

Piotr Gudz

dr hab, prof., professor Katedry Badań nad Gospodarką
Uniwersytet Narodowy "Politechnika Zaporoska", Zaporozie, Ukraina
Akademia Kujawsko-Pomorska w Bydgoszczy

Maryna Gudz

Profesor, dr.hab. Profesor Katedry Ekonomii i Cel
Uniwersytet Narodowy "Politechnika Zaporoska", Zaporozie, Ukraina

Aleksandra Chlebowska

Studentka kierunku ekonomia ii stopnia
Akademia Kujawsko-Pomorska w Bydgoszczy

ADMINISTROWANIE GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

Konserwatywne podejście określa mieszkanie lub dom jednorodzinny jako to miejsce, gdzie spędzamy najwięcej czasu, zakładamy rodzinę, wychowujemy dzieci czy też szukamy schronienia i odpoczynku od codziennego zgiełku. Konstytucja dysponuje gruntami pod zabudowę i wpływa na zagospodarowanie przestrzenne, a ponadto zarządza gminnym zasobem mieszkaniowym, który zgodnie z ustawą należy rozumieć jako lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zarządzanie tym zasobem może przybierać trzy formy:

- zarządzanie przez pracowników urzędu,
- powierzenie zarządzania jednostce organizacyjnej samorządu terytorialnego
- powierzenie zarządzania profesjonalnej jednostce z sektora prywatnego [1].

Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali należących do zasobu oraz wieloletni plan gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, który powinien zawierać analizę potrzeb lokalnej społeczności i planów związanych z zarządzaniem mieniem komunalnym. Wsparciem dla osób o niskich dochodach są mieszkania komunalne, nie różniące się niczym od mieszkań dostępnych na rynku i socjalne mogące mieć obniżony standard, które w Polsce kojarzone są w sposób negatywny. Ważnym aspektem jest też to, że gmina nie tylko dysponuje zasobem mieszkaniowym, ale i może go tworzyć. Wśród instrumentów polityki mieszkaniowej można wyróżnić: regulacje rynkowych systemów finansowania i instytucjonalnego wsparcia, subsydia mieszkaniowe i budownictwo społeczne.

Polityka mieszkaniowa a administrowanie gminnym zasobem nieruchomości mieszkaniowych w Gminie Mogilno w województwie kujawsko-pomorskim realizowana przez Zakład Gospodarki Komunalnej. Przejawem wypełniania powierzonych funkcji przez zakład jest między innymi:

- prowadzenie ewidencji budynków budowli i lokali oraz związanej z nim infrastruktury,

- sprawowanie nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i stanem technicznym
- budynków budowli lokali i związanej z nimi infrastruktury, a także nieruchomości, na których znajdują się obiekty;
- planowanie i nadzór nad realizacją remontów;
- reprezentowanie gminy Mogilno we wspólnotach mieszkaniowych;
- wynajmowanie lokali oraz zawieranie innych umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z budynków budowli i lokali należących do komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Nieruchomości stanowiące zasób to przede wszystkim budynki mające 40 i więcej lat (wiek budynków mieszkalnych). Gospodarowanie zasobami lokali mieszkalnych wiąże się przede wszystkim z realizacją zadań związanych z ich bieżącą eksploatacją oraz podejmowaniem działań długofalowych, których podstawą jest Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Bezpieczne użytkowanie tych budynków będzie wiązało się z naprawami i remontami w celu utrzymania należytego stanu technicznego, a co za tym idzie dużymi nakładami finansowymi. Polityka gminy dotycząca wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym ogranicza się jedynie do wykonywania niezbędnych remontów budynków i lokali, jak również zabezpieczenia w gminnym zasobie od jednego do 3 lokali przeznaczonych do natychmiastowego zasiedlenia oraz wydzieleniu 2 lokali chronionych [2].

Działania gminy związane z dbaniem o odpowiedni stan techniczny zasobu mieszkaniowego wiąże się z przekazaniem na te cele przez zakład pozyskanych środków z opłat czynszowych, funduszu remontowego oraz dotacji celowych otrzymanych od jednostki terytorialnej. Przychody zakładu przede wszystkim uzależnione są od stawki czynszu która ustalana jest w drodze zarządzenia wydanego przez burmistrza po uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu (na przykład lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, suterenie lub poddaszu, lokal z kuchnią bez naturalnego światła lub posiadania wspólnej kuchni, łazienki lub jej brak).

Od 2020 roku następuje systematyczny wzrost stawki czynszu. W analizowanym okresie stawka bazowa czynszu wzrosła z 4,30 zł do 7 zł, oznacza więc to wzrost o około 63%. Wzrost bazowej stawki czynszu za 1 m² z tytułu najmu lokalu mieszkalnego można również zauważyć w całej Polsce. W największych miastach kraju czynsz wzrósł od około 10% do 85%. Jako przyczyny powyższej sytuacji wskazywane są wzrastające koszty utrzymania budynków i ich remontów a także przystosowywanie pustostanu i pozyskanych lokali na potrzeby.

Do problemów ekonomiczno-społecznych związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym należy zadłużenie lokatorów. Z założenia lokale komunalne przeznaczone są dla osób o najniższych dochodach. Ich sytuacja materialna wpływa na możliwości regulowania opłat związanych z korzystaniem z lokali. Jedną z możliwych dróg w celu zmniejszenia zadłużenia najemców jest podjęcie współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej. Wskazanie dłużnikom szans na rozwiązanie problemów narastającego zadłużenia, na przykład poprzez dodatki mieszkaniowe i dodatki energetyczne. Pozwala to na przyspieszenie spłaty zobowiązań wobec zakładu i zapewnia regularny wpływ określonej sumy środków. W 2022 roku do zakładu

wpłynęło dodatku mieszkaniowych na kwotę 368 tys. zł. W 2019 roku była to kwota 301 tys. a w 2018 roku 312 tys. zł.

Poza administrowaniem gminnym zasobem lokalowych w ramach polityki mieszkaniowej Gmina Mogilno przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (w skrócie SIM). W ramach tej inicjatywy tworzone są spółki realizujące budownictwo społeczne, których zadaniem będzie budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. W ramach tego programu rząd proponuje:

- wsparcie finansowe ze specjalnie powołanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa dla wszystkich gmin. Na utworzenie nowego SIM lub objęcie udziałów w istniejącym SIM/TBS gmina może pozyskać odpowiednio 3 mln zł lub 10% wartości nowej inwestycji mieszkaniowej SIM/TBS. Wnioski o wsparcie z RFRM można składać do Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN);

- grant ze środków Funduszu Dopłat do 35% kosztów przedsięwzięcia dla gminy, która partycypuje w realizacji mieszkań przez SIM;

- wprowadzenie możliwości tworzenia przez KZN we współpracy z gminami SIM i przystępowania do istniejących TBS, poprzez obejmowanie w imieniu Skarbu Państwa udziałów w zamian za wnoszone do tych spółek grunty, na których budowane są mieszkania [3].

Działania te mają na celu wspomóc osoby, które nie stać na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie, ale są w stanie regularnie opłacać czynsz. Stawki czynszu są niższe niż na rynku komercyjnym (do 5% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego).

Podsumowanie. Ważnym aspektem jest też to, że gmina nie tylko dysponuje zasobem mieszkaniowym, ale i może go tworzyć. Wśród instrumentów polityki mieszkaniowej można wyróżnić: regulacje rynkowych systemów finansowania i instytucjonalnego wsparcia, subsydia mieszkaniowe i budownictwo społeczne. Lokalna polityka mieszkaniowa powinna wspierać rozwój mieszkalnictwa i zwiększanie liczby mieszkań cenowo dostępnych dla społeczeństwa. Organy samorządu powinny monitorować stan mieszkalnictwa w lokalnej wspólnotce i dążyć do poprawy jakości życia mieszkańców. Zwiększyć ilość mieszkań czynszowych dostępnych dla osób o niskich dochodach. Z uwagi, że budowa mieszkań komunalnych stanowi spore wyzwanie, dlatego potrzebna jest współpraca jednostek samorządu terytorialnego w ramach inicjatyw społecznych oraz podejmowanie współpracy w ramach partnerstwa publiczno-prawnego.

Bibliografia:

1. Pawlik K. Jak prawidłowo zarządzać zasobami mieszkaniowymi gminy. URL: https://samorząd.infor.pl/sektor/zadania/gospodarka_przestrzenna/389173,Jak-prawidlowo-zarzadzac-zasobami-mieszkaniowymi-gminy.html

2. Podrażka M., Grabkowska E. Mieszkanie chronione. URL: <https://www.gov.pl/web/rodzina/mieszkaniechronione>.

3. Społeczna inicjatywa mieszkaniowa. URL: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/spoleczna-inicjatywa-mieszkaniowa>