

Poznań, dnia 9.10.2011r.

**Sprawozdanie ze spotkania GWD-gospodarka mieszkaniowa
w Mławie, w dniach 3-4.10.2011r.**

1. II spotkanie GWD w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej odbyło się w dniach 3-4 października 2011r. w Mławie. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Nowego Tomyśla, Dąbrowy Górniczej, Olsztyna, Mławy, Złotowa, Działdowa i Białej Podlaskiej.
2. Spotkanie przebiegało zgodnie z przyjętym porządkiem obrad,
3. Janina Budzichowska – Zastępca Burmistrza Mławy przywitała zaproszonych gości: przedstawicieli miast uczestniczących w GWD oraz przedstawicieli ZMP.
4. Małgorzata Ornoch-Tabędzka – specjalista ds. projektu GWD, przywitała uczestników GWD – komunalna gospodarka mieszkaniowa w imieniu ZMP.
5. Ewa Bartosik koordynator Grupy i moderator spotkania zapoznała uczestników z ustalonym porządkiem spotkania w Mławie i przystąpiła do jego realizacji. W związku z faktem, że metoda pracy w ramach GWD jest oparta na wykorzystaniu wskaźników mierzących działania i wyniki, pozwalające rozpoznać najlepsze praktyki warte upowszechniania i promuje w zarządzaniu samorządami stosowanie wskaźników ilościowych oraz badania opinii odbiorców usług, Ewa Bartosik przedstawiła wskaźniki ogólne dla miast takie jak liczba ludności w poszczególnych miastach – członków GWD komunalna gospodarka mieszkaniowa i zmiana tej liczby w ostatnich 5 latach w %, liczba bezrobotnych ogółem na 100 osób w wieku produkcyjnym [%] [2009], dochody budżetu miast ogółem na 1 mieszkańca (zł) i zmiana tej liczby w ostatnich 5 latach w %, wydatki budżetu miast [2010] oraz wydatki majątkowe jako % wydatków budżetu miast [2010]. Wskaźniki pozwalają zrozumieć różnice i uwarunkowania funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej w ramach przyjętych przez miasta polityk i metod zarządzania komunalną gospodarką mieszkaniową. Niezależnie od powyższego Ewa Bartosik zaprezentowała wybrane wskaźniki SAS dotyczące gospodarki mieszkaniowej za rok 2010 tj. relacja liczba gospodarstw domowych, które otrzymały lokale mieszkalne, zamienne, socjalne i/lub TBS do liczby gospodarstw domowych uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego i socjalnego i/lub TBS (%), relacja liczby mieszkań

oddanych do użytku w danym roku do liczby gospodarstw domowych uprawnionych do uzyskania lokalu mieszkalnego, zamiennego, socjalnego i/lub TBS (%), racjonalność wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy ($m^2/os.$), średni czas oczekiwania na mieszkanie gminy i TBS, udział aktualnych użytkowników mieszkań gminy, zalegających w opłatach powyżej 3 miesięcy, w mieszkaniowym zasobie gminy (%), średni jednostkowy koszt bieżącego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy ($zł/m^2$), wydatki remontowe (w tym inwestycyjne) w przeliczeniu na jednostkową powierzchnię lokali w budynkach gminy ($zł/m^2$). Efekty pracy GWD to: wdrożenie systemu monitorowania usług (jako rezultat udziału w GWD) lub udział w badaniach SAS i poprawa wskaźników jakości świadczonych usług (o 2%); opracowanie i wdrożenie/usprawnienie procedury aktualizacji opisu świadczonych w JST usług, dostępnych w BIP lub w Biurze Obsługi Klienta/wydziale – jako wynik udziału w GWD; zmniejszenie liczby decyzji administracyjnych wydawanych po upływie terminów określonych w kpa (jako rezultat wymiany doświadczeń w ramach GWD) (o 2% w stosunku do 12/2010); zmniejszenie wskaźnika decyzji administracyjnych uchylonych przez SKO (jako rezultat wymiany doświadczeń w ramach GWD) (o 2% w stosunku do 12/2010), stąd Ewa Bartosik zaproponowała monitorowanie jakości obsługi administracyjnej w obszarze gospodarki mieszkaniowej w następujących rodzajach spraw: 1) osób i rodzin o niskich dochodach, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych o przyznanie mieszkania; 2) najemców o obniżkę czynszu; 3) najemców o nabycie mieszkania na własność; 4) lokatorów o zastosowanie ulgi w spłacie zadłużenia za zajmowany lokal mieszkalny; 5) najemców o wyrażenie zgody na podnajem lub bezpłatne używanie lokalu; 6) osób i rodzin zajmujących lokal mieszkalny o uregulowanie tytułu prawnego - zawarcie umowy najmu; 7) o zamianę mieszkania do wyboru i ostatecznego zatwierdzenie przez członków GWD oraz monitorowanie decyzji o przyznanie dodatków mieszkaniowych. Na kolejnym spotkaniu GWD szerzej zostaną omówione wskaźniki SAS z zakresu gospodarki mieszkaniowej w celu ich ewentualnej zmiany w związku z potrzebą ich dostosowywania do potrzeb badawczych i monitoringu gospodarki mieszkaniowej przez miasta.

6. Ewa Bartosik, zaprezentowała nowelizację przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie pomieszczeń tymczasowych i skutków. Korekta ustawy o ochronie praw lokatorów w części dotyczącej obowiązku tworzenia przez gminę

zasobu tymczasowych pomieszczeń wskazuje, po raz kolejny, że do ochrony praw lokatorów, pośrednio zadań gminy nie ma podejścia kompleksowego, obejmującego całość zagadnień mieszkaniowych, a jest podejście cząstkowe polegające na ciągłym poprawianiu „złego” prawa. Po wejściu w życie nowych przepisów gmina będzie zobowiązana do **utrzymania** i gospodarowania, **aż trzem rodzajem lokali**: lokalami mieszkalnymi, lokalami socjalnymi, pomieszczeniami tymczasowymi. Niezrozumiałe jest zastosowanie kryterium przedmiotowego, jeżeli tak naprawdę to kryterium dochodu i sytuacji mieszkaniowej rodzin powinien decydować o wielkości pomocy gminy, czyli wsparcia finansowego w utrzymaniu mieszkania osobom niezamożnym. Czysze powinny być rynkowe, mieszkania zgodne ze standardami budowlanymi, jedynie część lokatorów w pewnych lub ciągłym okresie może wymagać pomocy w ponoszeniu kosztów utrzymania mieszkania z budżetu gminy. Gminy będą musiały dysponować kolejnym zasobem: noclegowniami, schroniskami lub innymi placówkami zapewniającymi miejsca noclegowe. W przypadku braku takiego zasobu gmina będzie zobowiązana posiadać taki zasób w inny sposób, a więc wynająć lub opłacić miejsca noclegowe od podmiotów takim zasobem dysponującym. Nowelizacja przepisów skutkuje wzrostem wydatków gmin na zwiększenie i utrzymanie miejsc noclegowych oraz pobyt w tych miejscach. Budżet państwa nie przewiduje innych źródeł finansowania tego zadania poza wsparciem gmin lub innych podmiotów wymienionych w ustawie o finansowym wsparciu budowy mieszkań, lokali socjalnych i noclegowni z Funduszu Dopląt. Na tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych nie wskazano żadnych źródeł finansowania poza budżetem gmin. Gminy będą miały obowiązek dostarczyć pomieszczenia zastępcze. Jeżeli gmina tego obowiązku nie wykona wierzycielowi będzie przysługiwało roszczenie odszkodowawcze w trybie i na zasadach ogólnych art. 417 Kodeksu cywilnego. Zaniechanie polegające na niedostarczeniu pomieszczeń tymczasowych osobom do nich uprawnionym z mocy wyroków sądowych będzie niewątpliwie bezprawne. Źródłem szkody w rozumieniu art. 417 § 1 Kodeksu cywilnego może być również bezczynność władzy publicznej. Bez znaczenia przy tym jest czy odpowiedzialność odszkodowawcza gmin za niedostarczenie pomieszczeń tymczasowych zostanie zapisana w ustawie o ochronie praw lokatorów.

7. Wystąpienie przedstawiciela gospodarzy spotkania – poświęcone zostało głównym założeniom Mławskiej polityki mieszkaniowej, przyjętej przez Radę Miasta w drodze uchwały do realizacji na lata 2008-2015 - *W Mławie jak w domu*. Sformułowanie polityki mieszkaniowej poprzedzone zostało wykonaniem tzw. mieszkaniowego bilansu otwarcia. Wnioski z mieszkaniowego bilansu otwarcia, to stwierdzenie, że stan techniczny i wielkość mieszkaniowego zasobu Mławy jest niezadawalający, a wyposażenie części komunalnych lokali mieszkalnych nie pozwala na godne zamieszkiwanie. Mławska polityka mieszkaniowa kieruje się szeregiem istotnych zasad, na szczególną uwagę zasługują takie jak: *wspierania i organizacja zamiany mieszkań, we współpracy z partnerami z sektora prywatnego, podejmowanie realizacji nowego budownictwa komunalnego również w oparciu o formułę PPP, zachęcanie sektora prywatnego do realizacji budownictwa mieszkaniowego na wynajem*. Realizacji Mławskiej polityki mieszkaniowej służą liczne programy *Mieszkanie za remont, Ulepszamy mieszkania, Nasz dom, Mławski program elastycznego spłacania zadłużenia, Mławski program pomocy mieszkaniowej, Mławskie forum mieszkaniowe*. Właśnie ten ostatni program, polegający na stworzeniu i moderowaniu płaszczyzny wymiany informacji, poglądów, pomysłów, koncepcji oraz dialogu i dyskusji na temat mieszkalnictwa w Mławie, jest przykładem nowoczesnego sposobu obywatelskiego zarządzania miastem.
8. W Mławie gospodarka mieszkaniowa realizowana jest w Urzędzie Miasta oraz przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółkę z o.o.- jednoosobowa spółka stanowiąca własność miasta, która prowadzi gospodarkę m.in. w 52 wspólnotach z udziałem miasta. TBS w latach 2003-2010 wybudował 127 lokale mieszkalne na wynajem oraz 7 lokali za pieniądze przyszłych właścicieli. TBS remontuje budynki wspólnot przy udziale kredytu remontowego, przeprowadza termomodernizację budynków z wykorzystaniem kredytu z premią termomodernizacyjną z BGK, wykonuje nadbudowy budynków celu powiększenia mieszkaniowego zasobu i jego optymalizację w przestrzeni miejskiej. W 2009 – 2010 wykwaterowano lokatorów z 24 budynków w bardzo złym stanie technicznym, z których 7 wyburzono.
9. Po zakończeniu prezentacji odbyła się dyskusja na temat realizowanej przez Mławę gospodarki mieszkaniowej, w trakcie której padały szczegółowe pytania dotyczące metod zarządzania zasobem mieszkaniowym, wysokości stawek czynszu w mieszkaniowym zasobie miasta, wysokości ustalonych przez wspólnoty zaliczek na

utrzymanie części wspólnych budynku, powołanej komisji ds. przeglądu zasobu pod kątem istnienia tzw. pustostanów, która odzyskała 28 niezagospodarowanych mieszkań, zasad funkcjonowania i kompetencji Komisji ds. wpisania na listę oczekujących na przydział z zasobu miasta oraz Komisji ds. przyznania lokali.

10. W dniu 4.10.2011r. gospodarze spotkania umożliwili gościom wizytację budownictwa mieszkaniowego w Mławie tj. na ul. 18-tego stycznia budynki spółdzielni mieszkaniowej, która pozyskała teren od gminy w zamian za dostarczenie mieszkań lokatorom, którzy mieszkali w budynku (na tym terenie) w bardzo złym stanie technicznym – zamiana. Ta metoda zarządcza winna być zgłoszona przez Mławę jako przykład dobrej praktyki, możliwej do zastosowania przez inne miasta w Polsce. Władze miasta podjęły także wysiłek pozyskania inwestora, który ma zamiar wybudować wielomieszkaniowy budynek w technologii pasywnej. Członkowie GWD zobaczyli 26 – rodzinny budynek komunalny przy ul. J. Słowackiego 3A, 22 – rodzinny blok socjalny przy ul. Napoleońskiej 25A, budynki po termomodernizacji przy ul. Konopnickiej 3, po remoncie kapitalnym przy ul. Padlewskiego 1 i 1/2, ul. Płockiej 50, odnowiony park miejski, który stał się przestrzenią publiczną wykorzystywaną przez mieszkańców Mławy

11. Po części obejmującej wizytację odbyło się spotkanie podsumowujące GWD w Mławie, na którym członkowie GWD podkreśliłi bardzo wysoki poziom zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Mława, racjonalność polityki mieszkaniowej, w tym dobrze rozwinięty system zamian mieszkań, system ulg w spłacie zadłużenia lokatorów komunalnych, podejmowane inicjatywy w zakresie mieszkalnictwa: zmiany miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego w celu rozwoju budownictwa wielomieszkaniowego i likwidacji chaosu urbanistycznego występującego w mieście, rewitalizację zasobu objętego ochroną konserwatora obejmującą wszystkie detale elewacji budynku w celu przywrócenia stanu budynku z XIX wieku, rozwój budownictwa socjalnego. Można śmiało stwierdzić, że Mława prowadzi modelową gospodarkę gminnym zasobem mieszkaniowym, mając świadomość, że gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym jest jedynie częścią szerszego zagadnienia, jaką jest gospodarka mieszkaniowa. Mława dąży do posiadania optymalnego zasobu mieszkań komunalnych, odpowiadającego aktualnym potrzebom lokalnej społeczności; zaspokaja potrzeby mieszkaniowe najuboższych oraz wspiera

rozwój lokalnego rynku mieszkaniowego. Zauważalna jest w Mławie szczególna dbałość władz o wspieranie rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego.

12. W Mławie wstępnie ustalono kolejne spotkanie GWD w Złotowie na przełomie lutego/marca 2012r. Członkowie zadeklarowali wypełnienie ankiety dla przeprowadzenia analizy wskaźnikowej- ilościowej wg. stanu na dzień 31.12.2011r., oraz ankiety jakości świadczonych usług przez zarządców wspólnot mieszkaniowych i zasobu gminy w okresie do końca marca 2012r.