

Załącznik
do uchwały Nr LVIII/385/10
Rady Miejskiej Białogardu
z dnia 27 stycznia 2010 r.



**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM
MIASTA BIAŁOGARD
NA LATA 2010 - 2014**

BIAŁOGARD 2009

SPIS TREŚCI		str.
	WPROWADZENIE	3
I.	PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BIAŁOGARD	4
II.	ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI	12
III.	PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI	18
IV.	ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU	22
V.	SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI	33
VI.	WYSOKOŚĆ WYDATKÓW	40
VII.	ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ	45
VIII.	INNE DZIAŁANIA	47
	WNIOSKI KOŃCOWE	50

WPROWADZENIE

Z wieloletnich badań wynika, że istniejąca skala problemów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi gminy pozwala władzom lokalnym jedynie w ograniczonym stopniu zapewnić warunki mieszkaniowe zgodnie z potrzebami mieszkańców. Biorąc pod uwagę zobowiązania wobec wspólnoty samorządowej, władze lokalne są odpowiedzialne nie tylko za utrzymanie zasobów mieszkaniowych gminy, lecz również za kompleksowy rozwój mieszkalnictwa na terenie miasta.

Z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika, że istnieje obowiązek opracowania przez gminę, a następnie uchwalenie przez jej radę wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Ustawa ta określa, że program ten powinien być opracowany co najmniej na pięć kolejnych lat i obejmować :

- prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu,
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji,
- planowaną sprzedaż lokali,
- zasady polityki czynszowej,
- sposób i zasady zarządzania zasobami oraz przewidywane zmiany w tym zakresie,
- wysokość wydatków oraz źródła ich finansowania.
- innych działań.

I. PROGNOZA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA BIAŁOGARD

W programie stanu zasobów przyjęto założenie, że przewidywana wielkość i struktura oraz stan jakościowy gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie będzie wypadkową przyjętego programu inwestycyjnego związanego z ewentualną realizacją budynków mieszkalnych z przeznaczeniem lokali na wynajem (komunalnych i TBS budowanymi na potrzeby gminy), naturalnym ubytkiem lokali mieszkalnych wynikającym z konieczności rozbiórki budynków będących w bardzo złym stanie technicznym, a także wynikiem przyjętego do realizacji programu prywatyzacyjnego (sprzedaż lokali).

Stan zasobów mieszkaniowych gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie w 2008 r. odnoszący się do lokali mieszkalnych został przedstawiony w tabeli 1.

Tabela 1. Gminne zasoby mieszkaniowe w Białogardzie – stan na 31.12. 2008 r.

Wyszczególnienie	Komunalne		
	ogółem	w tym : socjalne	we wspólnotach mieszkaniowych
liczba lokali	1.442	53	1095
powierzchnia użytkowa w tys. m ²	67,9	1,7	52,4

W stosunku do średnich krajowych gminne zasoby mieszkaniowe w Białogardzie charakteryzują się przeciętnie dużo gorszymi parametrami dotyczącymi wieku i standardu substancji mieszkaniowej. Wynika to przede wszystkim ze znacznie większego udziału budynków kategorii II (aż o 53%) oraz bardzo małego udziału budynków kategorii Ia i Ib (tabela 2).

Z przeprowadzonego porównania wynika, że w Białogardzie większość wskaźników wyposażenia gminnych mieszkań w podstawowe instalacje jest gorsza od średnich krajowych odnoszących się do tej formy zasobów. Szczególnie odnosi się to do gazu przewodowego (o 68% mniej niż średnio w kraju), instalacji centralnego ogrzewania (o 24% mniej), centralnej ciepłej wody (o 17% mniej), łazienki (o 11% mniej) i ustępu splukiwanego (o 7% mniej). Jedynie wskaźniki dostępności do kanalizacji sieciowej (o 6% więcej) i wodociągu sieciowego (o 4% więcej) są lepsze od przeciętnych krajowych (tabela 3).

Tabela 2. Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie według wieku i standardu jakościowego budynków - stan na 31.12. 2008 r.

Wyszczególnienie	Ogółem (w %)	z tego :				
		I	Ia	Ib	II	III
Białogard	100	11	2	3	84	0,3
Średnie krajowe	100	23	28	17	31	1

Kategorie budynków :

I - budynki wzniesione po 1960 r.,

Ia - budynki wzniesione w latach 1950 - 1960,

Ib - budynki wzniesione przed 1950 r. lecz o standardzie budynków współczesnych,

II - budynki przedwojenne murowane o stropach drewnianych,

III - budynki drewniane i z muru pruskiego.

Tabela 3. Wyposażenie mieszkań gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w podstawowe instalacje i urządzenia - stan na 31.12. 2008 r.

Wyszczególnienie	Białogard (w %)	Średnie krajowe (w %)
Mieszkania ogółem	100	100
z tego wyposażone w :		
– wodociąg sieciowy	99	95
– kanalizację sieciową	99	93
– ustęp splukiwany	69	76
– łazienkę	57	68
– gaz przewodowy	5	73
– centralne ogrzewanie	21	45
– centralną ciepłą wodę	4	21

W Białogardzie występuje relatywnie wysokie zapotrzebowanie na lokale socjalne oraz lokale zamienne. Według stanu na koniec 2008 r. na przydział mieszkania socjalnego oczekiwało 248 rodzin, z czego : 173 rodziny z tytułu orzeczonej eksmisji z uprawnieniem do lokalu socjalnego oraz 75 rodzin spełniających kryteria uchwały RM do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w dalszej kolejności. Dodatkowo 29 rodzin oczekiwało na mieszkanie zamienne.

Na koniec 2008 r. w Białogardzie były tylko 53 lokale socjalne. Należy przyjąć, że przynajmniej w części budynkach mieszkalnych kategorii II znajdują się lokale o standardzie lokali socjalnych. Z punktu widzenia kilku najbliższych lat istnieje potrzeba wyznaczenia obiektów mieszkalnych z ewentualnym przeznaczeniem ich w przyszłości na cele socjalne.

W ramach gminnej gospodarki mieszkaniowej miasta należy podjąć próbę wytypowania określonej liczby lokali, stwarzając na lata 2009 – 2013 potencjalne możliwości ewentualnego przemieszczania się gospodarstw domowych w ramach posiadanych przez gminę zasobów. Nie powinny jednak być one położone w centralnych częściach miasta (w szczególności dotyczy to części przewidywanej do ewentualnej rewitalizacji). Trzeba jednak w dalszym ciągu poszukiwać istniejących niewykorzystanych obiektów na terenie miasta, z możliwością ich ewentualnej adaptacji na cele mieszkaniowe.

Według szacunkowych prognoz na lata 2010 – 2014 potrzeby społeczności lokalnej w odniesieniu do lokali socjalnych i zamiennych z tytułu eksmisji oraz z tytułu niedostatku mogą przekroczyć poziom 300 mieszkań.

Należy podkreślić, że możliwości przekwalifikowania istniejących już mieszkań w lokale socjalne będzie znacznie łatwiejsze w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego gminy (komunalnego lub TBS na potrzeby gminy). Pozwoliłoby to na przemieszczenie rodzin w ramach posiadanych zasobów oraz lepsze dopasowanie do określonego rodzaju mieszkania. Jednocześnie byłoby odzwierciedleniem efektywnego popytu na określoną jakość usługi mieszkaniowej, w zależności od posiadanych możliwości finansowych.

Tabela 4. Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta - stan na 31.12. 2008 r.

Lp.	Adres budynku	Rok budowy	Pow. użytkowa [m ²]	Liczba lokali [szt]	Stopień zużycia budynku [%]
1	Skłodowskiej 3a	1902	120,83	3,00	70,23
2	Grottgera 15	1904	139,18	2,00	71,77
3	NMP 12	1904	196,57	3,00	55,51
4	Grottgera 4	1906	194,95	4,00	57,52
5	Grunwaldzka 26	1906	203,67	5,00	68,76
6	Piłsudskiego 13	1906	110,79	2,00	74,76
7	NMP 4	1906	73,86	3,00	53,60

8	Sikorskiego 23	1906	223,64	5,00	76,05
9	NMP 22	1907	689,90	14,00	56,02
10	Bat. Chłopskich 14	1907	178,73	3,00	77,13
11	Bat. Chłopskich 31 lok.uz	1907	526,63	25,00	65,41
12	Piłsudskiego 47	1908	193,60	5,00	69,84
13	Kraśińskiego 2	1908	146,90	3,00	84,85
14	Kraśińskiego 3	1908	93,27	2,00	83,88
15	Klonowa 20	1909	54,60	1,00	62,61
16	Piłsudskiego 52	1909	177,90	4,00	65,50
17	1 Maja 30	1909	243,30	5,00	76,09
18	Hoffmanowej 5	1909	167,08	5,00	62,40
19	Piłsudskiego 37	1909	101,72	2,00	69,36
20	Kopernika 10	1909	109,66	3,00	53,60
21	Matejki 1	1910	108,36	3,00	50,95
22	Piłsudskiego 9a	1911	98,21	3,00	72,96
23	Sądowa 1a	1912	108,20	2,00	52,49
24	Szpitalna 19	1912	212,79	5,00	58,61
25	Wojska Polskiego 9	1912	182,40	5,00	69,84
26	Świętochowskiego 16	1912	104,11	2,00	71,01
27	Grotgera 9	1913	150,49	4,00	67,48
28	Półczyńska 16	1913	274,92	6,00	59,46
29	Grunwaldzka 2	1913	95,79	3,00	72,13

30	1 Maja 27	1914	290,32	5,00	61,61
31	Pończyńska 5	1920	108,70	3,00	67,42
32	Piłsudskiego 9	1920	432,89	8,00	67,65
33	Kołobrzeska 36	1920	79,17	2,00	53,90
34	Bat. Chłopskich 7 lol.uż.	1920	104,00	1,00	66,71
35	Kościelna 5	1920	130,47	3,00	59,75
36	Chocimska 1	1920	285,09	4,00	61,94
37	Kisielice Małe 33	1922	67,91	2,00	62,39
38	Kisielice Małe 13	1922	73,59	1,00	59,82
39	Piłsudskiego 64	1922	384,79	4,00	60,22
40	Kisielice Małe 37	1922	71,97	2,00	69,67
41	Świętochowskiego 19	1923	141,23	5,00	75,80
42	Kisielice Małe 29	1924	70,81	2,00	62,64
43	Kościuszki 2	1924	164,14	5,00	79,24
44	NMP 3	1925	178,57	5,00	54,53
45	Piłsudskiego 49	1926	413,62	5,00	65,79
46	Hoffmanowej 2	1926	167,97	5,00	65,18
47	Grunwaldzka 4	1926	146,08	4,00	67,91
48	Piłsudskiego 38	1926	215,65	5,00	68,97
49	Piłsudskiego 37a	1926	89,57	2,00	73,97
50	NMP 5	1926	145,83	3,00	53,58
51	Bat. Chłopskich 2b lok.m.uż	1926	666,70	5,00	73,08

52	Piłsudskiego 55	1926	222,45	6,00	79,67
53	Sienkiewicza 3	1926	181,11	4,00	54,80
54	Lipowa 30a	1926	26,50	1,00	70,90
55	Klonowa 6	1926	184,50	4,00	72,18
56	Klonowa 26	1927	263,10	2,00	61,90
57	Hoffmanowej 5a	1927	172,07	4,00	77,17
58	Piłsudskiego 11	1927	188,25	4,00	74,56
59	Lelewela 6	1927	174,52	5,00	63,45
60	1 Maja 82	1927	82,92	1,00	55,90
61	Grunwaldzka 36	1927	359,90	5,00	58,31
62	Klonowa 28	1928	197,11	6,00	72,99
63	Dąbrowszczaków 53	1930	76,91	2,00	63,05
64	Szpitalna 15	1930	266,68	6,00	53,58
65	Piłsudskiego 24a l.uż.	1930	444,63	1,00	59,65
66	Lipowa 26 l.uż.	1930	99,80	1,00	73,73
67	Wojska Polskiego 55	1931	89,87	2,00	57,59
68	Zapolskiej 3	1932	181,76	4,00	67,54
69	Skłodowskiej 2a	1932	113,00	1,00	59,57
70	Aldony 9a	1933	163,15	4,00	60,69
71	Lindego 8/9	1934	268,60	6,00	55,55
72	Królowej Jadwigi 20	1935	193,89	4,00	58,12
73	Bat. Chłopskich 12	1935	296,05	6,00	76,82

74	Chocimska 7b	1937	92,50	1,00	82,22
75	Dąbrowszczaków 69	1939	81,04	2,00	63,19
76	Fabryczna 1	1939	230,17	6,00	61,32
77	Moniuszki 30	1963	305,00	6,00	57,26
78	Moniuszki 31a	1963	449,08	16,00	54,80
79	Moniuszki 30a	1963	229,76	6,00	62,74
80	Moniuszki 31	1963	232,87	7,00	56,23
81	Świętochowskiego 30	1965	243,39	8,00	78,09
82	Słowackiego 8	1974	126,44	2,00	57,68
83	Plac Wolności 4-5	2004	1 154,13	7,00	16,15
84	Dąbrowszczaków 16a	2005	1 021,11	24,00	19,25

Zmiany w stanie ilościowym zasobów mogą być przede wszystkim wynikiem inwestycji mieszkaniowych, związanych z budową mieszkań na wynajem w ramach realizowanego budownictwa TBS na potrzeby gminy oraz budownictwa komunalnego. Mogą także wynikać z procesów adaptacyjnych istniejących lub przejmowanych do zasobu obiektów, z przeznaczaniem ich na cele mieszkaniowe.

Zakłada się średniorocznie w programie:

- 1) odzyskiwanie 30 lokali mieszkalnych tzw. „ruchu ludności”;
- 2) pozyskiwanie 10 nowych tytułów prawnych do lokali (budowa, nadbudowa, partycypacja, najem, adaptacja, kupno, zamiana).

Zgodnie z powyższym założeniem średniorocznie w budżecie miasta należy zabezpieczyć na ten cel kwotę 0,5 miliona złotych. Założenie takie pozwoli na zabezpieczenie potrzeb w zakresie wykwaterowań z budynków przeznaczonych do rozbiórki i remontów kapitalnych, a także umożliwi przeznaczenie lokali położonych w atrakcyjnych miejscach do ich sprzedaży.

Zabezpieczenie w/w kwoty w budżecie miasta umożliwi nie tylko realizację zakładanych celów ale stworzy także możliwość pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania.

Tabela 5. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2010 – 2014

lata	Zmiana wielkości zasobu mieszkaniowego (lokali) z tytułu:			Razem	w tym lokale socjalne
	sprzedaży	rozbiórki budynków	nowych tytułów prawnych		
2009	-	-	-	1364	62
2010	50	6	10	1318	72
2011	40	7	10	1280	82
2012	40	13	10	1237	95
2013	30	16	10	1201	108
2014	30	20	10	1161	120

W związku z ograniczeniami budżetowymi, koniecznością sfinansowania nowych inwestycji mieszkaniowych oraz olbrzymią luką remontową przyjmuje się, że stan techniczny budynków w prognozowanym okresie nie ulegnie radykalnej zmianie. Istotna poprawa tej sytuacji może nastąpić w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji, do którego Miasto się obecnie przygotowuje lub innych programów uruchamiających możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych.

Podsumowanie i wnioski

Stan gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w latach 2010 – 2014 będzie wynikiem oddziaływania szeregu czynników, do których w pierwszej kolejności zaliczyć można :

- 1) potencjalne możliwości zwiększenia w tym okresie rozmiarów zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji gminy, związane z programem budowy mieszkań komunalnych i TBS,

- 2) potrzeby społeczności lokalnej miasta w zakresie lokali socjalnych związane z przekształcaniem lokali komunalnych, a także ewentualną adaptacją obiektów niemieszkalnych z przeznaczeniem ich na cele mieszkaniowe,
- 3) naturalny ubytek lokali mieszkalnych związany z koniecznością rozbiórki i wycofania z użytkowania niektórych budynków, charakteryzujących się niskim standardem wyposażenia i wykończenia oraz będących w bardzo złym stanie technicznym.

Podstawowym kierunkiem działań gminy, mającym istotny wpływ na poprawę sytuacji mieszkaniowej szczególnie w grupie mniej zamożnych gospodarstw domowych, powinien być program inwestycji mieszkaniowych związany z budową mieszkań na wynajem oraz z ewentualnym przemieszczaniem się rodzin w ramach posiadanych przez gminę zasobów mieszkaniowych. Pozyskanie w latach 2010 - 2014 około 50 nowych lokali mieszkalnych stwarza realne przesłanki poprawy sytuacji mieszkaniowej społeczności lokalnej w Białogardzie.

II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI

Jednym z priorytetowych zadań w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowymi w Białogardzie powinno być opracowanie i przyjęcie na lata 2010 - 2014 realnego programu remontowego. Umożliwi to przynajmniej częściowe zahamowanie istniejącej dekapitalizacji majątku gminnego (komunalnego i wspólnot mieszkaniowych), a w dłuższym horyzoncie czasowym wpłynie na poprawę standardu jakościowego zasobów mieszkaniowych.

Należy podkreślić, że istniejące procesy zużycia budynków mieszkalnych nie są wystarczająco rozpoznane. Główna przyczyna wynika z faktu, że na stopień zużycia budynku działają bardzo różnorodne czynniki. Do podstawowych z nich zaliczyć można :

- wiek budynku i przyjęta technologia jego wykonania,
- jakość wybranego wykonawstwa inwestycyjnego,
- standard jakościowy zastosowanych elementów budowlanych i instalacyjnych,
- poziom przyjętych rozwiązań technicznych i użytkowych,
- prowadzona w całym okresie eksploatacji gospodarka konserwacyjno-remontowa,

W związku z występowaniem ścisłych związków pomiędzy wielkością zużycia, a nakładami ponoszonymi na utrzymanie budynków stosowana jest m.in. metoda opracowana w IRM określająca poziom zużycia na podstawie kosztów utrzymania budynku. Stopień zużycia technicznego budynku w dowolnym okresie jego użytkowania można wyrazić stosunkiem kosztów utrzymania poniesionych w danym okresie do wartości odtworzenia budynku. Dla zastosowania tej metody konieczne jest ustalenie teoretycznych

normatywnych kosztów utrzymania technicznego budynku w kolejnych latach jego eksploatacji.

Skala potrzeb remontowych jest w znacznym stopniu uzależniona od wieku i jakości budynków mieszkalnych. Pod tym względem komunalne zasoby mieszkaniowe w Białogardzie w stosunku do średnich krajowych charakteryzują się przeciętnie gorszymi parametrami pod względem wieku i standardu jakościowego. Wpływa to w dużym stopniu na skalę utrzymującej się od wielu lat luki remontowej.

Należy podkreślić, że potrzeby remontowe mogą być określone poprzez ustalenie stopnia odwracalnego i nieodwracalnego zużycia budynków. Podstawową rolę odgrywa czynnik ekonomiczny, a wysokość potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych będzie współmierna do rzeczywistej wartości budynków i przewidywanego okresu ich eksploatacji.

W warunkach krajowych, szczególnie w odniesieniu do zasobów komunalnych, występuje zjawisko nieracjonalnego utrzymywania w eksploatacji budynków całkowicie zużytych pod względem technicznym. Jest to efektem występowania znacznej luki odtworzeniowej, wynikającej z relatywnie małych rozmiarów realizowanego budownictwa mieszkaniowego z przeznaczeniem lokali na wynajem. Odnosi się to również do Białogardu.

Z punktu widzenia istniejących potrzeb remontowych, można je podzielić na bieżące oraz okresowe. Należy przyjąć się, że zabiegi konserwacyjne muszą być prowadzone we wszystkich posiadanych budynkach, niezależnie od ich wieku i ogólnego stanu technicznego. W przypadku potrzeb okresowych będą się one koncentrować głównie w sferze remontów gruntownych, a także w zakresie remontów pośrednich i zabezpieczających.

Szczegółowe klasyfikacje budynków oraz kolejność wykonywania w nich poszczególnych rodzajów remontów powinna być wynikiem prac przeprowadzonych w grupie lokalnych ekspertów zajmujących się tą problematyką. Należy je uwzględnić przy opracowywaniu operacyjnych planów remontowych dla poszczególnych lat.

Wysokość nakładów na techniczne utrzymanie zasobów mieszkaniowych

Procedura ustalenia szacunkowych potrzeb remontowych w ujęciu wartościowym przeprowadzona będzie w oparciu o stopę remontową. Jest ona kategorią ekonomiczną pozwalającą na precyzyjnym określeniu nakładów na remonty w zależności od wieku budynku i aktualnego kosztów jego odtworzenia. Dla wyliczenia całkowitych kosztów odtworzenia niezbędne jest szczegółowe ustalenie powierzchni eksploatacyjnej budynków, zakwalifikowanych do poszczególnych kategorii prac remontowych.

Dokonanie szacunkowych wyliczeń wartości zasobów mieszkaniowych gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie, zakwalifikowanych do poszczególnych kategorii

remontów, stanowić będzie podstawę określenia ich potrzeb remontowych. Wysokość niezbędnych nakładów finansowych ustalono przy przyjęciu następujących założeń:

- normatywne potrzeby w zakresie nakładów na konserwacje i remonty bieżące powinny kształtować się na poziomie 0,6% kosztów odtworzenia, liczonych w skali roku,
- koszty remontów pośrednich i zabezpieczających powinny osiągnąć poziom około 10% kosztów odtworzenia zasobów zakwalifikowanych do tych remontów,
- remontom gruntownym powinny zostać poddane zasoby o umiarkowanym stopniu zużycia nieodwracalnego, a zatem:
 - około 25% zasobów wzniesionych do 1918 r.,
 - około 80% zasobów z okresu 1919 - 1944r. ;
 przy czym przeciętny koszt remontu gruntownego powinien kształtować się na poziomie około 35% kosztu odtworzenia (30% dla odtworzenia stanu pierwotnego i 5% dla dostosowania warunków mieszkaniowych do standardu współczesnego).

Dla określenia wartości odtworzenia – w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmiania Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) - przyjęto koszt budowy 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 3000 zł¹. Założenie to było podstawą określenia wartości zasobów mieszkaniowych zakwalifikowanych do remontów.

Można przyjąć, że do remontów bieżących będzie kwalifikowało się 100% powierzchni zasobów, do remontów pośrednich i zabezpieczających około 18% powierzchni, natomiast do remontów gruntownych blisko 33% ogółu powierzchni zasobów.

Tabela 6. Wskaźniki stóp remontowych dla poszczególnych grup wiekowych zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie

Zasoby według okresu budowy	Wskaźniki stóp remontowych w skali roku ^{1/} (w %)	stopy remontowe dla poszczególnych rodzajów remontów:		
		bieżące	pośrednie i zabezpieczające	gruntowne
do 1918 r.	1,2	0,5	0,2	0,5
1919-1944	2,6	0,6	0,4	1,6
1945-1960	1,1	0,6	0,5	-
1961-1970	1,0	0,6	0,4	-
1971-1990	0,8	0,6	0,2	-
po 1990 r.	0,5	0,5	-	-

¹ do obliczeń przyjęto o ponad 200 zł niższy od aktualnego koszt odtworzenia

1/ wskaźniki wyliczone przez IGM są preferowane przez EKG ONZ jako odpowiednie narzędzia do oceny potrzeb remontowych w skali miasta

Z wykonanych w ten sposób wyliczeń wynika, że **faktyczne potrzeby remontowe w budynkach stanowiących wyłączną własność Miasta można szacować na około 28,0 mln zł. Z tego koszty konserwacji i napraw bieżących w skali roku około 1,2 mln zł, koszty remontów pośrednich i zabezpieczających około 3,6 mln zł, natomiast koszty remontów gruntownych około 23,1 mln zł.** (efekt bardzo dużego udziału zasobów wybudowanych do 1944 r.). Natomiast potrzeby remontowe z uwzględnieniem budynków będących współwłasnością Miasta (wspólnoty mieszkaniowe) przedstawia poniższa tabela:

Tabela 7. Niezbędne nakłady na remonty w budynkach stanowiących własność i Współwłasność Miasta.

	<i>Niezbędne nakłady</i>		
	<i>Remonty bieżące i konserwacja [zł/rok]</i>	<i>Remonty pośrednie i zabezpieczające [zł]</i>	<i>Remonty kapitalne [zł]</i>
<i>Nakłady remontowe w budynkach komunalnych</i>	279 800 zł	839 700 zł	5 388 000 zł
<i>Nakłady remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych</i>	942 200 zł	2 826 900 zł	18 139 000 zł
	1 222 000 zł	3 666 600 zł	23 527 000 zł

Tabela 8. Wykaz obiektów przewidzianych do rozbiórki bądź remontu kapitalnego w latach 2010 – 2014

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość osób	Ilość rodzin do wykwaterowania – lokale zastępcze	Ilość rodzin do wykwaterowania – lokale socjalne
2010 r. (rozbiórki)					
1	Bat. Chłopskich 13 a	0	0	0	0
2	Krasińskiego 3	0	0	0	0
3	Krasińskiego 2	1	1	0	1
4	Piłsudskiego 11	2	2	2	0
5	N.M.P. 22 oficyna	3	9	2	1

RAZEM		6	12	4	2
2011 r. (rozbiórki)					
1	Świętochowskiego 16	2	8	2	0
2	Grottgera 15	1	5	1	0
3	Piłsudskiego 9a	3	8	2	1
4	1-go Maja 30	1	7	1	0
RAZEM		7	28	6	1
2012 r. (rozbiórki)					
1	Klonowa 6	4	10	2	2
2	Skłodowskiej 3a	3	10	0	3
3	Chocimska 7b	0	0	0	0
4	Fabryczna 1	6	16	6	0
RAZEM		13	36	8	5
2013 r. (rem. kapit.)					
1	Półczyńska 16	6	21	6	0
2	Piłsudskiego 38	5	11	3	2
3	Sikorskiego 23	5	13	3	2
4	Świdwińska 24	8	21	5	3
RAZEM		24	66	17	7
2014 r. (rem. kapit.)					
1	Sienkiewicza 3	4	8	4	0
2	Szpitalna 15	6	14	6	0
3	Szpitalna 19	5	11	5	0
4	Grunwaldzka 26	5	20	3	2
RAZEM		20	53	18	2

Tabela 9. Planowane wydatki na remonty i inwestycje w latach 2010 – 2014 (w zł)

L.p.	Zakres rzeczowy remontów i inwestycji	lata				
		2010	2011	2012	2013	2014
I	Remonty	1 307 000	1 290 000	1 270 000	1 255 000	1 245 000
I.1	dachy, okna i drzwi, piece kaflowe, instalacje elektryczne, instalacje sanitarne, klatki schodowe elewacje, remonty lokali do zasiedlenia (komunalne i	308 000	320 000	330 000	340 000	350 000

	socjalne)					
I.2	Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (wyodrębniony fundusz remontowy)	999 000	970 000	940 000	915 000	895 000
II	Konserwacje, drobne naprawy i usuwanie awarii	42 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Razem I i II		1 349 000	1 340 000	1 320 000	1 305 000	1 295 000
III	Rozbiórki	233 700	200 000	180 000		
IV	Remonty kapitalne				1 530 000	1 220 000
Razem III i IV		233 700	200 000	180 000	1 530 000	1 220 000
V	Inwestycje (nowe budynki, modernizacja, przebudowa, adaptacje budynków użytkowych na mieszkalne, nabycie lokali)	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
OGÓŁEM		2 082 700	2 040 000	2 000 000	3 335 000	3 015 000

Podsumowanie i wnioski

Głównym celem programu remontowego w Białogardzie jest opracowanie wieloletniej strategii likwidacji istniejącej luki remontowej w gminnych zasobach mieszkaniowych.

Należy podkreślić, że rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Białogardzie powinna być :

- poprawa stanu technicznego budynków,
- stworzenie lepszych warunków zamieszkiwania dla gospodarstw domowych,
- w dłuższym horyzoncie czasowym podwyższenie standardu mieszkań,
- zmniejszenie kosztów ponoszonych przez lokatorów z tytułu ogrzewania mieszkań,
- tworzenie przesłanek dla pokazania lepszego wizerunku miasta.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w zasobach komunalnych w Białogardzie wiąże się między innymi z:

- ograniczonymi możliwościami finansowymi budżetu miasta w przyszłości,
- istniejącymi trudnościami w prowadzeniu w mieście w miarę aktywnej polityki czynszowej,
- zmianami w cenach na materiały budowlane i instalacyjne oraz roboty konserwacyjno-remontowe.

Elementem szeroko rozumianego programu remontów powinien być również program ukierunkowany na wspólnoty mieszkaniowe. W tym przypadku rezultatem właściwie realizowanego programu remontów w zasobach mieszkaniowych z udziałem wspólnot mieszkaniowych przede wszystkim powinna być:

- możliwość większego zaangażowania mieszkańców tych zasobów w finansowanie kosztów remontów,
- odczuwalna przez użytkowników lokali poprawa stanu technicznego nieruchomości wspólnot mieszkaniowych,
- tworzenie lepszego wizerunku miasta, związanego między innymi z realizowaniem prac termo-modernizacyjnych w nieruchomościach wspólnot.

Główne ryzyko związane z realizacją programu remontów w budynkach będących współwłasnością miasta Białogard z udziałem wspólnot mieszkaniowych wiąże się z :

- trudnościami finansowymi przynajmniej części właścicieli lokali mieszkalnych,
- możliwościami budżetu miasta w przyszłości, w zakresie sfinansowania części niezbędnego zakresu robót remontowych,
- niemożności porozumienia się z właścicielami lokali w sprawie wypracowania wspólnego programu wykonania niezbędnych robót remontowych.

III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

Zasady i cele prywatyzacji lokali.

Prywatyzację lokali należy traktować jako swego rodzaju transakcję, w której obie strony powinny osiągnąć określone korzyści. Interesy dotychczasowego właściciela (gminy) sprowadzają się do:

- pozbycie się majątku wymagającego z reguły znacznych dopłat do bieżącego utrzymania,
- pozbycie się nadmiernie wyeksploatowanych nieruchomości lokalowych.

Interes dotychczasowego najemcy lokalu wiąże się przede wszystkim z:

- swobodą dysponowania lokalem (doraźnie),
- możliwością pozostawienia go w spadku (perspektywicznie),
- atrakcyjnymi bonifikatami ceny w przypadku nabycia na własność.

Jeden z głównych argumentów władz lokalnych, przemawiających za prywatyzacją lokali, wynika z potrzeby ograniczenia dewastacji budynków komunalnych. Tworzy również przesłanki dla zwiększenia osobistego zainteresowania poszczególnych właścicieli lokali, utrzymywaniem budynku w należyтым stanie technicznych oraz większej dbałości o czystość i porządek.

Powszechnie uważa się, że prywatyzacja tworzy warunki do powstania szerokiej rzeszy współwłaścicieli danej nieruchomości. Wysokość kosztów utrzymania bezpośrednio oddziałuje na poziom opłat za mieszkanie, a w konsekwencji zmusza do większej dbałości o

cały budynek. Prywatyzację mogą jednak utrudniać zróżnicowania socjalne i materialne występujące wśród użytkowników lokali, ze względu na istniejące sprzeczności interesów.

Należy podkreślić, że prywatyzacja lokali mieszkalnych może dotyczyć tylko określonej części mieszkań znajdujących się w zasobach gminy. Z dotychczasowych badań wynika, że przynajmniej pewna część osób które wykupiły mieszkania w zasobach komunalnych nie zdaje sobie w pełni sprawy, że są oni również współwłaścicielami budynku. Nie do końca rozumieją, że posiadanie statusu właściciela lokali w pierwszej kolejności pociąga za sobą określone obowiązki, dopiero w drugiej kolejności stwarza określone przywileje.

W praktyce można mówić o dwóch rodzajach prywatyzacji: rozproszonej i selektywnej. Prywatyzacja rozproszona polega na możliwości wykupu lokalu mieszkalnego w każdym budynku gminy przez każdego dotychczasowego najemcę. W ten sposób w danym budynku zamieszkują zarówno właściciele wykupionych od gminy mieszkań, jak i najemcy. W tych warunkach istnieje zbyt duże przemieszanie społeczne w budynku, odstraszaając niektórych potencjalnych nabywców od zakupu wynajmowanego lokalu. Ten rodzaj prywatyzacji może stwarzać dodatkowe trudności w przechodzeniu do nowych struktur administrowania zasobami mieszkaniowymi, w związku z występowaniem rozbieżnych interesów między właścicielami i najemcami mieszkań.

Istotą prywatyzacji selektywnej jest wytypowanie w mieście grupy budynków do całkowitego sprywatyzowania lokali poprzez ich sprzedaż. W budynkach tych, charakteryzujących się wyższym standardem i atrakcyjniejszym położeniem w mieście, zaproponowanoby wszystkim najemcom wykup lokali. Najemcy, którzy nie wyraziliby zgody na wykupienie mieszkania, otrzymaliby mieszkanie zamienne o takim samym standardzie. Forma administrowania tak sprywatyzowanym budynkiem zależeć będzie od woli większości właścicieli mieszkań.

Dotychczasowe doświadczenie krajowe powinno skłonić władze lokalne do preferowania w przyszłości prywatyzacji selektywnej, niewątpliwie trudniejszej w realizacji, lecz rokującej lepsze efekty między innymi w zakresie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Strategiczne cele przyjęte przez program prywatyzacji lokali powinny przede wszystkim:

- realizować wieloletnią politykę prywatyzacyjną określoną w uchwale Nr XLII/513/98 Rady Miejskiej w Białogardzie z dnia 6 marca 1998 r. w odniesieniu do komunalnych zasobów mieszkaniowych,
- tworzyć warunki umożliwiające dostęp do mieszkań o określonym standardzie i po cenach dostępnych dla określonych grup gospodarstw domowych,

- wpływać na poprawę jakości zarówno zasobu mieszkaniowego, jak i usługi mieszkaniowej oferowanej użytkownikom lokali.

Należy przyjąć, że program selektywnej prywatyzacji i ewentualnej zamiany mieszkań komunalnych w Białogardzie powinien w pierwszej kolejności obejmować :

- sprzedaż lokali w nieruchomościach, w których osoby fizyczne posiadają co najmniej 50% udziałów,
- sprzedaż lokali w budynkach o relatywnie niedużych zaległościach remontowych,
- sprzedaż mieszkań w budynkach o niewielkiej liczbie lokali,
- prywatyzację mieszkań w budynkach położonych w centrum Miasta, poprzez sprzedaż takich mieszkań ich dotychczasowym najemcom oraz sprzedaż lokali wolnych w drodze przetargowej. W takim przypadku zakłada się prowadzenie przez Miasto bardziej aktywnej polityki mieszkaniowej uwzględniającej m.in. przekwaterowania do lokali zamiennych najemców, którzy nie są zainteresowani wykupem mieszkań zlokalizowanych w centrum Miasta.

Z tych powodów należy:

- szczegółowo analizować przed przeznaczeniem do sprzedaży położenie budynków mieszczących zbywane lokale mieszkalne,
- lokale mieszkalne położone w atrakcyjnych miejscach i centrum miasta w większym stopniu zbywać w formie przetargowej, co zagwarantuje utrzymanie domów w najlepszym stanie technicznym,
- każdego roku przed przystąpieniem do prac nad projektem budżetu Miasta należy przeprowadzić analizę warunków sprzedaży oraz ilość planowanych do sprzedaży lokali.

Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych

Prognozę sprzedaży sporządzono na podstawie danych obejmujących liczbę oraz powierzchnię użytkową sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2007 – 2009 oraz średniorocznego wpływu zgłoszeń na wykup lokali mieszkalnych przez najemców. W okresie tym sprzedano łącznie 381 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 17 907 m².

Tabela 10. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2010 – 2014

L.p.	Rok	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	Ogółem powierzchnia użytkowa sprzedawanych lokali w m ² (średnia pow. lokalu 47 m ²)	Powierzchnia użytkowa mieszkaniowego zasobu miasta w m ²
1	2009	-	-	64 112
2	2010	50	2350	61 762
3	2011	40	1880	59 882
4	2012	40	1880	58 002
5	2013	30	1410	56 592
6	2014	30	1410	55 182

W latach 2010-2014 przyjmuje się wyraźnie zmniejszoną dynamikę sprzedaży mieszkań w stosunku do lat ubiegłych. Prognoza taka wynika z następujących przesłanek:

- maleje ogólny zasób mieszkaniowy Miasta,
- pogarsza się stan techniczny mieszkań, które mogą być jeszcze przedmiotem sprzedaży – najbardziej atrakcyjne mieszkania zostały już w większości zbyte,
- zmniejsza się grupa najemców zainteresowanych kupnem mieszkania – najemcy o najlepszym statusie materialnym swoje mieszkania już wykupili.

Podsumowanie i wnioski

Dokonując oceny procesów prywatyzacyjnych w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Białogardzie należy pamiętać, że podstawowym efektem zrealizowania zaplanowanej sprzedaży lokali powinno być zmniejszenie udziału budżetu gminy w kosztach remontów wspólnot mieszkaniowych.

Część kosztów, zgodnie z posiadanymi udziałami, muszą pokryć właściciele wyodrębnionych lokali. Można jednak natrafić na trudności, wynikające z ograniczonych możliwości finansowych poszczególnych właścicieli. Właściciele mieszkań, ze względu na brak środków finansowych, mogą dążyć do ograniczenia zakresu przewidywanych wcześniej remontów oraz planować zbyt małe zaliczki na poczet przyszłych wydatków na techniczne utrzymanie.

Realizacja programu selektywnej prywatyzacji oraz ewentualnej zamiany mieszkań powinna przynieść określone korzyści finansowe dla budżetu gminy. Będzie to przede wszystkim wypadkową liczby sprywatyzowanych lokali mieszkalnych w poszczególnych latach oraz ceny po jakiej te lokale będą sprzedawane.

Powodzenie w realizacji przyjętego programu prywatyzacji lokali uwarunkowane jest szeregiem czynników, z których najważniejsze będą:

- przyjęte do realizacji przez Radę Miasta zasady sprzedaży lokali,
- atrakcyjność lokalizacyjna budynków przeznaczonych w pierwszej kolejności do całkowitego sprywatyzowania,
- możliwości finansowe najemców lokali,
- kształtowanie się rynku mieszkaniowego w mieście,
- realizowana polityka mieszkaniowa państwa, zachęcająca najemców lokali(np. w formie ulg podatkowych) do ich wykupu od gminy.

IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU

Wieloletnia praktyka pokazuje, że program reformowania czynszów jest jednym z najważniejszych zagadnień w zakresie gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Bez stałego podnoszenia opłat czynszowych za mieszkania do poziomu pozwalającego na pokrycie znacznej części kosztów ich utrzymania, gmina będzie narażona na dalszą degradację swoich zasobów mieszkaniowych. Tym bardziej, że aktywna polityka czynszowa prowadzona na szczeblu lokalnym ma decydujący wpływ na zrealizowanie innych programów, a w szczególności programu remontowego.

Uwarunkowania ustawowe

Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dziennik Ustaw z 21 czerwca 2001 r.) w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego oraz stanowiących własność Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych właściciel samodzielnie ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

W myśl zapisów obowiązującej ustawy ogranicznikiem wysokości czynszu za lokale mieszkalne (w zasobach komunalnych, zakładów pracy i prywatnych czynszowych) jest 3% kosztu odtworzenia liczonego w skali roku (zgodnie z nowelizacją ustawy w 2005 r. w uzasadnionych przypadkach czynsz może przekroczyć ten poziom). Przez koszt odtworzenia rozumie się średni koszt budowy 1 m² powierzchni lokali w budynkach wielorodzinnych na terenie danego województwa (ustalany na podstawie danych WUS-u), publikowany w dziennikach urzędów wojewódzkich.

Ustawodawca zalecił zróżnicowanie stawki czynszu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających, a w szczególności :

- położenia budynku w mieście,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Ustalane na szczeblu gminy stawki czynszu za lokale mieszkalne powinny przede wszystkim odzwierciedlać ich wartość użytkową. Oznacza to, że opłaty czynszowe za mieszkania o najwyższym standardzie wyposażenia i wykończenia oraz położone w najbardziej atrakcyjnych punktach miasta powinny być znacznie wyższe niż za lokale o niskim standardzie wyposażenia, znajdujące się w budynkach o złym stanie technicznym.

W praktyce stosuje się dwie metody ustalania stawek czynszu :

- metodę stawki bazowej,
- metodę systemu punktowego.

Metoda stawki bazowej polega na przyjęciu stawki wyjściowej odnoszącej się do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie, a następnie jej różnicowaniu (procentowo lub kwotowo) dla poszczególnych kategorii lokali w oparciu o przyjęte kryteria. Z prowadzonych badań wynika, że ponad 80% miast stosuje metodę stawki bazowej.

W przypadku Białogardu zgodnie z Uchwałą Nr XX/181/04 Rady Miejskiej z dnia 16 czerwca 2004 r. w sprawie zasad polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie miasta na lata 2004-2009, Burmistrz w oparciu o uchwałę ustala stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.

Czynsz ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz ogólnej powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu określonych w uchwale.

Ustalone są następujące czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu dla lokali :

- posiadających centralną ciepłą wodę – o 10%,
- posiadających łazienkę – o 10%,
- posiadających centralne ogrzewanie – o 10%,
- posiadających gaz przewodowy – o 10%,
- położenie budynku w centrum miasta (wg obszaru wyszczególnionych ulic) – 5%,
- położenie lokalu na II kondygnacji budynku – 5%,
- posiadających antenę TV kablową – 8%,
- posiadających TV czart – 2%,
- sprzątnięcie klatek schodowych przez wynajmującego – 5%,

- posiadających domofon – 1%,
- posiadających wodomierze – 2%.

Równocześnie ustalono czynniki obniżające stawkę bazową czynszu dla lokali :

- w budynkach do rozbiórki – o 40%,
- w budynkach do remontu gruntownego – 25%,
- nie posiadających naturalnego światła w kuchni – o 10%,
- z WC poza lokalem – o 10%,
- położonych na V kondygnacji – o 5%,
- posiadających wspólne wc – o 5%,
- posiadających wspólną łazienkę i wc – o 5%,
- posiadających wspólny przedpokój – o 5%,
- posiadających wspólną kuchnię – o 5%,
- położonych w suterenie – o 5%.

Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokona ulepszeń w lokalu. W przypadku gdy ulepszeń dokona najemca (za zgodą wynajmującego), nie wpłynie to na zmianę stawki czynszu. W przypadku pogorszenia standardu lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, stawka czynszu ulega obniżeniu.

Wprowadzenie w zasobach komunalnych zasady określania stawek opłat czynszowych w skali lokalnej spowodowało istotne różnice w wysokości tych stawek pomiędzy poszczególnymi miastami.

Należy podkreślić, że w latach 2007 – 2008 stawki opłat czynszowych w Białogardzie były wyższe od przeciętnych krajowych ustalonych dla miast o podobnej wielkości. Przykładowo w 2008 r. średnie stawki były wyższe o blisko 6%. Również stawki najwyższe (choć obowiązujące w zaledwie kilku lokalach) były dużo wyższe od przeciętnych w kraju (o około 34%) (tabela 11).

Tabela 11. Obowiązujące stawki czynszu w zasobach komunalnych w Białogardzie w latach 2007 - 2008 (w zł na 1m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Stawki czynszu w zł miesięcznie na 1m ² p.u. :		
		najniższa	średnia	najwyższa
2007	Białogard	1,64	2,80	4,53
	Badania porównawcze	1,62	2,42	3,03
2008	Białogard	1,64	2,80	4,53
	Badania porównawcze	1,74	2,65	3,37

Poziom stawek czynszowych obowiązujących w komunalnych zasobach mieszkaniowych w Białogardzie uchwalany jest przez Burmistrza Miasta. W 2008 r. według uzyskanych danych, wysokość stawki bazowej czynszu kształtowała się na poziomie 2,73 zł. za 1 m² p. u. miesięcznie. Stanowi to około 1,0% wartości lokalnego wskaźnika kosztu odtworzenia, kształtującego się w wysokości 3240 zł. Maksymalna stawka czynszu wynosiła 4,53 zł za 1 m² p.u. miesięcznie, co stanowi niecałe 1,7% kosztu odtworzenia (liczonego w skali roku) (tabela 12).

Tabela 12. Zróżnicowanie stawek czynszu w zasobach komunalnych i socjalnych w Białogardzie w 2008 r.

lp.	% czynszu bazowego	Czynsz	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	% lokali	% powierzchni
Lokale komunalne						
1	Stawka bazowa	2,73	85	4 135,96	6,11	6,27
2	1	2,76	17	783,98	1,22	1,19
3	2	2,78	11	483,68	0,79	0,73
4	3	2,81	5	222,88	0,36	0,34
5	5	2,87	152	7 543,78	10,93	11,44
6	6	2,89	23	1 406,42	1,65	2,13
7	7	2,92	22	922,94	1,58	1,40
8	8	2,95	10	510,32	0,72	0,77
9	10	3,00	55	2 958,70	3,95	4,49
10	11	3,03	21	1 096,44	1,51	1,66
11	12	3,06	11	455,27	0,79	0,69
12	13	3,08	12	578,17	0,86	0,88
13	15	3,14	70	3 636,47	5,03	5,52
14	16	3,17	35	1 972,54	2,52	2,99
15	17	3,19	15	854,28	1,08	1,30
16	18	3,22	5	336,09	0,36	0,51
17	19	3,25	1	26,87	0,07	0,04
18	20	3,28	22	979,52	1,58	1,49
19	21	3,30	56	2 940,41	4,03	4,46
20	22	3,33	6	367,45	0,43	0,56
21	23	3,36	18	766,43	1,29	1,16
22	24	3,39	7	190,54	0,50	0,29
23	25	3,41	17	807,76	1,22	1,23
24	26	3,44	32	1 445,00	2,30	2,19
25	27	3,47	4	167,85	0,29	0,25
26	28	3,49	29	1 267,93	2,08	1,92
27	29	3,52	12	488,30	0,86	0,74
28	30	3,55	15	677,14	1,08	1,03
29	31	3,58	57	2 711,31	4,10	4,11
30	32	3,60	7	319,78	0,50	0,48
31	33	3,63	14	652,39	1,01	0,99
32	34	3,66	9	376,48	0,65	0,57
33	35	3,69	1	33,40	0,07	0,05

34	36	3,71	12	461,31	0,86	0,70
35	37	3,74	11	453,20	0,79	0,69
36	38	3,77	2	91,80	0,14	0,14
37	39	3,79	6	330,52	0,43	0,50
38	41	3,85	15	778,63	1,08	1,18
39	42	3,88	2	83,70	0,14	0,13
40	43	3,90	7	403,80	0,50	0,61
41	44	3,93	2	107,10	0,14	0,16
42	46	3,99	2	82,40	0,14	0,12
43	48	4,04	1	65,00	0,07	0,10
44	49	4,07	1	75,60	0,07	0,11
45	51	4,12	7	285,81	0,50	0,43
46	56	4,26	7	285,81	0,50	0,43
47	59	4,34	1	42,19	0,07	0,06
48	61	4,40	4	182,80	0,29	0,28
49	64	4,48	1	49,83	0,07	0,08
50	66	4,53	3	133,84	0,22	0,20
51	-40	1,64	26	986,76	1,87	1,50
52	-35	1,77	28	1 328,12	2,01	2,01
53	-30	1,91	39	1 749,88	2,80	2,65
54	-25	2,05	18	964,35	1,29	1,46
55	-20	2,18	56	2 752,59	4,03	4,17
56	-17	2,27	1	38,90	0,07	0,06
57	-15	2,32	35	1 433,70	2,52	2,17
58	-10	2,46	89	4 008,91	6,40	6,08
59	-9	2,48	8	466,31	0,58	0,71
60	-5	2,59	69	2 857,19	4,96	4,33
61	-4	2,62	17	798,77	1,22	1,21
62		2,65	23	1 110,85	1,65	1,68
Lokale socjalne						
63	Stawka bazowa	0,55	3	88,20	0,22	0,13
64	2	0,56	1	55,75	0,07	0,08
65	16	0,64	1	30,30	0,07	0,05
66	-4	0,53	3	102,00	0,22	0,15
67	-5	0,52	3	84,78	0,22	0,13
68	-8	0,51	2	79,88	0,14	0,12
69	-9	0,50	2	71,11	0,14	0,11
70	-10	0,49	11	392,59	0,79	0,60
71	-13	0,48	1	38,57	0,07	0,06
72	-15	0,47	4	142,66	0,29	0,22
73	-19	0,45	1	33,49	0,07	0,05
74	-25	0,41	2	64,80	0,14	0,10
75	-30	0,38	1	15,24	0,07	0,02
76	-35	0,36	2	63,52	0,14	0,10
77	-40	0,33	5	146,52	0,36	0,22

W okresie najbliższych 5-lat należy rozważyć możliwość przyjęcia uchwały zakładającej systematyczne urealnianie stawek czynszów. Oznacza to konieczność stałego wzrostu stawki bazowej czynszu co najmniej o wskaźnik inflacji (z uwagi na duże potrzeby w

zakresie remontów bieżących konserwacji, zakłada się roczny wzrost stawki czynszu o 2 % powyżej poziomu inflacji). Takie założenie powoduje, że w przyszłości przychody z tytułu pobieranych czynszów zagwarantują pokrycie kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem zasobów – po zniwelowaniu „luki remontowej”.

Zasady polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta na lata 2010 – 2014

§ 1. 1. Podstawowym założeniem polityki czynszowej w mieszkaniowym zasobie Miasta Białogard na lata 2010-2014 jest dążenie do zrównoważenia wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego z dochodami z tytułu czynszu najmu za lokale mieszkalne.

§ 2. 1. Na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz zgodnie z niniejszymi zasadami Burmistrz ustala stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych stanowiących własność Miasta.

2. Stawki czynszu powinny być ustalane na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali:

- 1) napraw bieżących i konserwacji, przeglądów i utrzymania technicznego budynków, lokali oraz pomieszczeń pomocniczych przynależnych do tych lokali, z wyłączeniem remontów gruntownych (kapitałnych) i modernizacyjnych,
- 2) zarządzania (administrowania) budynkami i lokalami komunalnymi;
- 3) ubezpieczenia budynków, usług kominiarskich i usług bankowych;
- 4) utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłat za energię elektryczną, ciepłą i wodę;
- 5) utrzymania porządku i czystości;
- 6) konserwacji anten zbiorczych i domofonów;
- 7) wymiany wodomierzy lokalowych.
- 8) zarządzania w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w tym wynagrodzenia zarządców.

3. Roczna podwyżka stawki czynszu, o której mowa w ust. 1, w latach 2010-2014 nie może być niższa niż wysokość w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym, o którym mowa w art. 8a ust. 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

§ 3. 1. Czynsz za lokal ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu określonych w tabeli nr 9 i objaśnieniach do tej tabeli, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W lokalach socjalnych czynsz ustala się jako iloczyn stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, zastrzeżeniem art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Do ustalania czynszu najmu lokali socjalnych nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

3. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca; umowa najmu lokalu może określać inny termin płatności czynszu, nie później niż do końca danego miesiąca.

§ 4. 1. W czasie trwania najmu lokalu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na podwyższenie stawki czynszu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Jeżeli w czasie trwania najmu lokalu najemca dokonał na własny koszt ulepszenia mającego wpływ na podwyższenie stawki czynszu, nie powoduje to jej zmiany, chyba że ulepszenie takie najemca wykonał bez zgody wynajmującego; w takim przypadku wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu w sposób określony w ust. 1.

3. W przypadku pogorszenia wyposażenia technicznego lokalu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego stawka czynszu ulega obniżeniu; do jej ustalenia postanowienia § 2 stosuje się odpowiednio.

4. Podstawą dokonania zmian wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 1-3 jest protokół potwierdzający wystąpienie czynników uzasadniających podwyżkę lub obniżkę czynszu.

Tabela 13. Czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu

CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ UŻYTKOWĄ LOKALU			
<i>Podwyższające stawkę podstawową</i>	<i>Podwyżki stawki podstawowej (%)</i>	<i>Obniżające stawkę podstawową ¹⁾</i>	<i>Obniżki stawki podstawowej (%)</i>
1	2	3	4
Ciepła woda ²⁾	+10%	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub wyższy 80 % ⁶⁾	-40%
Łazienka ³⁾	+10%	Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub wyższy 70 % i niższy niż 80% ⁶⁾	-25%
Centralne ogrzewanie ⁴⁾	+10%	Kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego	-10%
Lokal położony w budynku objętym programem rewitalizacji ⁵⁾	+10%	WC poza lokalem	-10%
Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest równy lub niższy niż 10 %	+20%	Położenie lokalu na V kondygnacji	-5%
Lokal położony w budynku, którego stopień zużycia jest wyższy niż 10 % i niższy lub równy 20%	+10%	Wspólne wc ¹¹⁾	-5%
Gaz przewodowy ⁷⁾	+10%	Wspólna łazienka i wc ¹¹⁾	-5%
Położenie budynku w centrum ⁸⁾	+5%	Wspólny przedpokój ¹¹⁾	-5%
Położenie lokalu na II kondygnacji ⁹⁾	+5%	Wspólna kuchnia ¹¹⁾	-5%
Antena TV kablowa	+8%	Lokal w suterenie	-5%
Antena TV AZART	+2%		
Sprzątanie klatek schodowych przez wynajmującego	+5%		
Domofon	+ 1%		
Wodomierze ¹⁰⁾	+2%		

OBJAŚNIENIA
do tabeli nr 13 „CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE LUB OBNIŻAJĄCE WARTOŚĆ
UŻYTKOWĄ LOKALU ”

1. Maksymalna kwota obniżki nie może przekroczyć 40% stawki podstawowej czynszu.
2. Dotyczy ciepłej wody dostarczanej do lokalu z ciepłowni i kotłowni lokalnych.
3. Przez łazienkę rozumie się wydzielone w mieszkaniu pomieszczenie posiadające stałe instalacje: wodno-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka kąpielowego itp.
4. Dotyczy ogrzewania energią cieplną dostarczaną z ciepłowni i kotłowni lokalnych.
5. Dotyczy lokali położonych w budynkach objętych programami rewitalizacji z udziałem środków gminy po 2000 r.
6. Stopień zużycia budynku przyjmuje się na podstawie rocznych lub pięcioletnich protokołów przeglądów technicznych budynków sporządzonych przez uprawnione do tego osoby.
7. Dotyczy gazu dostarczanego z sieci ogólnomiejskiej.
8. Centrum obejmuje obszar położony w obrębie ulic: Kołobrzaska (obwodnica), Drzymały, Magazynowa, 1 Maja, Asnyka, Dąbrowszczaków, Grunwaldzka, Piłsudskiego, Sobieskiego - zgodnie z załącznikiem graficznym; dotyczy lokali w budynkach położonych po obu stronach ulic stanowiących granicę obrębu.
9. Dotyczy budynków o co najmniej czterech kondygnacjach.
10. Dotyczy wodomierzy zamontowanych na koszt wynajmującego.
11. Przez wspólne wc, łazienkę, przedpokój lub kuchnię rozumie się korzystanie z tych pomieszczeń przez dwóch lub więcej najemców lokali mieszkalnych.

§ 5. Jeżeli najemca prowadzi w lokalu mieszkalnym działalność gospodarczą, stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej każdego pomieszczenia, w którym prowadzona jest ta działalność, podwyższa się o 100%.

§ 6. 1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokali co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

2. Osoby zajmujące lokal socjalny bez tytułu prawnego obowiązane są co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jakie Miasto mogłoby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu przy zastosowaniu stawki bazowej ustalonej dla pozostałych lokali mieszkalnych.

Warunki obniżania czynszu

§ 1. 1. Na wniosek najemcy lokalu – na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) – mogą być stosowane obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, jeżeli:

- 1) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy ubiegającego się o obniżkę czynszu w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa w okresie pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę jego złożenia nie przekracza 125 % kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
- 2) wysokość stawki czynszu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego najemcy w miesiącu poprzedzającym datę złożenia przez niego wniosku o obniżkę czynszu jest równa lub wyższa niż 3 % wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Do obniżek czynszów, o których mowa w ust. 1, stosuje się postanowienia art. 7 ust. 3-11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

3. Kwoty obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy ubiegającego się o taką obniżkę. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo jednoosobowe	125% - 100% kwoty najniższej emerytury	20 %
	poniżej 100% - 70% kwoty najniższej emerytury	30 %
	poniżej 70% kwoty najniższej emerytury	40 %

Gospodarstwo wieloosobowe	75% - 50% kwoty najniższej emerytury	30 %
	poniżej 50% kwoty najniższej emerytury	40 %

Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzona pogłębiona analiza w zakresie gospodarowania gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Białogardzie w latach 2006 – 2007 umożliwiła przedstawienie szeregu argumentów, przemawiających zarówno za prowadzeniem bardziej aktywnej (+) lub preferowaniem mniej aktywnej (-) polityki czynszowej realizowanej na szczeblu lokalnym.

Argumenty za prowadzeniem bardziej aktywnej polityki czynszowej (+) :

- gorsze od przeciętnych parametry wieku i jakości konstrukcji posiadanych w eksploatacji budynków mieszkalnych,
- niższe od przeciętnych wpływy z lokali użytkowych.

Argumenty za preferowaniem bardziej pasywnej polityki czynszowej (-) :

- gorsze od przeciętnych w kraju parametry standardu komunalnych lokali mieszkalnych,
- nieco wyższe od przeciętnych nakłady na techniczne utrzymanie zasobów,
- nieco wyższy od przeciętnej udział najemców zalegających z opłatami ponad trzy miesiące,
- relatywnie wysoki poziom opłat za świadczenia.

Wydaje się, że biorąc pod uwagę wszystkie przedstawione powyżej argumenty, władze lokalne w Białogardzie powinny przyjąć harmonogram zwiększania w latach 2010 - 2014 bazowej stawki czynszu. W tym celu Rada Miasta powinna przyjąć stosowną uchwałę w sprawie zasad polityki czynszowej, która uwzględnić będzie roczny wzrost stawki podstawowej czynszu o 2 % powyżej wskaźnika inflacji.

Wdrożenie programu czynszowego w Białogardzie na lata 2010 – 2014 powinno przede wszystkim umożliwić:

- stworzenie założeń przejrzystej polityki czynszowej, wspierającej rozwój gospodarki zasobami lokalowymi w mieście,
- zwiększenie dochodów gminnej gospodarki mieszkaniowej, umożliwiającej stopniowy wzrost nakładów na remonty bieżące budynków i konserwacje,

- stymulowanie procesu zamiany mieszkań, poprzez lepsze dopasowanie gospodarstw domowych do zajmowanych przez nie lokali (uwzględniając ich wielkość, możliwości finansowe oraz istniejące preferencje),
- stopniowe likwidowanie nieuzasadnionych ze względów społecznych przywilejów dotowania gospodarstw domowych, których sytuacja materialna pozwala na pokrycie pełnych kosztów utrzymania mieszkania,

Zagrożeń dla realizacji programu czynszowego w Białogardzie należy głównie upatrywać w :

- zbyt małym wzroście płac i emerytur lub radykalnym wzroście bezrobocia, co w konsekwencji prowadzić będzie do spadku dochodów realnych mieszkańców miasta,
- nadmiernym wzroście opłat za świadczenia (woda i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, energia cieplna).

Należy podkreślić, że strategicznym celem realizowanego w Białogardzie programu czynszowego w zasobach komunalnych powinna być poprawa stanu technicznego budynków mieszkalnych i standardu mieszkań.

V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI

Wieloletnie badania prowadzone w jednostkach gospodarki mieszkaniowej w różnych formach ich własności i zarządu pokazują, że jednym z podstawowych zadań zarządzania i administrowania wielorodzinnymi zasobami mieszkaniowymi jest utrzymywanie relatywnie wysokiej efektywności gospodarowania, umożliwiającej świadczenie usługi mieszkaniowej na w miarę odpowiednim poziomie w stosunku do lokalnych możliwości.

W przypadku gminnych jednostek mieszkaniowych bardzo ważną sprawą jest właściwy wybór odpowiedniej formy organizacyjnej gospodarowania zasobami lokalowymi, pozwalającej w dłuższym okresie czasu na:

- racjonalne wydatkowanie środków finansowych na administrowanie zasobami;
- utrzymywanie na bieżąco czystości i porządku w pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku, a także pełnej sprawności działania wszystkich instalacji i urządzeń;
- stałe kontrolowanie jakości usług komunalnych, związanych z dostarczaniem energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody oraz z wywozem nieczystości stałych i płynnych;
- efektywne wydatkowanie środków finansowych na konserwacje i naprawy bieżące oraz posiadanie sprawnego systemu wykonywania robót awaryjnych;
- skuteczny poziom windykacji opłat w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych, pozwalający utrzymywać skalę zaległości na relatywnie niskim poziomie;

- dostosowany do warunków lokalnych, systemu bieżącego komunikowania się administracji zasobów z użytkownikami lokali.

Istniejące możliwości organizacyjno-prawne

Spośród możliwych rozwiązań organizacyjno-prawnych w sferze gminnej gospodarki mieszkaniowej trzeba brać pod uwagę tylko takie rozwiązania, które zapewniają relatywnie efektywne gospodarowanie zasobami lokalowymi gminy w stopniu ekonomicznie uzasadnionym oraz możliwym do zaakceptowania ze względów społecznych. Uwzględniając powyższy warunek należy stwierdzić, że spośród formalnie możliwych struktur organizacyjnych można rozważać jedynie dwie :

- spółka gminy;
- samorządowy zakład budżetowy lub jednostka budżetowa.

Wśród spółek jednoosobowa spółka gminy jest formą uznawaną powszechnie za najbardziej wygodną dla władz gminy. Ponieważ kapitał założycielski jest wniesiony w całości przez gminę, właśnie ona decyduje o zasadniczych kierunkach rozwoju i funkcjonowania spółki. Równocześnie zarząd spółki zachowuje dużą autonomię i swobodę podejmowania decyzji. Stwarza to zwykle warunki i bodźce do większej aktywności oraz poprawy efektywności gospodarowania. Mogą jednak występować również negatywne strony powołania spółki, w przypadku dążenia do maksymalizacji wąsko pojmowanych efektów ekonomicznych. Może ona działać nie w pełni zgodnie z potrzebami i interesami użytkowników zasobów mieszkaniowych gminy. Władze lokalne muszą zatem na bieżąco oddziaływać na zarząd spółki, by nie zatraciła swego szczególnego charakteru. Charakter ten wynika stąd, że spółka jest powołana nie w celu przynoszenia gminie dodatkowych dochodów, lecz do utrzymywania w należyłym stanie majątku trwałego gminy (tzn. budynków mieszkalnych). Spółki komunalne nie zawsze dają sobie radę z efektywnym zarządzaniem kosztami, przez co utrzymanie zasobu komunalnego w ich przypadku może być droższe dla gminy od systemu opartego na zleceniu administrowania zasobem komunalnym podmiotom prywatnym w drodze przetargu nieograniczonego.

Większość jednostek gospodarujących zasobami gminy to spółki prawa handlowego. Są to przede wszystkim spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których wszystkie udziały znajdują się w rękach gminy. Są również przypadki utworzenia spółek akcyjnych.

Realizowanie gminnej gospodarki mieszkaniowej w ramach zakładu budżetowego umożliwiło władzom lokalnym zachowanie pełnego nadzoru nad gospodarczymi i społecznymi kierunkami prowadzonej działalności. Zakład budżetowy wydaje się formą bardziej bezpieczną z punktu widzenia interesów gospodarki komunalnymi zasobami

mieszkaniowymi, gdyż jego wynik gospodarczy (zysk lub strata) wchodzi do bilansu budżetu rocznego gminy. Jest też formą nieco „tańszą”, gdyż ewentualny zysk nie jest opodatkowany. Także i w tym przypadku istnieje duża swoboda kształtowania zasad i wysokości wynagrodzeń pracowników. Słabszą stroną zakładu budżetowego może być nieco niższa efektywność, co wynika ze specyfiki działania tego typu jednostki. Będąc bowiem zobowiązany do prowadzenia księgowości budżetowej, jest przede wszystkim nastawiony na kontrolę legalności wydatków, a nie kalkulację kosztów i badanie efektywności ponoszonych wydatków. Ponadto zakład budżetowy nie posiada osobowości prawnej, co szczególnie w warunkach istnienia wspólnot mieszkaniowych uniemożliwia obsługę tego typu nieruchomości. W przypadku Białogardu ten argument nie ma jednak większego znaczenia.

Z prowadzonych w ostatnim okresie badań wynika, że w sferze zmian strukturalnych gminnych jednostek mieszkaniowych brak było istotnych działań w kierunku przekształcania zakładów budżetowych czy jednostek budżetowych w spółki gminy. Pod koniec 2008 r. w badanej grupie miast blisko 55% jednostek mieszkaniowych to zakłady budżetowe lub jednostki budżetowe. Pozostałe około 45% jednostek funkcjonowało w formie spółek gminy.

Należy podkreślić, że możliwe są również inne rozwiązania (przyjęte tylko w kilku miastach) mające na celu zdecentralizowanie administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy. W tych przypadkach istniejące wcześniej gminne jednostki mieszkaniowe uległy znacznej reorganizacji bądź likwidacji, a administrowanie budynkami mieszkalnymi gminy powierzono podmiotom gospodarczym wyłonionym na zasadach rynkowych.

Ocena dotychczasowego sposobu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Białogard z dnia 4 kwietnia 2007 r. gminnymi zasobami mieszkaniowymi w Białogardzie gospodaruje Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, działający w formie zakładu budżetowego. W ramach swojej działalności ZBiLK wykonuje następujące zadania :

1. W zakresie zarządzania zasobem miasta :
 - 1) utrzymywanie należytego stanu technicznego zasobu, w szczególności poprzez :
 - a) organizowanie, prowadzenie i nadzorowanie remontów gruntownych budynków i lokali wraz z ich modernizacją oraz prowadzenie konserwacji technicznej i remontów bieżących;

- b) organizowanie, prowadzenie i nadzorowanie konserwacji technicznej instalacji : centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz anten zbiorczych i domofonów;
- c) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej wymaganej przepisami prawa budowlanego;
- d) przeprowadzanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów budynków, lokali i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- e) organizowanie za zgodą Burmistrza rozbiórek budynków wchodzących w skład zasobu Miasta;
- f) utrzymywanie należytego stanu sanitarno-porządkowego budynków i działek gruntu, na których usytuowane są budynki;
- g) zapewnienie dozoru i zabezpieczenie przed dewastacją budynków niemieszkalnych po wykwaterowaniu mieszkańców;
- h) zawieranie umów niezbędnych do wykonywania bieżącego zarządzania zasobem, a w szczególności na :
 - dostawy do zarządzanych budynków i lokali : wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz gazu przewodowego;
 - utrzymanie porządku i czystości,
 - odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych;
 - konserwacje anten zbiorczych i domofonów;
 - usługi kominiarskie;
 - ubezpieczenie budynków.
- i) współpraca z właściwymi komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta Białogard w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie zarządzania;
- j) wykonywanie czynności prawnych i obsługa prawna, związana z zarządzanym zasobem mieszkaniowym miasta (w tym reprezentowanie miasta przed sądami powszechnymi oraz organami administracji publicznej);
- k) przejmowanie do zasobu miasta budynków, budowli i lokali oraz wyłączenie ich z tego zasobu;
- l) współdziałanie z Urzędem Miasta oraz przekazywanie mu informacji niezbędnych do wykonywania działań przekraczających kompetencje zarządcy, polegających w szczególności na dostarczaniu bieżących danych dotyczących stanu zasiedlenia budynków, sporządzaniu i przedkładaniu zestawień potrzeb remontowych oraz wykonywaniu innych czynności wchodzących w zakres zarządzania zasobem miasta.

2. W zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi :
 - a) zawieranie umów najmu lokali z osobami skierowanymi przez Burmistrza oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów;
 - b) zawieranie z osobami zakwalifikowanymi przez Burmistrza do wykonania remontu lokalu we własnym zakresie umów o wykonanie remontu oraz zmiana i rozwiązywanie tych umów, a także zawieranie z tymi osobami umów najmu lokalu po wykonaniu remontu;
 - c) wyrażanie zgody i zawieranie pisemnych umów w sprawach wprowadzania przez lokatora ulepszeń w lokalu oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu;
 - d) wyrażanie zgody na zawieranie przez lokatorów umów podnajmu lokalu w całości lub części albo oddanie lokalu w bezpłatne używanie;
 - e) rozliczanie się z lokatorami po zakończeniu najmu lokalu;
 - f) usuwanie sprawców samowolnych zajęć lokali;
 - g) wyrażanie zgody na zamianę lokali między najemcami lokali tworzących zasób miasta;
 - h) organizowanie przeprowadzek najemców lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta, skierowanych przez Burmistrza do lokalu zamiennego;
 - i) sporządzanie wykazów lokali przeznaczonych do remontu gruntownego i pomieszczeń niemieszkalnych przeznaczonych do przebudowy na cele mieszkalne oraz domów przeznaczonych do nadbudowy i rozbudowy;
 - j) ustalanie propozycji przeznaczenia wolnych lokali tworzących mieszkaniowy zasób miasta na lokale : socjalne, zamienne, do remontu gruntownego (na koszt przyszłego lokatora) oraz oddawane w najem za zapłatą czynszu wolnego.
3. W zakresie zarządzania lokalami użytkowymi :
 - a) zawieranie (na zasadach i w trybie określonych uchwałą Rady Miejskiej) umów najmu i dzierżawy budynków i lokali użytkowych oraz zmiany i rozwiązywanie tych umów;
 - b) prowadzenie spraw dotyczących partycypowania najemców i dzierżawców w kosztach remontów i i modernizacji zajmowanych lokali (na podstawie odrębnych ustaleń);
4. Zarządzanie gruntami, w tym działkami i ogrodami przydomowymi o powierzchni do 500 m² :
 - a) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów najmu gruntów, zabudowanych budynkami, garażami i obiektami (z wyjątkiem wyrażania zgody na budowę garaży i innych obiektów na wynajmowanym gruncie);
 - b) zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów dzierżawy ogrodów i działek przydomowych.

Z analizy dokonanej za lata 2007 - 2008 wynika, że w ZBiLK w Białogardzie wskaźnik powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego przypadającej na jednego zatrudnionego pracownika na stanowisku nierobotniczym jest nieco niższa od średniej krajowej dla jednostek gospodarki mieszkaniowej działających w formie zakładów budżetowych. Ponadto brak było osób zatrudnionych na stanowiska robotniczych.

Należy podkreślić, że w latach 2007 - 2008 średnie koszty administracji i zarządu komunalnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w przeliczeniu na 1 m² p.u. miesięcznie kształtowały się na poziomie ponad 1,40 zł. i były nieco wyższe od przeciętnych dla gminnych jednostek mieszkaniowych z miast o podobnej wielkości. Od 1.04.2009 r. (po wygaśnięciu umowy o zarządzanie-administrowanie z BTBS i zmianach organizacyjnych w ZBiLK) koszt ten kształtuje się na poziomie 0,90 zł/m² miesięcznie.

Proponowany model zarządzania i administrowania

Biorąc pod uwagę wcześniejsze analizy i opinie można stwierdzić, że do priorytetowych celów gospodarki zasobami mieszkaniowymi gminy przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- tworzenie w dłuższym okresie warunków dla relatywnie wysokiej jakości usługi zarządzania i administrowania, przy zachowaniu racjonalnego obciążenia budżetu gminy i budżetów poszczególnych użytkowników lokali,
- optymalizowanie kosztów własnych administracji nieruchomościami, wykorzystując uzyskiwane w ten sposób oszczędności finansowe na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego,
- tworzenie warunków umożliwiających użytkownikom lokali na bieżąco łatwy kontakt z administratorem zasobu,
- utrzymywanie przez cały okres wysokiej dyscypliny finansowej oraz skutecznej działalności zarządcy.

Należy podkreślić, że optymalny model organizacji zarządzania i administrowania zasobami mieszkaniowymi gminy można wyznaczyć opierając się na następujących czynnikach :

- struktura oraz zakres działania nadzoru właścicielskiego,
- liczba podmiotów administrujących zasobami mieszkaniowymi,
- zasady przepływu środków finansowych,
- forma prawna oraz zakres działania administratora.

W przypadku Białogardu pod uwagę należy wziąć aktualnie istniejące realia, wynikające z następujących okoliczności :

- obecnie zakład budżetowy – Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Białogardzie zatrudnia 11 osób (10 i 1/3 etatu),
- występuje sukcesywne zmniejszanie się liczby lokali, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy przy rosnącej liczbie lokali socjalnych,
- wszystkie istniejące wspólnoty mieszkaniowe funkcjonują poza strukturą organizacyjną zakładu budżetowego,
- relatywnie zły stan techniczny zasobu komunalnego oraz istniejąca skala luki remontowej powoduje, że główna uwaga gminy powinna być skoncentrowana na gospodarce konserwacyjno-remontowej,

Biorąc pod uwagę kierunek zmian zachodzących ostatnim 5-leciem w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie oraz istniejące rozmiary komunalnego zasobu lokalowego, należy opowiedzieć się za umiejscowieniem funkcji nadzoru właścicielskiego w odpowiednim wydziale urzędu miasta.

W przyjętym w Białogardzie modelu zarządzania rolę administratora zasobu mieszkaniowego Miasta wykonywał będzie zakład budżetowy (ZBiLK) - jako jednostka organizacyjna sektora samorządowego - wykonująca odpłatnie powierzone zadania, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych (głównie czynszów), w tym także z uzyskiwanych dotacji z budżetu gminy. Jednostka ta charakteryzuje się tym, że :

- działa na podstawie stosownych aktów prawnych, w szczególności uchwały Rady Miasta Nr XXV/23/04 z dnia 29.12.2004 r.,
- podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan dochodów i wydatków,
- jest powiązana z budżetem gminy metodą brutto,
- nie posiada osobowości prawnej.

W odniesieniu do zakresu obowiązków administratora, powinien on obejmować zadania typowo administracyjne oraz związane z zarządzaniem technicznym. Do podstawowych z nich zaliczyć można :

- prowadzenie, przy współpracy z jednostką nadzoru właścicielskiego, ewidencji nieruchomości komunalnych i ich użytkowników,
- utrzymywanie nieruchomości i terenów do nich przyległych w należyтым stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym,
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości i windykacji tych należności oraz prowadzenie kasy,
- wykonywanie w imieniu gminy czynności prawnych związanych z obsługą najemców,
- zawieranie umów o dostawy mediów i usług komunalnych dla użytkowników nieruchomości,

- realizowanie konserwacji i remontów bieżących w zakresie ustalonym w umowie o administrowanie,
- współpracę z ośrodkiem pomocy społecznej.

Podsumowanie i wnioski

Analizując obecny model zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym w Białogardzie, obowiązujący od dnia 01.04.2009 r., należy uznać za optymalny.

VI. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW

Podstawowym zadaniem programu wydatków jest określenie przewidywanej wysokości i struktury kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Dotychczasowa ocena poziomu kosztów oraz wariantowa propozycja związana z tym programem będzie odnosiła się do kosztów utrzymania w podziale na :

- koszty eksploatacji (obejmujące między innymi koszty wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, administracji i ogólne, utrzymania czystości itp.),
- koszty technicznego utrzymania (związane z nakładami na konserwacje i naprawy bieżące, remontami gruntownymi i modernizacją).

Tabela 14. Koszty utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w latach 2007 - 2008 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie) ^{1/}

Rok	Wyszczególnienie	koszty utrzymania ogółem	z tego:	
			eksploatacja	techniczne utrzymanie
2007	Białogard zł	4,02	2,73	1,29
	%	100	68	32
	Badanie porównawcze zł	3,89	2,66	1,23
	%	100	68	32
2008	Białogard zł	4,48	3,03	1,45
	%	100	67	33
	Badanie porównawcze zł	4,15	2,81	1,34
	%	100	68	32

^{1/} bez kosztów c.o. i c.c.w.

W kosztach eksploatacji mieszczą się wszelkie wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem zasobami, utrzymywaniem w nich czystości oraz opłatami za usługi dla gospodarki mieszkaniowej, świadczonymi głównie przez jednostki gospodarki komunalnej.

W kosztach tych znajdują swoje odbicie zarówno płace pracowników fizycznych i umysłowych, zatrudnionych przy eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz pracowników zarządu i administracji jednostek, a także opłaty za dostawę zimnej wody, kanalizację, wywóz nieczystości stałych i płynnych, energię elektryczną itp.

**Tabela 15. Koszty eksploatacji zasobów komunalnych w Białogardzie
w latach 2007 – 2008 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)**

Rok	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	z tego :					
			woda i odprow. ścieków	wywóz nieczystości	utrzymanie czystości	administracja i ogólne	podatki dla gminy	pozostałe
2007	Białogard							
	zł	2,73	0,76	0,25	0,01	1,44 ^{1/}	-	0,27
	%	100	28	9	0	53	-	10
2007	Badanie porównawcze							
	zł	2,66	0,68	0,27	0,24	1,14	0,10	0,23
	%	100	25	10	9	43	4	9
2008	Białogard							
	zł	3,03	0,83	0,41	0,01	1,43 ^{1/}	-	0,35
	%	100	27	14	0	47	-	12
2008	Badanie porównawcze							
	zł	2,81	0,70	0,29	0,23	1,18	0,10	0,31
	%	100	25	10	8	42	4	11

^{1/} łącznie z usługą zarządzania lokalami przez BTBS

W 2007 r. w gminnych zasobach mieszkaniowych w Białogardzie jednostkowe koszty eksploatacji były wyższe o niecałe 3%, natomiast w 2008 r. wyższe o niecałe 8% od średnich krajowych dla miast o podobnej wielkości. Wyższe były koszty wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości (ale tylko w 2008 r.), a także koszty administracji i ogólne (liczone łącznie z usługą zarządzania przez BTBS). Natomiast bardzo niskie były koszty utrzymania czystości oraz brak było podatków dla gminy od zasobów mieszkaniowych.

Tabela 16. Koszty technicznego utrzymania zasobów komunalnych w Białogardzie w latach 2007 – 2008 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Ogółem	z tego:	
			konserwacja i naprawy bieżące	remonty pośrednie i gruntowne
2007	Białogard	zł 1,29	0,70	0,59
		% 100	54	46
	Badanie	zł 1,23	0,75	0,48
	porównawcze	% 100	61	39
2008	Białogard	zł 1,45	0,84	0,61
		% 100	58	42
	Badanie	zł 1,34	0,76	0,58
	porównawcze	% 100	57	43

Drugim elementem kosztów są koszty technicznego utrzymania związane z konserwacją, naprawami bieżącymi, remontami gruntownymi oraz modernizacją. W 2007 r. jednostkowe nakłady na techniczne utrzymanie gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie były o około 5% wyższe niż średnio w kraju, natomiast w 2008 r. wyższe o ponad 8%. Natomiast ich struktura była zbliżona do średniej krajowej dla gminnych zasobów mieszkaniowych.

Należy podkreślić, że dokonana analiza i ocena funkcjonowania ZBiLK w Białogardzie w latach 2007 – 2008 stanowi podstawę dla określenia przewidywanej wysokości kosztów utrzymania zasobów, jak również możliwych źródeł ich pokrycia dla lat 2010 - 2014.

Przewidywane koszty utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych

Prognozowany poziom jednostkowych kosztów utrzymania gminnych zasobów mieszkaniowych w Białogardzie w latach 2010 - 2014 oparto na następujących założeniach:

- 1) w latach 2010 – 2014 średnioroczny wskaźnik inflacji będzie wynosił około 3%,
- 2) średnioroczny wzrost czynszu będzie wynosił 2% powyżej wskaźnika inflacji,
- 3) koszty utrzymania ogółem będą rosły średniorocznie o 3% (część dodatkowego dochodu ze wzrostu czynszu powyżej poziomu inflacji będzie niwelowany przez spadek dochodu ze względu na prywatyzację lokali mieszkalnych) począwszy od 2010 roku.

Tabela 17. Przewidywane koszty utrzymania zasobów gminnej gospod. mieszka-

niowej w Białogardzie w latach 2010 - 2014 (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Koszty utrzymania ogółem ^{1/}	z tego :	
		eksploatacja	techniczne utrzymanie
2010	4,79	2,97	1,82
2011	4,93	3,06	1,87
2012	5,06	3,16	1,90
2013	5,17	3,25	1,92
2014	5,31	3,35	1,96

^{1/} bez kosztów co i ccw

Drugim elementem programu wydatków są wydatki związane z kosztami inwestycji w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej. Należy zatem odnieść się zarówno do wydatków związanych z dofinansowaniem budownictwa mieszkaniowego realizowanego na potrzeby gminy i związanej z nim infrastruktury technicznej, jak również środki przeznaczone na partycypację dla Białogardzkiego TBS do realizowanych inwestycji z udziałem środków KFM.

Z szacunkowych wyliczeń wynika, że w latach 2010 – 2014 średnioroczne obciążenie budżetu gminy w odniesieniu do tych dwóch elementów powinno osiągnąć poziom około 0,5 mln zł.

Podsumowanie i wnioski

Przedstawiając szacunkowe wyliczenia przewidywanych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w Białogardzie trzeba mieć świadomość, że tylko część kosztów eksploatacji uzależniona jest od efektywności gospodarowania jednostki administrującej zasobami mieszkaniowej.

Należą do nich :

- koszty administracji i ogólne,
- koszty utrzymania czystości.

Do kosztów niezależnych od jednostki administrującej zaliczyć można :

- koszty wody i odprowadzania ścieków,

- koszty wywozu nieczystości,

znaczną część pozostałych kosztów eksploatacji (m.in. związanych z opłatami za energię elektryczną w pomieszczeniach wspólnych, usługi kominiarskie, deratyzacyjne itp.)

W przypadku kosztów administracji i ogólnych oraz utrzymania czystości administrator zasobów mieszkaniowych powinien optymalizować ich wysokość i na bieżąco kontrolować skalę ich wzrostu.

W odniesieniu do kosztów wynikających z usług komunalnych realizowanych na rzecz gospodarki mieszkaniowej, pewien wpływ na poziom ich wzrostu mogą mieć władze lokalne, między innymi poprzez uzasadnione przekształcenia własnościowe w sferze gospodarki komunalnej oraz opiniowanie zmiany wysokości stawek opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości czy energię cieplną.

Na wzrost pozostałych kosztów eksploatacji decydujący wpływ będą miały czynniki niezależne zarówno od administracji zasobów mieszkaniowych, jak i od władz lokalnych (zmiany cen energii elektrycznej, zmiany cen usług świadczonych przez poszczególne podmioty gospodarcze na rzecz gospodarki mieszkaniowej).

Wysokość przewidywanych kosztów technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych będzie przede wszystkim wynikiem wpływu następujących czynników :

- przyjętym i realizowanym na szczeblu gminy programem remontowym w budynkach komunalnych oraz w nieruchomościach wspólnych (wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy),
- skalą zmian cen na materiały budowlane i wykończeniowe oraz instalacje i urządzenia,
- skalą zmian cen na usługi konserwacyjno-remontowe w budynkach mieszkalnych,
- przyjętej polityki czynszowej,
- poziomu dotacji na pokrycie zaległych zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych oraz BTBS-u z tytułu umów o zarządzanie lokalami komunalnymi. Poziom dotacji powinien również odzwierciedlać lukę remontową wymuszającą w najbliższych latach zwiększone nakłady na techniczne utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego.

Ponadto szacuje się przyszłe obciążenia budżetu miasta z tytułu wydatków inwestycyjnych w zakresie gminnej gospodarki mieszkaniowej w wysokości od około 1,5 mln zł w skali roku.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

Wysokość oraz struktura środków finansowych umożliwiających pokrycie nakładów na utrzymanie zasobów mieszkaniowych jest pochodną wielu czynników, do których w szczególności zaliczyć można:

- poziom obowiązujących stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- udział lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w ogólnej powierzchni eksploatowanych zasobów,
- stan techniczny oraz standard jakościowy posiadanych zasobów mieszkaniowych,
- możliwości finansowe gminy, pozwalające na dotacje budżetowe do gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi,
- skala wypłacanych dodatków mieszkaniowych, wynikająca w dużym stopniu z poziomu dochodów gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach,
- możliwości pozyskiwania środków finansowych na gminną gospodarkę mieszkaniową ze źródeł pozabudżetowych np. w ramach realizowania Lokalnego Programu Rewitalizacji.

Tabela 18. Źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych w Białogardzie w 2007 i 2008 r. (w zł na 1 m² p.u. miesięcznie)

Rok	Wyszczególnienie	Środki ogółem	z tego:			
			wpływy z lokali: ^{1/}		dotacje i inne	
			mieszkalnych	użytkowych		
2007	Białogard	zł	4,40	3,35	0,37	0,68
		%	100	76	8	16
	Badanie	zł	3,92	2,73	0,52	0,67
	porównawcze	%	100	70	13	17
2008	Białogard	zł	4,46	3,44	0,39	0,63
		%	100	77	9	14
	Badanie	zł	4,10	2,90	0,50	0,70
	porównawcze	%	100	71	12	17

^{1/} bez opłat za c.o. c.c.w., łącznie ze świadczeniami

Podstawowym źródłem pokrycia kosztów utrzymania są wpływy z lokali mieszkalnych (czynsze oraz opłaty za świadczenia), które mogą być uzupełniane wpływami z lokali użytkowych, dotacjami budżetu gminy, dodatkami mieszkaniowymi oraz ewentualnymi dochodami z innej działalności.

W 2007 r. w Białogardzie udział środków własnych pochodzących z lokali mieszkalnych i użytkowych stanowił 84% i był wyższy o 1 punkt procentowy niż średnio w kraju. W 2008 r. udział ten wynosił 86% i w dalszym ciągu był wyższy od średniej dla miast o podobnej wielkości o 3 punkty procentowe. W przypadku środków pochodzących spoza gospodarki mieszkaniowej, dodatki mieszkaniowe stanowiły ponad 12% ogółu środków, natomiast środki dotacji budżetowej zaledwie niecałe 2%.

Źródła pokrycia kosztów

Strukturę wpływu środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie na lata 2010 - 2014 przedstawiono przy założeniu stałego wzrostu udziału opłat z lokali mieszkalnych w pokryciu kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, stopniowej likwidacji dotacji z budżetu gminy na bieżące utrzymanie tych zasobów oraz wzrost udziału wpływów z lokali użytkowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Tabela 19. Przewidywana struktura środków na utrzymanie zasobów gminnej gospod. mieszkaniowej w Białogardzie w latach 2010-2014

Rok	Wpływy ogółem ^{1/}	z tego (w %) :			
		z lokali mieszkalnych ^{2/}	z lokali użytkowych	dotacje budżetu gminy	dodatki mieszkaniowe
2010	100	76	9	3	12
2011	100	73	10	5	12
2012	100	74	10	4	12
2013	100	74	11	3	12
2014	100	75	11	2	12

^{1/} bez wpływu z opłat za c.o. i c.c.w.

^{2/} bez dodatków mieszkaniowych

Podsumowanie i wnioski

Struktura źródeł pokrycia kosztów utrzymania zasobów gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie w latach 2010 – 2014 jest pochodną wielu czynników, do których przede wszystkim zaliczyć trzeba :

- realizowaną w praktyce politykę czynszową, wynikającą z decyzji podejmowanych na szczeblu lokalnym,
- przyjętą politykę prywatyzacyjną lokali komunalnych, odnoszącą się zarówno do lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych,
- możliwości finansowe budżetu lokalnego, skutkujące wysokością dopłat do bieżącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- obowiązujących kryteriów przyznawania dodatków mieszkaniowych.

Jedną z podstawowych zasad efektywnej gospodarki jest bieżąca kontrola i optymalizacja jednostkowych kosztów utrzymania komunalnych zasobów mieszkaniowych, zarówno w odniesieniu do kosztów eksploatacji, jak i kosztów ich technicznego utrzymania.

Źródłem finansowania wydatków inwestycyjnych, dotyczących gminnej gospodarki mieszkaniowej, będą przede wszystkim środki pochodzące z budżetu miasta Białogard. Nie można jednak wykluczyć finansowania tej działalności przy pomocy środków zewnętrznych, pochodzących między innymi z budżetu państwa.

VIII. INNE DZIAŁANIA

Działania informacyjne i promocyjne w zakresie polityki mieszkaniowej

Bardzo istotną sprawą jest informowanie na bieżąco społeczności lokalnej o podejmowanych decyzjach przez władze miasta Białogard w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przygotowanie i realizowanie na bieżąco wszelkich działań informacyjnych powinno zwiększyć zakres świadomości społeczności lokalnej w zakresie założeń przyjętej i prowadzonej w praktyce polityki mieszkaniowej w odniesieniu do gminnych zasobów mieszkaniowych.

Program informacyjny dla Białogardu na lata 2009 – 2013 powinien w szczególności dotyczyć :

- informowania mieszkańców miasta o głównych założeniach przyjętych programów oraz możliwych wariantach ich realizacji,

- przedstawienia przez władze miasta informacji o podejmowanych inicjatywach w zakresie kreowania polityki mieszkaniowej, uwzględniających istniejące potrzeby i preferencje społeczne,
- informowania o możliwościach gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Realizacja programu informacyjnego na szczeblu miasta pozwoli osiągnąć wymierne korzyści poprzez:

- lepiej poinformowani obywatele będą bardziej rozumieć społeczne, ekonomiczne oraz organizacyjne przesłanki gminnej polityki mieszkaniowej, zakładającej kompleksową poprawę warunków mieszkaniowych społeczności lokalnej, a także skorzystają z bardziej dostępnych możliwości wyrażania swoich potrzeb i oczekiwań w odniesieniu do dziedziny mieszkalnictwa,
- poznanie i zrozumienie lokalnych preferencji mieszkaniowych pozwoli władzom miasta optymalizować działania w celu jak najlepszego zaspokojenia istniejących potrzeb mieszkaniowych, a uzyskane informacje będą szczególnie użyteczne dla zarządców i administratorów mieszkaniowych, mogących w ten sposób bardziej dostosowywać swoje działania do potrzeb lokalnego rynku,
- prowadzony monitoring wdrażania programów związanych z mieszkalnictwem pozwoli władzom miasta bardziej efektywnie wykorzystywać własne zasoby mieszkaniowe, w celu lepszego zaspokojenia lokalnych potrzeb mieszkaniowych.

Program informacyjny powinien być koordynowany przez odpowiednie wydziały urzędu miasta. Główny ciężar realizacji programu spoczywać jednak będzie na gminnej jednostce gospodarki mieszkaniowej - ZBiLK, który posiada najlepszy bieżący kontakt z użytkownikami lokali. Oznacza to, że koszty związane z realizacją programu informacyjnego powinny być stosunkowo niewielkie, natomiast uzyskane efekty relatywnie wysokie.

Zmiany w polityce mieszkaniowej państwa spowodowały przeniesienie na gminy obowiązku rozwiązywania problemów mieszkaniowych najsłabszych ekonomicznie grup ludności. Dotyczy to w szczególności udziału środków budżetów lokalnych w pokryciu wypłat dodatków mieszkaniowych oraz w zapewnieniu lokali socjalnych i zamiennych.

Współpraca z Białogardzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego

Jednym z najważniejszych zadań własnych Miasta jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych całej wspólnoty samorządowej. Szczególny obowiązek Miasta w tym zakresie dotyczy konieczności zapewniania lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Szeroko rzecz ujmując, Miasto poprzez właściwe kreowanie i

realizowanie polityki mieszkaniowej, prywatyzacyjnej, inwestycyjnej itp. powinno zapewniać kompleksowy rozwój mieszkalnictwa w całym mieście. Istotną część tego zadania Miasto powinno realizować poprzez współpracę z Białogardzkim Towarzystwem Budownictwo Społeczne, którego głównym zadaniem jest budowanie mieszkań na wynajem. Współpraca ta powinna polegać na przekazywaniu aportem do BTBS-u gruntów i innych nieruchomości, jak również realizowaniu lub współuczestniczeniu w inwestycjach infrastrukturalnych niezbędnych do realizacji budownictwa mieszkaniowego. W przypadku braku możliwości zbilansowania finansowego inwestycji mieszkaniowej, Miasto powinno również uwzględnić możliwość dofinansowania samego BTBS-u, poprzez zwiększenie kapitału zakładowego, bądź partycypacje w kosztach budowy. Jednak udzielanie pomocy BTBS-owi, obojętnie w jakiej formie, nie powinno być bezwarunkowe. W każdym przypadku pomocy powinno być zawierane porozumienie z BTBS-em, uwzględniające potrzeby miasta w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, a w szczególności potrzeb i obowiązków wobec najemców mieszkań komunalnych.

Aktywna windykacja należności czynszowych

W obecnej formie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta aktywna windykacja należności czynszowych leży w zakresie działalności Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Białogardzie. Miasto w ramach wykonywania funkcji właścicielskiej sprawuje bieżący nadzór nad ZBiLK, w tym nad działaniami windykacyjnymi, których skuteczność ma bezpośrednie przełożenie na możliwości finansowe zakładu, a tym samym na wielkość i zakres prac remontowych w budynkach i lokalach komunalnych. Aktywna windykacja, chociaż bardzo trudna ze względów społecznych, jest jednym z istotnych instrumentów, które powinny przyczynić się do poprawy gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta. Oprócz dotychczasowych rutynowych działań windykacyjnych, jak mobilizowanie dłużników do spłaty zadłużenia zarówno poprzez własne działania (ugody, częściowe umorzenia, zamiany mieszkań, odpracowania zadłużenia, wizyty u dłużników itp.), jak i działania sądowiczo-komornicze, należy podejmować jeszcze dodatkowe, nie stosowane do tej pory procedury, jak zlecenie windykacji podmiotom zewnętrznym czy sprzedaż wierzytelności.

Współpraca ze wspólnotami mieszkaniowym

Wspólnoty mieszkaniowe stają się coraz istotniejszymi partnerami Miasta w kształtowaniu polityki mieszkaniowej. To od aktywności i świadomości wspólnot mieszkaniowych zależy stan techniczny wspólnotowych budynków mieszkalnych, ich estetyka oraz porządek i czystość na terenach przyległych. Wspólnoty mieszkaniowe mają nie tylko wpływ na możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Miasta, ale również

poprzez remontowanie i odnawianie swoich budynków przyczyniają się do poprawy wizerunku i atrakcyjności całego Miasta.

Widząc potrzebę współpracy ze wspólnotami Miasto będzie podejmować następujące działania:

- porządkowanie stanu formalno-prawnego w zakresie korzystania przez wspólnoty mieszkaniowe z terenów Miasta, w tym podział obowiązków i kompetencji dotyczących zagospodarowania tych terenów, utrzymania ich stanu technicznego i estetycznego oraz sanitarnego,
- zbywanie wspólnotom mieszkaniowym na preferencyjnych warunkach, które powinny zostać określone w odrębnej uchwale RM, terenów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania ich nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem przypadków sprzedaży budynków po linii obrysu,
- włączanie wspólnot mieszkaniowych w realizację lokalnych programów rewitalizacji oraz innych programów pomocowych skierowanych na poprawę stanu technicznego i estetycznego zasobu mieszkaniowego,
- inicjowanie i koordynowanie działań Miasta i wspólnot mieszkaniowych w zakresie inwentaryzowania miejsc gromadzenia odpadów stałych oraz zawierania umów na dzierżawę tych miejsc,
- terminowe regulowanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi, wynikających z udziału właścicielskiego Miasta w takich nieruchomościach.

WNIOSKI KOŃCOWE

Przedstawiony w niniejszym opracowaniu wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Białogard powinien być traktowany jako materiał strategiczny w zakresie wytyczania kierunków rozwoju gminnej gospodarki mieszkaniowej w Białogardzie na lata 2010 – 2014.

Rolą władz Miasta jest opracowanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w jego konsekwencji innych programów (rocznych, wieloletnich), które pozwolą na osiągnięcie założeń przyjętych w tym programie.

Wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy powinien być postrzegany jako jeden z najważniejszych elementów strategii rozwoju mieszkalnictwa w Białogardzie. Oznacza to, że ma być długookresowy, aktualny i skuteczny. Z tego względu szczególne znaczenie ma tu ustalenie głównych celów, priorytetów i mechanizmów wdrożeniowych w zakresie gminnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Formalna akceptacja wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy przez władze lokalne będzie przebiegać na dwóch płaszczyznach:

- ogólnej – gdzie przyjęte uchwałą rady cele i kierunki staną się podstawą opracowania innych programów,
- szczegółowej – gdzie uchwałą rady przyjmowane będą programy w zakresie gospodarki mieszkaniowej, które będą uwzględniane w przyjmowanych przez radę uchwałach budżetowych.

Uważne przyglądanie się postępom w realizacji założonych celów, powinno pozwolić na dokonywanie niezbędnych korekt. Istotnym czynnikiem będzie monitoring postępów wprowadzania w życie programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Białogard. Wobec zmieniających się zarówno warunków ogólnych, jak i w lokalnym systemie mieszkaniowym, możliwe będzie wprowadzanie na bieżąco ewentualnych poprawek czy uzupełnień do przyjętych wcześniej przez władze miasta programów gminnej polityki mieszkaniowej.