

Poznań, dnia 22.10.2012 r.

**Sprawozdanie ze spotkania GWD-gospodarka mieszkaniowa
w Dąbrowie Górniczej, w dniach 11.10-12.10.2012 r.**

1. V spotkanie GWD w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej odbyło się w dniach 11 i 12 października 2012r. w Dąbrowie Górniczej. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Dąbrowy Górniczej, Olsztyna, Nowego Tomyśla, Mławy, Działdowa, Złotowa i Białej Podlaskiej, oraz przedstawiciele Związku Miast Polskich. W spotkaniu uczestniczył dr nauk ekonomicznych Radosław Cyran z Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katedra Badań Strategicznych i Regionalnych.
2. Ewa Bartosik koordynator Grupy i moderator spotkania zapoznała uczestników z ustalonym porządkiem spotkania w Dąbrowie Górniczej i przystąpiła do jego realizacji.
3. Paweł Gocyla, Zastępca Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza przywitał uczestników GWD gospodarka mieszkaniowa i przedstawił Miasto, jego charakterystykę i uwarunkowania środowiskowe, społeczno – gospodarcze mające bezpośredni wpływ na rozwój Dąbrowy Górniczej. Uczestnicy mogli obejrzeć film promujący miasto.
4. Piotr Jędrusik, Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej zapoznał członków GWD z założeniami polityki mieszkaniowej Dąbrowy Górniczej.
5. W Dąbrowie Górniczej obowiązuje Uchwała Nr XXVIII/458/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej w sprawie: uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza z późn. zm. – okres obowiązywania: 2008 – 2012 wraz z aktami wykonawczymi tj. (zarządzenia Prezydenta i uchwały realizujące założenia programu) oraz Uchwała Nr XVI/294/12 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń. Wymienione akty prawa miejscowego determinują politykę mieszkaniową miasta.

6. Wg stanu na 30.06.2012 r. mieszkaniowy zasób gminy składa się z:
- 349** budynków z lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 422.585 m kw.
w tym **229** wspólnot mieszkaniowych
 - W budynkach tych znajduje się **4.021** lokali o łącznej powierzchni 168.584 m kw.
w tym **2.757** w budynkach wspólnot
 - Ilość lokali socjalnych: **682** o powierzchni 19.317 m²
 - Lokale gminne stanowią niecałe 10 % ogólnej liczby mieszkań w mieście
 - W mieszkaniowym zasobie gminy zamieszkuje prawie 10,5 tys. ludzi
 - Mieszkaniowym zasobem gminy administruje samorządowy zakład budżetowy:
Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przy
ul. Tysiąclecia 20
 - Do bieżącej, bezpośredniej obsługi najemców na terenie miasta utworzono pięć
Administracji Domów Mieszkalnych
 - Sprzedaz mieszkań uregulowana została w podjętej uchwale w sprawie bonifikaty
w wysokości od 40 % do 90 % w zależności od okresu złożenia wniosku o wykup
mieszkania. Sprzedano zgodnie z założeniami ponad 2 000 lokale.
 - Prezydent wydał dwa zarządzenia w sprawie wprowadzenia procedur
pozyskiwania lokali w drodze wynajmu od innych właścicieli oraz w sprawie
sposobu przekształcania lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych,
komunalnych) na lokale socjalne. W wyniku tych działań przybyło ponad 270
lokali socjalnych. Jeden z budynków po gruntownym remoncie został
przekształcony w całości na tymczasowe pomieszczenia (43 szt).
 - Dąbrowa Górnicza sukcesywnie podwyższa stawkę czynszu celem zwiększenia
przychodów MZBM. Stawka bazowa czynszu wzrosła z 1,4 % (tj. 3,62 zł)
wartości odtworzeniowej w 2007 r. do 2,1 % (tj. 5,96 zł) wartości odtworzeniowej
obecnie
 - Dąbrowa Górnicza dąży do obniżenia kosztów eksploatacji zasobu poprzez
stopniowe zmniejszanie kosztów MZBM (w tym również osobowych), jak
również poprzez wprowadzenie programu oddłużeniowego dla najemców. Podjęto
uchwałę w sprawie przyjęcia programu pomocy osobom zagrożonym eksmisją.
Do programu przystąpiło 573 najemców (nie zrealizowało go prawie trzystu).
 - Dąbrowa Górnicza boryka się z wieloma problemami m. in.
 - Niewystarczające przychody. Wpływy z czynszów nie wystarczają na
pokrycie wszystkich kosztów zarządu w tym remontów bieżących (MZBM

jest zobowiązany również do wnoszenia zaliczek do wspólnot mieszkaniowych). Przekazywana jest dotacja przedmiotowa. Zobowiązano MZBM do pokrywania niedoboru środków finansowych wpływami z czynszów lokali użytkowych. W roku 2011 przeprowadzono analizę stawek i umów we wszystkich lokalach użytkowych. Wprowadzono nowe zasady wynajmowania lokali użytkowych. Na podstawie analizy rynku najmu lokali użytkowych w mieście dostosowano stawki najmu do rynkowych. W wyniku tych działań MZBM już ma do dyspozycji blisko 2 mln zł rocznie na bieżącą działalność.

- Niewystarczająca liczba lokali socjalnych. Mimo zwiększenia prawie dwukrotnie w ciągu ostatnich pięciu lat liczby lokali socjalnych nie jest możliwe zrealizowanie wszystkich wyroków eksmisyjnych – zarządzeniem Prezydenta wdrożono procedurę wynajmowania lokali od innych właścicieli – z uwagi na niewielkie zainteresowanie ofertą gminy wynajęto zaledwie kilka mieszkań. Z tytułu niezrealizowania wyroków gmina wypłaca odszkodowania właścicielom lokali. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że najtańszym sposobem zaspokojenia roszczeń jest zawieranie ugód w formie porozumień. Gmina nie płaci odsetek i unika kosztów sądowych, a odszkodowania są pomniejszane o odzyskane należności spółdzielni od byłych lokatorów. Na realizację czeka obecnie ok. 475 wyroków z prawem do lokalu socjalnego.
- Duża liczba oczekujących na przydział lokalu w gminie. Na przyznanie lokalu od gminy czeka obecnie ponad 400 rodzin. Czas realizacji wniosku o najem lokalu sięga 8 lat.

Miasto zdiagnozowało największe problemy i zamierza podjąć szereg działań aby ograniczyć negatywne skutki tych problemów dla mieszkańców. W latach 2013 do 2017 Dąbrowa Górnicza zamierza wprowadzić podwyżkę stawki bazowej czynszu do wartości 2,6 % wartości odtworzeniowej. Nastąpi podwyżka w 2013 r. o ok. 24% (tj. do kwoty 7,39zł), następnie sukcesywne podwyżki aby w 2017 r. osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej. Kolejnym działaniem będzie wprowadzenie obniżek stawki czynszu dla osób o najniższych dochodach. Planuje się zastosowanie obniżki w wysokości od 10 do 50 % w zależności od osiągniętych dochodów. Miasto zamierza wdrożyć kolejny program oddłużeniowego, który zakłada pomoc w spłacie czynszu rodzinom

o dochodach od 0 do ok. 1600 zł brutto na osobę. Rodziny będą spłacać zaległości przez 36 miesięcy w ratach równych 5 do 10% ich dochodów, płacąc jednocześnie opłaty bieżące za lokal przez 3 lata, pozostała kwota długu zostanie umorzona. Będzie też możliwe umorzenie długu ale uwarunkowane wieloma dodatkowymi czynnikami np.: zgodą na przeprowadzenie wywiadu w mieszkaniu, odpracowaniem długu, zamianą mieszkania na mniejsze (tańsze), niezakłócaniem porządku w budynku, zgodą na objęcie różnego rodzaju pomocą. Zakłada się w okresie trwania programu pozyskanie do gminnego zasobu ok. 250 lokali mieszkalnych.

7. Uczestnicy GWD z zainteresowaniem wysłuchali wykładu dr Radosława Cyran na temat **Zintegrowane instrumenty efektywnej polityki mieszkaniowej**.
8. W dniu 12.10.2012 r. gospodarze spotkania umożliwili gościom wizytację budownictwa mieszkaniowego oraz budynków wspólnot mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej. Wizyta obejmowała pokaz budownictwa mieszkaniowego w Ząbkowicach przy ul. Łącznej 107 z lokalami socjalnymi i pomieszczeniami tymczasowymi, ul. Spisaka z mieszkaniami komunalnymi oraz budynki po termomodernizacji przy ul. Oś Robotnicze, ul. Kasprzaka, ul. Piłsudskiego, ul. Prusa 4, ul. Wybickiego 4, 8, 12, ul. Cedlera
Członkowie GWD podkreśli bardzo wysoki poziom zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, racjonalność polityki mieszkaniowej, Można śmiało stwierdzić, że Dąbrowa Górnicza wzorem innych miast prowadzi aktywną gospodarkę gminnym zasobem mieszkaniowym. Pani Małgorzata Ornoch – Tabedzka e- mailem przekaże członkom GWD szczegółowe zadania wynikające z realizacji założeń projektu.
9. W Dąbrowie Górniczej ustalono kolejne spotkanie GWD w Działdowie w dniach 6 i 7 grudnia 2012 r.