

Poznań, dnia 6.03.2012r.

**Sprawozdanie ze spotkania GWD- gospodarka mieszkaniowa  
w Złotowie, w dniach 16-17.02.2012r.**

1. III spotkanie GWD w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej odbyło się w dniach 16-17 lutego 2012r. w Złotowie. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Złotowa, Nowego Tomysła, Olsztyna, Mławy, i Białej Podlaskiej, oraz przedstawiciele Związku Miast Polskich. **Złotów reprezentowali: Burmistrz – Stanisław Welniak, Zastępca Burmistrza – Jerzy Kołodziejczyk oraz Inspektor ds. mieszkaniowych - Sylwia Muzioł. Ponadto w spotkaniu uczestniczył kierownik Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami – Jarosław Bobek oraz Przewodniczący Rady Miejskiej w Złotowie – Stanisław Pikulik.**
2. Spotkanie przebiegało zgodnie z przyjętym porządkiem obrad,
3. **Stanisław Welniak – Burmistrz Miasta** przywitał zaproszonych gości: przedstawicieli miast uczestniczących w GWD oraz przedstawicieli ZMP oraz przybliżył zebranym walory krajobrazowe oraz historię miasta Złotowa.
4. Ewa Bartosik koordynator Grupy i moderator spotkania zapoznała uczestników z ustalonym porządkiem spotkania w Mławie i przystąpiła do jego realizacji.
5. Członkowie GWD zapoznali się z prezentacją przygotowaną przez Ewę Bartosik na podstawie raportu wprowadzającego Ministerstwa Rozwoju Regionalnego na potrzeby przeglądu OECD krajowej polityki miejskiej w Polsce z 2010, pt. „Mieszkalnictwo barierą rozwoju społeczno-gospodarczego?” Proces urbanizacji przebiega w Polsce w warunkach zmniejszania się liczby ludności. Według prognoz demograficznych GUS, do 2030 r. będzie nas już tylko 36,8 mln. Liczba ludności miast spada, a wsi – rośnie. Przyczyną takiego stanu rzeczy są m.in. powolne zmiany statusu administracyjnego obszarów wiejskich w pobliżu miast. Takie zjawiska jak: niekorzystna depopulacja, rosnący chaos urbanizacyjny i nasilające się żywiołowo m.in.: niekorzystny proces suburbanizacji, problemy społeczne, dekapitalizacja zasobu mieszkaniowego, luka remontowa determinują konieczność poprawy warunków i jakości życia w miastach, bo to te czynniki przyciągają do nich nowych mieszkańców i gwarantują utrzymanie

dotychczasowych, reprezentujących wysoki poziom intelektualny, którzy mogą przyczynić się do dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego miast..

6. Kierownik Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami – Jarosław Bobek zaprezentował politykę mieszkaniową Miasta Złotów. Polityka Miasta Złotów odwołuje się do zapisów Uchwały Rady Miejskiej w Złotowie Nr XL/262/02 z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów oraz Uchwała Rady Miejskiej w Złotowie Nr VII/56/11 z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Złotów na lata 2012 – 2016”. W Złotowie działa Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie, który jest zakładem budżetowym utworzonym na mocy Uchwały Nr XV/94/91 Rady Miejskiej w Złotowie. Miejski Zakład Gospodarki Lokalami realizuje zadania o charakterze użyteczności publicznej w zakresie zarządu mieszkaniowym zasobem i lokalami użytkowymi, będącymi własnością komunalną Gminy w granicach miasta Złotowa. Zakład administruje również budynkami stanowiącymi własność Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada swoje udziały.

Struktura zasobu: 146 budynków:

52 własność gminy

94 współwłasność,

Wielkość zasobu: 1257 lokali mieszkalnych

610 lokali własność gminy

647 lokali prywatnych

50 lokali użytkowych

Polityka prywatyzacji zasobu Złotowa ma na celu:

- ✓ sprzedaż lokali mieszkalnych w trybie przetargu nieograniczonego oraz w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego najemcy;
- ✓ racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy – przekwaterowanie najemców zajmujących lokal w budynku, gdzie prowadzona jest sprzedaż lokali;
- ✓ pozyskiwanie środków ze sprzedaży na remonty posiadanych zasobów.

Średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2006 - 2010 kształtowała się na poziomie 26 lokali rocznie.

Roczny budżet MZGL przedstawia się następująco:

- Wpływy z najmu lokali 1 884 194,64zł
- Zaliczki na media 2 630 373,72zł
- Zaliczki na remonty 580 962,84zł
- Koszty zarządu od właścicieli 310 698,72zł
- Razem 5 406 229,92zł

Stawka bazowa czynszu najmu lokali mieszkalnych w wysokości 5,15zł/m<sup>2</sup> i stanowiła 1,76% wartość odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> w 2011roku, która wynosiła 3513,00 zł

Zaległość najemców wobec MZGL od czasu jego powołania w 1991 roku wynosi

1 646 532,02zł. Nastąpił wzrost zaległości w okresie 01.01.2011 - 31.12.2011 o kolejne 15 407,53zł. Uzyskano w 2011r. 11 nakazów, które przekazano do realizacji komornikowi, co spowodowało:

- Koszty komornicze 4 809,21 zł
- Komornik przekazał z 11 nakazów kwotę 29 460,50 zł
- Złotów odzyskał 89 035,65 zł z wszystkich nakazów będących u komornika
- W wyniku prowadzonych własnych działań MZGL odzyskał dodatkowo 21 416,35 zł

Utrzymanie zasobu mieszkaniowego polega w Złotowie na następujących działaniach:

- Remonty powierzane są podmiotom działającym w nieskrępowanym, konkurującym środowisku. Bieżąca konserwacja wykonywana jest przez konserwatorów będących pracownikami MZGL. **Celem bezpośrednim podejmowanych działań jest obniżenie kosztów eksploatacji zasobu.** Remonty zasobu mają na celu poprawę stanu technicznego zasobu poprzez remonty lokali mieszkalnych, modernizację instalacji co, docieplanie budynków i remonty klatek schodowych, roboty dekararskie. Złotów powiększa swój zasób mieszkaniowy korzystając z dofinansowania z Funduszu Dopłat i tak w 2006r. powstało 9 mieszkań w budynku przy ul. Półwiejskiej 1, w 2009r. 4 lokale socjalne w budynku przy ul. Domańskiego 16a, w 2012r. 18 lokali socjalnych w budynku przy ul. Aleja Piasta 57-59. W Złotowie działa Złotowskie TBS- w 4 budynkach znajduje się 68 mieszkań. Od 2005 roku działa w mieście Noclegownia dla bezdomnych, prowadzona przez MOPS. Placówka jest w stanie zapewnić 24 miejsca całodobowo dla osób bezdomnych z terenu miasta Złotowa oraz innych Gmin, za odpłatnością. Obecnie w noclegowni przebywa 21osób, w tym 3 spoza Miasta Złotowa. W 2012 roku Złotów zamierza przeprowadzić eksmisję dłużników do noclegowni.



7. Ewa Bartosik, zapoznała członków GWD z nowelizacją przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie pomieszczeń tymczasowych i jej skutków. Nowelizacja przepisów skutkuje wzrostem wydatków gmin na zwiększenie i utrzymanie miejsc noclegowych oraz pobyt w tych miejscach. 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.
8. Po zakończeniu prezentacji odbyła się dyskusja na temat realizowanych przez Złotów eksmisji w uzgodnieniu z komornikami i sędzią.

9. W dniu 17.02..2012r. gospodarze spotkania umożliwili gościom z Mławy, Nowego Tomyśla, Olsztyna i Białej Podlaskiej wizytację budownictwa mieszkaniowego w Złotowie. Wizyta obejmowała pokaz budownictwa mieszkaniowego, **noclegownię dla Bezdomnych w Złotowie, przy ul. 8-go Marca 16, z 20 miejscami noclegowymi, prowadzoną przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.** Gospodarze podkreślali rolę oraz znaczenie wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych, adaptacji budynków niemieszkalnych na lokale socjalne oraz jakość usług zarządcy nieruchomości gminy.
10. Ewa Bartosik na spotkaniu podsumowującym wizytę w Złotowie zapoznała członków GWD z wynikami badań satysfakcji klientów z usług zarządcy zasobów komunalnych i zarządcy wspólnot mieszkaniowych z udziałem miast w Białej Podlaskiej, Nowego Tomyśla i Złotowa. Ogólna ocena pracy zarządcy zasobu komunalnego i wspólnot mieszkaniowych wypadła najkorzystniej w Nowym Tomyślu gdzie 60%-70% dobrych ocen otrzymał zarządca. **Ciekawym spostrzeżeniem podzielił się przedstawiciel Białej Podlaskiej.** Ocenie użytkowników poddane zostały wybrane budynki, gdzie właściciele wykonali prace termomodernizacyjne i budynki wymagające znacznych nakładów remontowych. Niezależnie od wielkości poczynionych nakładów i potrzeb w zakresie niezbędnych remontów użytkownicy równie nisko ocenili jakość świadczonej usługi przez zarządców.
11. Małgorzata Ornoch - Tabędzka omówiła zagadnienia wielkości próby niezbędnej dla prawidłowości i wiarygodności przeprowadzanych badań oceny jakości usługi zarządców nieruchomości komunalnych i wspólnot z udziałem miast. Ewa Bartosik zaproponowała wydłużenie okresu przeprowadzenia badań. Członkowie GWD podkreślił bardzo wysoki poziom zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Złotowa, racjonalność polityki mieszkaniowej. Złotów dąży do posiadania optymalnego zasobu mieszkań komunalnych, odpowiadającego aktualnym potrzebom lokalnej społeczności; zaspokaja potrzeby mieszkaniowe najuboższych oraz wspiera rozwój lokalnego rynku mieszkaniowego. Przedstawiciele Mławy bardzo wysoko ocenili prowadzoną przez **MOPS noclegownię dla Bezdomnych w Złotowie, przy ul. 8-go Marca 16, z 20 miejscami noclegowymi. Rozważają**

**stworzenie takiego miejsca dla bezdomnych w Mławie, prowadzonego przez jednostkę miejską, wzorem Złotowa.**

12. W Złotowie wstępnie ustalono kolejne spotkanie GWD w Olsztynie w czerwcu 2012r.