeprowadzić kompleksową analizę posiadanych zasobów**
- **opracować długofalowy (do roku 2009) program konserwacji, większych remontów i modernizacji**
- **określić priorytety**
- **opracować program termo - renowacji dla wszystkich budynków gminnych**
- **opracować szczegółowy wykaz budynków gminnych podlegających remontowi i modernizacji w latach 2004 – 2009 ze wskazaniem lokalizacji i zakresu prac oraz źródeł finansowania (środki budżetu gminy, kredyty, przedsięwzięcia prywatno-publiczne)**

Istotną sprawą poprawy wizerunku miasta jest rewitalizacja centrum miasta jako ważnej kulturowo i historycznie zabudowy mieszkaniowej. Co prawda budynki znajdujące się w zabudowie ryneczku stanowią własność prywatną (plac rynku własnością gminy) warto jednak, jak pokazują doświadczenia innych miast, podjąć próbę uatrakcyjnienia śródmieścia. Dziś nie ma pieniędzy na partnerstwo publiczno – prywatne, którego efektem byłyby odnowione domy prywatnych właścicieli. Gmina może jednak przygotować projekt umowy uwzględniającej i takie rozwiązanie. W zamian np. za odnowienie elewacji budynków i poprawę ich stanu technicznego, prywatni właściciele byliby zwolnieni okresowo z podatku od nieruchomości, bądź innych ciężarów na rzecz gminy. Gmina zastrzec może sobie wpływ na wybór wykonawców nadzór architektoniczny lub kolorystykę elewacji, stosować poręczenia kredytów bankowych.

Programy rewitalizacji centrów miejskich są preferowane przy przyznawaniu kredytów preferencyjnych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a także środków pomocowych z Unii Europejskiej (PHARE, ISPA).

Rewitalizacji miast UE nadaje priorytet w funduszach pomocowych jako istotny element promocji. Efektem tych zamierzeń będzie wyodrębnienie w mieście obszarów o bogatej ofercie użytkowej i podniesienia wartości

rynkowej terenu i zabudowy. Warto by Włoszczowa skorzystała z doświadczeń innych miast.

8. Sprzedaż lokali z zasobu mieszkaniowego gminy – stan obecny, kierunki na przyszłość

W ostatnich kilku latach Rada Miejska we Włoszczowie podejmowała stosowne uchwały dotyczące zasad sprzedaży lokali na rzecz najemców w budynkach stanowiących własność komunalną. Treść tych uchwał łącznie z ostatnią uchwałą nr XXIX/272/02 z dnia 12 września 2002r., miała jednoznacznie charakter ekonomiczny ponieważ gmina chciała uzyskać:

- określone wpływy do budżetu w którym z trudem bilansuje dochody z niezbędnymi wydatkami,
- ograniczenie wydatków z budżetu w postaci dotacji uzupełniających wpływy z czynszów nie pokrywających kosztów utrzymania mieszkania

Dynamika zmian ilości zbywanych lokali za lata 1998 – 2002

- rok 1998 – 17
- rok 1999 – 6
- rok 2000 – 3
- rok 2001 – 6
- rok 2002 – 9

Aktualny system sprzedaży wobec relatywnie niskiego poziomu czynszów, które w świetle art. 9 ust. 3 Ustawy o ochronie lokatorów mogą być podnoszone w bardzo ograniczonym zakresie, nie zachęca najemców do nabywania zajmowanych lokali. Część najemców jest świadoma tych zależności ekonomicznych i nie jest zainteresowana prawem własności, stąd nawet za symboliczną złotówkę nie wszystkie mieszkania w budynkach wielorodzinnych mogą być sprzedane. Bariera zwiększenia tempa prywatyzacji zasobów komunalnych stanowi także w przypadku Gminy

Włoszczowa, wysokość udzielonej bonifikaty (45 i 35% wartości rynkowej) gminy mają pełną swobodę w dysponowaniu własnym majątkiem, mogą udzielać bonifikat przy wykupie mieszkań lub nie, takie prawo daje im ustawa o gospodarce nieruchomościami. Wzrost od 01.05.2004r. stawki VAT do 22% na materiały i usługi budowlane, konieczność wypłaty dodatków mieszkaniowych bez dotacji celowych z budżetu państwa od 1.01.2004 – nie pozostawia gminie żadnego wyboru co do kierunków zbywania lokali mieszkalnych, że należy przyspieszyć w okresie najbliższych pięciu lat tempo prywatyzacji zasobów.

Proces ten jednak nie może być chaotyczny w trybie tzw. prywatyzacji przyspieszonej, gdyż rodzi to określone skutki finansowo-prawne dla gminy. Te negatywne skutki takiej prywatyzacji to problem sprawowania zarządu w sytuacjach dużego rozproszenia i wymieszania własności prywatnej - gminy poprzez ustawową formę wspólnoty mieszkaniowej. Aktualnie tylko w dwóch wspólnotach mieszkaniowych udział Gminy jest większy od 50%, w pozostałych 23 wspólnotach Gmina jest w mniejszości co ma swoje reperkusje przy podejmowaniu uchwał i wpływ na decyzje warunkujące efektywność zarządzania nieruchomością. Gmina w strategicznych sprawach związanych z remontami i utrzymaniem lokali jest po prostu przegłosowana co stawia Gminę, wobec znacznych trudności budżetowych w roli ustawicznego dłużnika wspólnot, które mają prawo nawet egzekucji swoich roszczeń sądowo. Gmina powinna podjąć działania czyszczące strukturę własności, co pozwoli na lepsze zarządzanie nieruchomościami i odciążenie Gminy od znaczących kosztów związanych z partycypacją we wspólnotach mieszkaniowych.

Ta prywatyzacja selektywna polegałaby na wytypowaniu w mieście budynków komunalnych do całkowitego sprywatyzowania w drodze sprzedaży i ograniczenie możliwości wykupu mieszkania w każdym budynku przez każdego najemcę. Pozwoli to wyeliminować sytuację, że

w budynku znajdują się zarówno właściciele mieszkań jak i odmawiający wykupu. Część zasobów komunalnych zwłaszcza o niższym standardzie, położonych na mniej atrakcyjnych gruntach, powinna pozostać zawsze własnością komunalną i pełnić funkcję socjalną. Zgodnie z powyższym rozważenia wymaga celowość wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych, określonych w § 4 Uchwały Rady Miejskiej z dnia 18.06.1998r.

Status mieszkań służbowych wynajmowanych na czas określony, blokuje sprzedaż tych mieszkań. Zmiana statusu na ogólnodostępne pozwoliłaby oczyścić strukturę własności w tych blokach. Ze sprzedaży wyłączone byłyby dalej lokale w budynkach szkolnych, w domach nauczyciela i lokale socjalne, przy ulicy Młynarskiej 54 (lecznica zwierząt) oraz w budynkach wolnostojących przy ul. Ogrodowej i 1-go Maja, lokale w agronomówkach w Czarnicy i Konieczynie można by również włączyć do sprzedaży ale za 100% odpłatnością.

Istotną sprawą jest ustalenie i przyjęcie w formie uchwały przez Radę Miejską zmienionych zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Włoszczowa, zasad dostosowanych do obecnej siły nabywczej ludności i możliwości budżetu Gminy w dalszym finansowaniu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Zgodnie z tym co wyżej, oddzielne zasady wykupu mieszkań gminnych powinny obowiązywać w tych budynkach w których już część lokali została wykupiona, oraz odmiennie (bardziej rygorystycznie) w tych budynkach gdzie nie ma ani jednego mieszkania na własność.

Inne możliwe zmiany w obowiązujących zasadach to:

- zróżnicowanie wysokości udzielanych bonifikat w zależności od tego czy następuje w danym budynku sprzedaż pojedynczego mieszkania (mniejsza ulga) czy też jest kilka wniosków (co najmniej 3), czy wpłata gotówką, czy na raty, czy udzielana będzie bonifikata za każdy rok najmu, jaka jest lokalizacja mieszkania (w centrum czy na obrzeżach)

wyłączenie z bonifikaty mieszkań wybudowanych po roku 1990, gdy mieszkania niedawno wyremontowano na koszt Gminy – 5 lat – bonifikata nie przysługuje (chyba, że nastąpi zwrot kosztów modernizacji), dodatkowe bonifikaty (5 – 10%) dla kombatantów,

- objęcie bonifikatą również ceny gruntu
- w budynkach objętych termomodernizacją już przeprowadzoną zwrot kosztów tej termomodernizacji stosownie do udziału
- możliwość darowizny lub zamiany po okresie co najmniej pięciu lat
- przy wpłatach na raty ustalenie korzystnego oprocentowania np. 6 – 8% w skali roku (obecnie 10 – 20% za wysokie)
- lokal przeznaczony do sprzedaży musi mieć zaświadczenie o samodzielności (wydaje \nadzór architektoniczno - budowlany)
- ściśle zdefiniowanie pojęcia osoby bliskiej na rzecz której następuje zbycie lokalu przed upływem okresu stanowiącego podstawę do utraty bonifikaty.

Ogólnie Rada Miejska rozważy możliwość zmiany wysokości udzielanych bonifikat, które na dzień dzisiejszy wydają się być „zaporowe”. Gmina planuje w najbliższych pięciu latach (2004 – 2009) sprzedaż około 60 lokali mieszkalnych – po dziesięć lokali w każdym roku. Wielkość ta nie będzie miała znaczącego wpływu na rosnące już od 2004r. koszty utrzymania posiadanych zasobów.

Jeżeli nie uda się znaleźć więcej chętnych, trzeba będzie podnieść czynsze, co zawsze budzi społeczny sprzeciw.

Obecnie władze Gminy powinny niezwłocznie sporządzić i podać do publicznej wiadomości długoterminowy np. do 2009r. plan sprzedaży mieszkań, wraz z zestawieniem mieszkań wyłączonych ze sprzedaży – średnia cena sprzedaży 1m² pow. uż. we Włoszczowej z zasobu komunalnego to 800 – 1000 zł (rok 2003).

9. Zasób lokali socjalnych i rola mieszkań socjalnych w lokalnej polityce mieszkaniowej

Zgodnie z rozdz. 4 (art.22-25) Ustawy o ochronie praw lokatorów z 21.07.2001r. nałożono na Gminę obowiązek ustawowy tworzenia zasobu lokali socjalnych. Są to lokale, które ze względu na wyposażenie i stan techniczny oraz powierzchnię pokoi nie mniejszą niż 5m²/osobę w rodzinie będą w dyspozycji Gminy dla członków wspólnoty pozostających w trudnym położeniu materialnym. Stawka czynszu w tych lokalach nie może przekraczać 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie. Na dziś jest to 0,40zł/m².

Jako obniżony standard można rozumieć np. brak ciepłej wody, ale nie brak wody w ogóle. Lokal socjalny nie musi też być położony w tej samej miejscowości.

Poza normą powierzchniową 5m²/os. w rodzinie i 10m²/os. w gospodarstwie jednoosobowym, Rada Gminy Włoszczowa poprzez stosowną uchwałę, może zakwalifikować lokale wyposażone jedynie w punkt czerpalny zimnej wody z odprowadzeniem ścieków do lokalnej lub sieciowej kanalizacji, a oprócz tego lokale bez stałego miejsca kąpielowego i ustępu spłukiwanego (lokale w budynkach o złym stanie technicznym wymagającym remontu kapitalnego, którego ze względów finansowych w najbliższym czasie nie można przeprowadzić).

Od decyzji o ustanowieniu statusu mieszkania socjalnego ogólnie fizyczne zasoby mieszkaniowe nie wzrastają.

Czynnik ten może mieć jednak pozytywne oddziaływanie poprzez to że:

- mieszkania te są najmowane na czas określony, co niektórych najemców dotychczasowych zajmujących je nie z powodu niedostatku może zdopingować do zakupu mieszkania pełnowartościowego,
- rośnie prawdopodobieństwo wzrostu liczby zwolnionych mieszkań o obniżonej wartości użytkowej dla zaspokojenia potrzeb osób, które

nabyły uprawnienia do takiego lokalu na podstawie orzeczenia sądowego,

- wzrasta psychologiczna presja do terminowego regulowania czynszu na najemców zajmujących duże, pełnowartościowe mieszkanie i lekceważących sobie ten obowiązek,
- mieszkania socjalne są bardziej odporne na społeczny nacisk ich przydziału i dłużej mogą pozostawać w rezerwie wolnych mieszkań

Zapotrzebowanie na wolne lokale w Gminie Włoszczowa jest bardzo duże. Na 120 osób oczekujących na przydział z mieszkaniowego zasobu gminy – 40 wniosków oczekuje na lokale socjalne (osoby o bardzo niskich dochodach).

Gmina Włoszczowa posiada 15 lokali, które mogą spełniać kryteria lokali socjalnych (po ich przekwalifikowaniu).

W latach 2004 – 2006 powinna być sfinalizowana wreszcie budowa budynku socjalnego w ramach pomocy rodzinom romskim.

Wykorzystać również należy możliwości uzyskania wsparcia finansowego ze strony Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON) na adaptację mieszkań socjalnych dla osób niepełnosprawnych, zamieszkujących komunalne budynki mieszkalne z licznymi barierami architektonicznymi (partycypacja w kosztach modernizacji i remontów).

Lokale socjalne, wreszcie potrzebne są na zabezpieczenie potrzeb eksmisyjnych. W latach 1997 – 2003 wykonano 6 wyroków eksmisyjnych. Obecnie prowadzone jest postępowanie do 5 osób (zadłużenie). Wraz z postępującym rozwarstwieniem materialnym społeczności lokalnej – prognozy na dalsze lata przewidują coraz większe zapotrzebowanie na lokale socjalne. Celowym zatem się wydaje, aby ten zasób, który nie zostanie sprzedany w ciągu 2 lat, w oparciu o podjętą Uchwałę Rady Gminy przekazać aportem do PGKiM Sp. z o.o., a Gmina pozostawiła sobie

wyłącznie mieszkania socjalne jako tej kategorii lokali, do której tworzenia i dostarczenia jest ustawowo zobligowana.

10. Założenia do planu remontów i modernizacji zasobów na lata 2004 – 2006

Ustawa o najmie lokali z 1994r. szczegółowo wymieniała obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Aktualnie przepisy tej ustawy już nie obowiązują, stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego (art. 681). Treść w/w artykułu nie jest zbyt precyzyjna i wymaga uściślenia, posiłkować się tutaj można nie obowiązującym już art. 10 Ustawy z dn. 2.07.1994r. o najmie lokali, który w sposób deklaracyjny wykazywał zakres prac, które najemca lokalu jest zobowiązany wykonać na własny koszt, a także zakres prac obciążający wynajmującego.

Jednoznaczne sprecyzowanie obowiązków najemcy i wynajmującego jest konieczne w związku z określeniem zakresu prac remontowo-konserwacyjnych w zasobie komunalnym, które należy wykonać w następnych latach.

Odbywać się to może obecnie poprzez m.in. stosowne aneksowanie zawartych umów najmu, co pozwoli uniknąć ewentualnych sporów przy pracach remontowo- konserwacyjnych na tle ich sfinansowania. **Jest to sprawa priorytetowa i nie wymaga specjalnych nakładów finansowych – do wdrożenia od zaraz. Określi się w ten sposób umownie zakres prac, które najemca lokalu winien wykonać na własny koszt, jak również koszty, które obciążają wynajmującego (Gminy).** Bez tego wszelkie inne działania będą bezprawne i mogą prowadzić do niepotrzebnych sporów.

Szacunek wydatków w zakresie remontowo – konserwacyjnych lokali w budynkach gminnych*

ZAKRES	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Remonty i konserwacja budynków (tys. zł.)	34,50	35,00	35,50	36,60	36,50	37,00

* uwzględniono podwyższony VAT od 1.05.2004 na materiały i usługi budowlane

Szacunek wydatków w zakresie remontowo – konserwacyjnych we Wspólnotach Mieszkaniowych (partycypacja Gminy)*

ZAKRES	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Remonty i konserwacja (tys. zł.)	70,00	71,40	72,80	74,30	76,00	77,50

* założona inflacja roczna 2%

Pozostałe koszty związane z utrzymaniem zasobów w budynkach komunalnych, utrzymanie terenów zielonych, odśnieżanie, posypywanie piaskiem

ZAKRES	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Utrzymanie terenów zielonych (tys. zł.)	10,20	11,00	11,50	12,00	12,50	13,00

Szacunek kosztów w utrzymaniu lokali użytkowych w zasobach komunalnych

ZAKRES	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Koszty (tys. zł.)	20,00	20,50	22,00	24,00	24,50	25,00

Innych kosztów obciążających zasoby gminne np. rozbiórki budynków wyłączonych z eksploatacji, ekspertyz technicznych, adaptacji lokali, strychów nie przewiduje się w najbliższym czasie.

Inne działania Gminy zmierzające do obniżki kosztów to podejmowanie przedsięwzięć technicznych w celu stworzenia warunków do klarownego i czytelnego systemu zawierania umów o dostawę ciepła z indywidualnymi odbiorcami, co jest standardem w krajach o uporządkowanej gospodarce rynkowej, podobnie jak dostawa gazu, czy energii elektrycznej.

Określone skutki rodzi sprzedaż przez Gminę budynków po tzw. „obrysie”, a nie z terenami przynależnymi. Obecnie przysparza to kosztów związanych z utrzymaniem terenów zielonych w budynkach, w których są wspólnoty mieszkaniowe (wnioski na przyszłość).

Istotną pozycję stanowią w kosztach utrzymania wynagrodzenie zarządcy (obecnie PGKiM Sp. z o.o.).

Szacunek tych kosztów

ROK	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Wynagrodzenie* (tys. zł.)	113,00	117,00	108,00	103,00	103,00	103,00

* na rok 2004 przyjęto stawkę 0,50 zł/m² (zarządzanie) + 0,40 zł/m² (konserwacja)

Szacunek łącznych kosztów gminy związanych z remontem, utrzymaniem i zarządzaniem budynków, lokali mieszkalnych i użytkowych

ROK	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Remonty, Konserwacja, utrzymanie i zarządzanie (tys. zł.)	314,70	321,40	316,80	316,30	320,00	320,00

Przy planowaniu i liczeniu nakładów należy również uwzględnić nową sytuację gminy przy wykonywaniu wielu obowiązków gminy w zakresie gospodarki wodno-kanalizacyjnej. Wymogi takie stawia Ustawa z dnia 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków (Dz.U. nr 72 poz. 747). Ustawa ta to skutek wprowadzenia mechanizmów rynkowych do sektora wodociągowo-kanalizacyjnego. Skutki tych uregulowań dla Gminy to konieczność modernizacji urządzeń wod.-kan., a także zabezpieczenie środków na system dopłat dla określonych grup taryfowych odbiorców. Wymaga to oddzielnych uchwał gminy.

11. Zasady polityki czynszowej

Wpływy z czynszu lokali mieszkalnych i użytkowych powinny pokrywać pełne koszty utrzymania zasobu, ale aktualnie wystarczają na pokrycie zaledwie 78% tych kosztów. **Nie ulega więc wątpliwości, że należy dążyć do zwiększenia wpływów z czynszu w ustawowo dopuszczalny sposób.**

Prognoza wpływów z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2004 – 2009 przy założeniu, że nastąpi 20% wzrost zbycia

WPLYWY/ROK	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kwota (tys. zł.) (przypis)	252,30	242,00	230,00	220,00	200,00	200,00

Zjawisko długotrwałych zaległości w opłacaniu czynszu (3 m-ce i dłużej) nie ma jak na razie wymiaru masowego – aktualnie dla 5 osób prowadzone jest postępowanie windykacyjne z perspektywą na ściągnięcie w trybie sądowym.

Aktualne stawki czynszu bazowego - 1,20 zł/m²
 -czynsz minimalny - 1,03 zł/m²
 - czynsz maksymalny - 1,64 zł/m²
 - czynsz średni - 1,34 zł/m²
 - czynsz w lokalach socjalnych - 0,40 zł/m²

Ostatnia zmiana stawek była w 2001 roku.

Ustawodawca ograniczył możliwość dowolnego podnoszenia stawki czynszu dla lokali, które zostały wynajęte przed 9.07.2001r. tj. dniem wejścia w życie ustawy o ochronie lokatorów. Czynsz w tych lokalach nie może do 31.12.2004r. przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1m²pow.uż. (określonego co kwartał przez wojewodę).

W projekcie nowelizacji w/w ustawy (jest w Sejmie) przewiduje się stopniowe podnoszenie tego pułapu w 2005r. do 3,25%, w 2006 do 3,5%, w 2008 do 4%. Nie ma natomiast żadnych ograniczeń dotyczących zasad ustalenia wysokości czynszu w lokalach, które zostały wynajęte po 9.07.2001r. Możliwość podwyższenia stawki czynszu od stycznia 2004r. najemcom, którzy umowę najmu zawarli przed 9.07.2001r. wynika ze wskaźnika wzrostu cen towarów i usług oraz aktualnej stawki i została ograniczona zapisami art. 9 ust. 3 Ustawy o ochronie lokatorów.

Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego płacą opłatę karną w wysokości czynszu z możliwością podwyższenia, gdyby to nie pokryło kosztów utrzymania lokalu (art.18 ustawy).

Art. 9 w/w ustawy dopuszcza podwyżkę czynszów nie częściej niż co 6 miesięcy.

Z tego wynikają dla gminy istotne propozycje opracowania czytelnych regulacji (w oparciu o obowiązujące prawo) podejmując stosowną uchwałę z której by wynikało:

- co 6 miesięcy od stycznia do lipca w lokalach wynajętych przed 9.07.2001r. będzie następowała podwyżka o wskaźnik określony w art.9 ust.3 Ustawy o ochronie lokatorów począwszy od 1.01.2004r. do czasu uzyskania stawki maksymalnej w wysokości 3% wartości odtworzeniowej,
- w budynkach nowo zbudowanych ustala się stawkę bazową w wysokości 3% wartości odtworzeniowej (kolejne podwyżki co 6 m-cy),

- utrzymanie dotychczasowego systemu zwyczaj i zniżek w stosunku do stawki bazowej oraz oddawanie w najem w drodze przetargu lokali powyżej 80m²pow. uż.,
- czynsz najmu w lokalach socjalnych ustalić na poziomie 50% najniższego czynszu obowiązującego w lokalach komunalnych,
- za użytkowanie lokalu bez tytułu prawnego ustalić odszkodowanie w wysokości wynikającej z faktycznego kosztu utrzymania lokalu za rok poprzedni (waloryzacja raz w roku o koszty poniesione w roku ubiegłym).

Powyższe propozycje nie zamykają drogi innym rozwiązaniom alternatywnym do w/w, jednakże należy pamiętać jakim celom służy konstrukcja opłat czynszowych i jakie źródło finansowania potrzeb remontowych stanowi czynsz. Obecny szacunek wpływów z czynszu najmu w lokalach mieszkalnych w kilku kolejnych latach obarczony jest rachunkiem prawdopodobnym, ponieważ trudno ustalić warunki brzegowe takich zdarzeń jak:

- zakres zubożenia społeczeństwa Gminy Włoszczowa,
- zainteresowanie najmem lokali dużych,
- tempo i wielkość zbywanych mieszkań,
- zmiana statusu standardowych lokali na socjalne.

W przypadku lokali użytkowych należy monitorować lokalny rynek powierzchni komercyjnych i w odpowiednim czasie aneksem do umowy aktualizować stawki w zależności od popytu i podaży (czynsz wolnorynkowy).

Gmina nie powinna w najbliższych latach wyzbywać się lokali użytkowych, gdyż w bilansie czynszowym jest to pewna i znacząca pozycja wpływów.

Niebezpieczeństwem jest założenie znaczącego wzrostu ilości lokali oczynszowanych symbolicznym czynszem socjalnym, tym bardziej, że lokale

socjalne znajdują się zwykle w budynkach wymagających poważnych nakładów. Konsekwencje tego mogą być bardzo poważne – być może godnym uwagi byłaby propozycja, aby 50% wpływów z tytułu zbywania lokali mieszkalnych przeznaczać na zwiększenie zakresu remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Wobec nie bilansowania się przychodów z czynszu z kosztami utrzymania lokali mieszkalnych, zakresu potrzeb remontowych, budynków i lokali oraz uwzględniając fakt, że począwszy od 1.01.2004r. gminy będą musiały finansować wypłatę dodatków mieszkaniowych z własnego budżetu (kończy się wsparcie z dotacji celowych) podwyżka czynszów w lokalach mieszkalnych Gminy Włoszczowa wydaje się być nieunikniona w roku bieżącym.

W przeciwnym wypadku pogłębi to i tak występującą niszę czynszową i dalsze rozwieranie się „nożyc” potrzeb remontowych i źródeł ich sfinansowania.

12. Dodatki mieszkaniowe

Od 01.01.2004 obowiązuje ustawa z dnia 13-XI-2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. nr 203 z 2003r. poz. 1996). Ustawa ta daje Radzie Gminy delegację do podwyższania lub obciążania wysokości wskaźników procentowych na podstawie których oblicza się wysokość dodatków mieszkaniowych maksymalnie o 20% (dodatki mieszkaniowe wypłacane są dla rodzin, które ze względu na niedostatek (dochód) nie są w stanie udźwignąć kosztów utrzymania gospodarstwa domowego) W 2004 r gminy nie otrzymają już budżetowych dotacji celowych na wypłatę dodatków mieszkaniowych. Całość finansowania spoczywać więc będzie na gminach. Dla Gminy Włoszczowa będzie to

znaczny wysiłek finansowy. Wyplata tego dodatku tylko w lokalach komunalnych (bez prywatnych i spółdzielczych) wynosiła:

2001r. - 147 512 zł

2002r. - 183 280 zł

2003r. - 183 532 zł

Dotychczasowy udział dotacji celowej w finansowaniu dodatków mieszkaniowych wynosił ok. 40% tj. mniej więcej tyle, ile Gmina Włoszczowa uzyskała dochodu z czynszu lokali użytkowych. I mimo, że ustawa w/w przewiduje większe dochody własne Gminy z tytułu podatku PIT i CIT, to Gmina musi szukać oszczędności lub zwiększenia wpływów z własnego majątku.

Z tego względu należy dla Gminy rekomendować umiar w ewentualnym obniżeniu maksymalnych wysokości dodatków mieszkaniowych w stosunku do poniesionych wydatków na mieszkanie i umiarkowany wzrost stawek czynszowych. Wygórowane oszczędności na dodatkach i wysoki wzrost czynszu może spowodować brak zdolności płatniczych po stronie gospodarstw domowych i zatory płatnicze w regulowaniu innych opłat komunalnych.

13. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Wynikający z ustawy o własności lokali (Dz.U. nr 85 z 1994r. poz. 388 ze zm. Dz.U. nr 106 z 1997 r poz. 682) obowiązek ponoszenia przez wspólnoty mieszkaniowe rzeczywistych kosztów utrzymania lokali oraz obowiązek partycypacji w często obecnie zdewastowanych wspólnych częściach nieruchomości, wywołuje niejednokrotnie niezadowolenie kierowane pod adresem władz samorządowych. W związku z tym w planie społeczno-

gospodarczym Gminy na najbliższe lata należy określić działania mające na celu:

- opracowanie systemu kredytowania remontów budynków należących do wspólnot mieszkaniowych
- otwarcie się na przejmowanie zarządu budynków przez wspólnoty zgodnie z ich rolą
- dalsze udogodnienia sprzyjające przekształceniom własnościowym rozwoju rynku mieszkaniowego oraz cywilno-prawnego obrotu nieruchomościami
- organizację biura zamiany mieszkań w tym między lokatorami zasobów spółdzielczych i komunalnych (lokale duże, zadłużone)
- zawarcie ze spółdzielnią mieszkaniową porozumienia w wyniku którego do lokalu spółdzielczego opuszczonego wyrokiem eksmisji gmina kierowałaby swoich najemców z lokali komunalnych. Następnie zwolnione lokale komunalne byłyby przekształcone w lokale socjalne i wynajmowane rodzinom z zasobów spółdzielczych. Gmina może również podejmować inne działania zgodne z prawem.

14. Podsumowanie

Ustawodawca w art. 21 Ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21.06.2001 zobowiązał Radę Gminy do uchwalenia wieloletniego programu wykorzystania zasobów mieszkaniowych. Rada Gminy Włoszczowa widząc szanse i zagrożenia realizacji tego programu, pragnie zagadnieniu temu nadać odpowiedni priorytet i nałożyć na Strategię Rozwoju Gminy Włoszczowa w formie stosownej uchwały. Przedstawione w niniejszym opracowaniu propozycje zmierzają do ułatwienia Radzie Gminy podjęcie stosownych ustaleń na najbliższe lata. Należy zdawać sobie sprawę, że wobec obecnych trudności budżetowych państwa, a również i samorządu, nie wszystkie zadania określone niniejszym programem są przewidywalne i możliwe do

wykonania w omówionym horyzoncie czasowym. Nie zmienia to jednak faktu, że wytyczone kierunki działania muszą być systematycznie realizowane, gdyż w warunkach rozwiniętej gospodarki rynkowej, wszelka strata czasu kumuluje trudności, szczególnie w tak wrażliwej społecznie dziedzinie jaką jest mieszkalnictwo. Przedstawione propozycje uwzględniają nowe realia prawno-ekonomiczne wynikające z upływu czasu.

Z dniem 01.05.2004r. tj. z dniem wejścia Polski do Unii Europejskiej, Gmina jako organ administracji publicznej nie będzie mogła udzielać dotacji bądź subwencjonowania działalności np. spółek komunalnych, co stworzy zupełnie nową sytuację w jej relacjach z tymi podmiotami. Należy mieć nadzieję, że po pogłębionej analizie merytorycznej dyskusji, materiał niniejszy stanie się podstawą do stosownej uchwały Rady Miejskiej w kluczowych problemach gospodarki mieszkaniowej Gminy Włoszczowa na najbliższe lata.

Wyznacznikiem zaś podjętej uchwały będą wyłącznie racje społeczne i gospodarcze określone Strategią Rozwoju Gminy Włoszczowa i hierarchią zawartych tam celów.

PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY WŁOSZCZOWA W LATACH 2004-2009

Źródła opracowania:

Strategia Rozwoju Gminy Włoszczowa

Uchwały Rady Miejskiej we Włoszczowie

Informacje do opracowania otrzymane z Urzędu Miasta Włoszczowa oraz
Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.

Protokoły pokontrolne Regionalnej Izby Obrachunkowej i NIK

Orzecznictwo sądowe

Akty prawne, roczniki statystyczne GUS

Autorzy dokumentu:

Licencjonowani zarządcy nieruchomości

mgr inż. Czesław Jerzy Dudziński

upr. zawod. 3658

mgr inż. Stanisław Wietrzyński

upr. zawod. 3667