

Materiały na Sesję Rady Miejskiej w Mroczy

*Informacja o gospodarce gminnym zasobem
mieszkaniowym z uwzględnieniem polityki czynszowej*

wrzesień 2011r.

Odpowiedzialność za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ubogich grup społecznych obciąża w pierwszej kolejności gminy, a następnie państwo. Państwo ma za zadanie tworzenie ram prawnych, wiążących się ze sposobami finansowania, organizacją działań, zasadami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi dla ubogich, a czasem także bezpośrednie wspomaganie środkami z budżetu działań na poziomie gminy. Natomiast gmina odpowiedzialna jest za realizację zapisów ustawowych. Na gminę spada zarówno obciążenie finansowe wiążące się z pozyskaniem mieszkań dla ubogich, jak i organizowanie wszelkich działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, m.in.:

- wywoływanie stosownych Uchwał Rady Miejskiej oraz ich realizacja,
- tworzenia prawa lokalowego dot. planowania i gospodarowania przestrzenią i zasobem,
- przyznawanie prawa do najmu lokalu komunalnego, socjalnego, itd. Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- tworzeniu wieloletnich „Programów Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym”
- pozyskiwaniu środków na utrzymanie, remonty istniejącego zasobu oraz powiększanie zasobu poprzez adaptację i budowę nowych lokali mieszkalnych,
- sprzedaż lokali substandardowych oraz lokali w budynkach stanowiących współwłasność,
- naliczanie należności z tytułu czynszu i innych opłat oraz ich egzekwowanie,
- dokonywanie bieżących remontów i konserwacji zasobu,
- dokonywaniu corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu,
- organizowaniu spotkań z najemcami w celu zawierania porozumień dotyczących zasad rozliczania zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat,
- prowadzenie bieżącej rejestracji wniosków, coroczna aktualizacja wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz tworzenie listy oczekujących na przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego,
- organizowanie i uczestnictwo w spotkaniach wspólnot mieszkaniowych,
- przeprowadzanie wizji lokalnych na wnioski najemcy w celu podjęcia decyzji co do zmiany sposobu użytkowania lokalu, itp.
- sporządzanie sprawozdań z zakresu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym
- oraz wielu innych działań.

Powyższe zestawienie pokazuje jak szeroki zakres problemów mieszkaniowych Miasta i Gminy Mrocza zajmuje istotne miejsce wśród zadań, znajdujących się w gestii władz samorządowych. Dotychczas gmina zajmowała się głównie gospodarowaniem zasobami komunalnymi, koordynując to z właściwą polityką w zakresie zagospodarowania przestrzennego

i inwestycjami infrastrukturalnymi podnoszącymi atrakcyjność terenów.

Sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy w dużym stopniu od polityki mieszkaniowej gminy, ale jest on również determinowany przez obowiązujące prawo. W chwili obecnej jednoznacznie uregulowała tę kwestię Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005r. Nr 31 poz.266 ze zm.), stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań gminy”. Gmina powinna zapewnić lokale mieszkalne (tzw. komunalne), socjalne, zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin, zwłaszcza o niskich dochodach.

Efektywne rozwiązanie problemów mieszkaniowych ubogich mieszkańców lokalnej społeczności wymaga, poza środkami finansowymi i regulacjami ustawowymi, dobrej woli i determinacji w działaniu. Ostatnie dwa czynniki odgrywają bardzo ważną rolę, dlatego, że gospodarstwa domowe stanowiące potencjalnych lokatorów mieszkań o charakterze socjalnym są różne i inne będą sposoby zaspokojenia ich potrzeb. Dla najuboższych, którzy znaleźli się na ulicy, bez dachu nad głową, będą to miejsca w domach dla bezdomnych i noclegowniach. Dla osób z wyrokiem eksmisji z uwagi na brak środków finansowych na opłacanie czynszu i pokrycie kosztów utrzymania, mogą być mieszkania o obniżonym standardzie, z gorszą lokalizacją. Dla osób będących w stanie pokryć część czynszu regulowanego z własnych dochodów, którym przysługują dodatki mieszkaniowe, mogą być mieszkania z zasobów komunalnych, spółdzielczych, prywatnych i innych właścicieli. Natomiast gospodarstwa domowe o dochodach wyższych niż wymienione, powyżej pozostaje droga rynkowa, na której obowiązują przesłanki inne, niż społeczne czy socjalne.

Mając na uwadze skalę potrzeb mieszkaniowych najuboższych grup społecznych wymienionych w powyższych grupach, obecny poziom zaspokojenia potrzeb, sytuację finansową gminy oraz ubożenie społeczeństwa, konieczne są państwowe instrumenty finansowe i inne, wspomagając gminę w tym zakresie.

Mieszkaniowy zasób Gminy Mrocza stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy, lokale mieszkalne w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, którymi Gmina zarządza na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, lokale w budynkach stanowiących własność Agencji Nieruchomości Rolnych i PKP oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Mrocza posiada udziały.

Tab. 1 Struktura zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza

Miejscowość	Budynki mieszkalne	Ilość mieszkań	Pomieszczenia mieszkalne	Mieszkania socjalne	Ilość lokali użytkowych	Budynki gospodarcze	Garaze
Miasto Mrocza	24	103	-	10	4	12	-
Wieś ogółem w tym :	10	35	-	-	-	9	1
Wiele	1	7	-	-	-	1	-
Matyldzin	1	5	-	-	-	1	-
Kosowo	1	1	-	-	-	1	-
Słupówko	1	4	-	-	-	1	-
Krukówko	1	5	-	-	-	1	-
Każmierzewo	1	2	-	-	-	1	-
Drażno	1	8	-	-	-	1	-
Witosław	1	2	-	-	-	1	1
Drzewianowo	1	1	-	-	-	1	-
Rościmin	1	-	2	-	-	-	-
Razem	34	138	2	10	4	21	1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 2 Wykaz zasobu mieszkaniowego na etapie adaptacji.

Miejscowość	Budynki przeznaczone do adaptacji	Ilość mieszkań	Powierzchnia
Samsiecznynek	1	2	95,70 m ²
Razem	1	2	95,70 m ²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 3 Wykaz zasobu nie będącego własnością Gminy Mrocza.

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia
Drażonek 1/5	-	1	53,82 m ²
Drażonek 6	1	5	272,68 m ²
Dworzec 4	-	1	60,69 m ²
Razem	1	7	387,19 m ²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Ponadto w zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej pozostają również wszystkie części wspólne w wyżej omawianych nieruchomościach.

Tab. 4. Wykaz lokali mieszkalnych Miasta i Gminy Mroczka

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem		Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Wartość księgową
		Liczba	m ²	Liczba	m ²	Liczba	m ²	Liczba	m ²		
1	Czeresniowa 4	2	84,35	2	84,35	-	-	-	-	84,35	30.394,00
2	Dworzec 1	17	576,46	10	576,46	7	200,76	-	-	777,22	261.670,60
3	Kościuszki 15	8	258,63	8	258,63	-	-	-	-	258,63	Budynek o nieuregulowanym stanie prawnym
4	Kościuszki 24	6	55,90	2	55,90	-	-	-	-	55,90	24.779,00
5	Łabędzkiego 3	6	140,30	3	140,30	-	-	-	-	140,30	17.766,00
6	Łabędzkiego 11	10	148,00	5	148,00	-	-	-	-	148,00	14.002,00
7	Łąkowa 2	4	172,80	4	172,80	-	-	-	-	172,80	28.673,00
8	Nakielska 1	3	54,40	2	54,40	-	-	-	-	54,40	34.894,00
9	Nakielska 3	2	63,90	1	63,90	-	-	-	-	63,90	12.321,00
10	Nakielska 6	5	160,90	4	160,90	-	-	-	-	160,90	38.444,00
11	Piotra 53	7	266,67	7	266,67	-	-	-	-	266,67	11.750,00
12	Pl. Wolności 3	11	485,65	11	485,65	-	-	-	-	485,65	Budynek o nieuregulowanym stanie prawnym
13	Pl. Wolności 5	3	107,85	3	107,85	-	-	-	-	107,85	Brak wyceny
14	Pl. Wolności 8	6	262,18	6	262,18	-	-	-	-	262,18	52.631,00
15	Postępu 3	1	-	-	-	1	30,67	-	-	30,67	42.259,00
16	Postępu 3/4	1	60,70	1	60,70	-	-	-	-	60,70	17.800,00
17	Śluzowa 5	5	204,00	5	204,00	-	-	-	-	204,00	26.334,00
18	Śluzowa 7	8	116,00	4	116,00	-	-	-	-	116,00	40.558,00
19	Żabia 2	4	42,22	1	42,22	-	-	-	-	42,22	58.442,00
20	5 Stycznia 3	10	74,77	1	74,77	-	-	2	44,10	118,87	55.870,00

MIASTO

21	5 Sycznia 10	11	2	74,23	-	-	2	209,70	283,93	340.364,47
22	5 Sycznia 12	8	6	226,88	-	-	-	-	226,88	2.010,00
23	30-lecia LWP 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50	67.553,00
24	30-lecia LWP 3	9	7	275,65	2	35,26	-	-	305,65	Brak wyceny
Miasto razem		153	103	4.258,49	10	266,69	4	253,8	4.773,72	1.178.515,07

GMINA

1	Drażno 10	8	8	461,29	-	-	-	-	461,29	100.385,37
2	Kazmierzewo 32	2	2	77,60	-	-	-	-	77,60	53.707,00
3	Krukówko 13	5	5	183,37	-	-	-	-	183,37	50.458,00
4	Matyldzin 38	5	5	202,89	-	-	-	-	202,89	36.913,00
5	Samsieczyniek	2	-	-	-	-	-	-	-	Brak wyceny
6	Ślupówko 9	4	4	124,54	-	-	-	-	124,54	66.136,00
7	Wiele 39	7	7	289,30	-	-	-	-	289,30	88.915,00
8	Wirosław 48	2	2	114,64	-	-	-	-	114,64	47.121,00
9	Kosowo 20	1	1	34,00	-	-	-	-	34,00	14.538,10
10	Drzewianowo 18	1	1	23,00	-	-	-	-	23,00	526.227,07
Gmina razem		37	35	1.510,63	-	-	-	-	1.510,63	984.400,54
OGÓLEM		190	138	5.769,12	10	266,69	4	253,8	6.284,35	2.162.915,61

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Wyżej przedstawione opracowanie wyodrębnia budynki/lokale o funkcji mieszkalnej stanowiącej w całości własność Gminy Mrocza, o nieuregulowanym stanie prawnym, a także budynki o funkcji mieszkalnej stanowiącej przedmiot współwłasności.

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza.

Pod względem stanu technicznego, przeważająca część budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza, eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z przed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej przebudowie lub modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji, ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Jak wynika z przeprowadzanych kontroli rocznych i przeglądów okresowych, stopień zużycia technicznego zasobu kształtuje się na poziomie 45–55 %. Tylko w kilku przypadkach zużycie określono na poziomie 55 – 65% i dotyczy to w szczególności budynków najstarszych. Jak wynika z dostępnej dokumentacji, w tym zakresie budynki wchodzące w skład zasobu nie wykazują zużycia podstawowych elementów konstrukcyjnych. Na poziom określonego wcześniej zużycia technicznego, ma wpływ głównie stan stolarki, pokryć dachowych i obróbek blacharskich, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych.

Zakres niezbędnych do wykonania prac konserwacyjnych, naprawczych czy remontowych ustalany jest przez zarządcę na podstawie corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu, realizowanych zgodnie z art. 62 Ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe, przy zastosowaniu jedyne źródła finansowania jakim są wpłaty najemców z tytułu czynszu, realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat.

Głównym celem programu polityki remontowej, jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym, a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi, również zagadnienia związane z podniesieniem estetyki nieruchomości, zmniejszeniem kosztów eksploatacyjnych oraz rozbudową istniejących udogodnień (infrastruktura), co w efekcie podniesie wartość wspomnianych nieruchomości.

Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Poniżej zestawiono zasób mieszkaniowy przewidziany do sprzedaży ze względu na zużycie techniczne tj. budynki położone przy ulicach:

- Czeręśniowa 4
- Łąkowa 2
- 30-lecia LWP 3
- Łabędzkiego 3 i 11

- 5 Stycznia 3 i 10 - udziały w zakresie mieszkaniowym
- Śluzowa 7
- Żabia 2
- Kościuszki 24
- Postępu 3
- Nakielska 1 i 6
- Piotra 53
- Witosław 48
- Krukówko 13
- Matyldzin 38

Ponadto, mając na celu poprawę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, należy podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot poprzez sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych stanowiących udział Gminy we współwłasności tj.: lokal mieszkalny w budynku przy ul. Łabędzkiego 3, ul. Łabędzkiego 11, 5 Stycznia 3, Śluzowej 7, Żabiej 2, Kościuszki 24, 5 Stycznia 10, Nakielska 6, Nakielska 1.

W związku ze sprzedażą lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzone są coroczne spotkania z najemcami. Na podstawie rozmów oraz złożonych oświadczeń wyrażających chęć wykupu lokali mieszkalnych opracowywany jest plan sprzedaży. Na podstawie których, opracowywany jest plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach, m.in.:

Tab. 5 Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza.

Lp.	Lokal	Deklarowany termin wykupu lokalu mieszkalnego					
		2011	2012	2013	2014	2015	nieokreślony
1.	Czereśniowa 4	2	-	-	-	-	-
2.	Kościuszki 24	-	1	-	-	-	-
3.	Łabędzkiego 3	-	-	-	-	-	1
4.	Łabędzkiego 11	-	-	-	-	1	-
5.	Nakielska 6	-	-	-	-	-	3
6.	5-go Stycznia 12	1	3	-	-	-	-
7.	Żabia 2	1	-	-	-	-	-
Razem		4	4	-	-	1	4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

W 2011 roku dokonano sprzedaży 2 lokali mieszkalnych przy ul. 5-go Stycznia 12, 1 lokalu mieszkalnego przy ul. Nakielskiej 3 oraz jednego budynku (2 lokale mieszkalne) przy ul. Czereśniowa 2 w Mroczy.

Budowa oraz pozyskiwanie nowych lokali mieszkalnych.

Z uwagi na brak środków finansowych na realizację zadań z zakresu powiększania zasobu gminnego zasobu mieszkaniowego oraz ogromnej ilości potrzeb w innych dziedzinach ciążących na gminie tj. oświata, pomoc społeczna, itp. W najbliższym czasie Gmina Mrocza podejmie działania polegające na budowie dwóch lokali socjalnych w Mroczy oraz na adaptacji strychu na dwa lokale mieszkalne w budynku w miejscowości Słupówko.

Efekt finansowy gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym:

Gospodarowanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi pociąga za sobą konieczność ponoszenia odpowiednich kosztów, stąd też muszą istnieć źródła dopływu środków finansowych, przeznaczonych na ich pokrycie. Środki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, mogą pochodzić ze źródeł znajdujących się w obrębie samej gospodarki mieszkaniowej, albo z zewnątrz. W pierwszym przypadku są to dochody pochodzące z czynszów, w drugim mogą to być środki w postaci dodatków mieszkaniowych. Podstawowym źródłem dochodów gospodarki zasobami zawierającymi mieszkania powinny być czynsze, dlatego polityka czynszowa jest podstawowym aspektem ekonomiczno-finansowym gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz ustalając stawkę czynszu najmu, zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, do których należy:

- położenie budynku – np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
- położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny.

Istotnym elementem, który Rada Miejska uwzględnia przy ustalaniu zasad polityki czynszowej, są również niżej wymienione elementy: Najniższa stawka czynszu stosowana przy wynajmowaniu lokalu na czas nieoznaczony, będzie limitowała stawkę czynszu za lokal socjalny – cyt. art. 23 ust. 4 – „Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym”.

Dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej – czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.

Przedstawiony wyżej zasób mieszkaniowy, który pozostaje w dyspozycji Gminy Mrocza pozwala generować następujące przepływy pieniężne. Przedstawione dane obejmują ostatni pełny okres rozliczeniowy tj. rok 2010. Z uwagi na fakt, iż analiza kosztów i przychodów z poprzednich okresów jest porównywalna, przedstawione dane traktować można jako reprezentatywne dla omawianego zagadnienia.

Tab. 6 Realne przychody i koszty.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010r.
1.	Przychody	329.338,29 zł
2.	Koszty	405.044,28 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Powyższe wartości odzwierciedlają faktyczny sposób finansowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Gminy Mrocza. Obecnie jedynym źródłem są wpłaty wnoszone przez mieszkańców. Stawka bazowa czynszu w zasobie wynosi 3,25 zł./m². Średnia wysokość czynszu po uwzględnieniu współczynników zmniejszających, z pominięciem lokalu socjalnych wynosi 1,56 zł./m² zaś stawka dla lokali socjalnych kształtuje się na poziomie 0,73 zł./m². Przyczyna tak znacznych rozbieżności między kosztami i przychodami tkwi, oprócz niskiej stawki czynszu, braku dofinansowania zasobu z innych źródeł, również w zaległościach płatniczych mieszkańców.

Tab. 7 Wykaz zadłużenia.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2010r.
1.	Zadłużenia najemców w opłatach mieszkaniowych	53.415,47 zł
2.	Kwota wymagalna na dzień 31.12.2010 r.	48.974,09 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

W związku z powyższym zarządca inicjuje przedsięwzięcia mające na celu minimalizację zadłużenia a w przypadku braku zainteresowania dochodzi należności na drodze sądowej. Ostatnie dane w tym zakresie przedstawia poniższe zestawienie.

Tab. 8 Czynności egzekucyjne zarządcy.

L.p.	Wyszczególnienie	do końca I półrocza 2011r.
1.	Wezwania do zapłaty wystawione najemcom do końca I półrocza 2011	72 szt.
2.	Porozumienia zawarte z najemcami o rozłożenie zadłużenia na raty	10 szt.
3.	Odpracowania zaległości czynszowych do końca I półrocza 2011r. (- świadczenie rzeczowe)	19 osób – 22.617,75 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Jak wynika z dostępnych dokumentów ostatnia regulacja wysokości stawki czynszu miała miejsce w lipcu 2006 r. Analiza lokalnego rynku nieruchomości i możliwości finansowych najemców wykazała jednak, że próby znacznego podwyższenia czynszu nie wpłyną na wzrost realnych przychodów a jedynie zwiększą zadłużenie z tego tytułu. Pozostaje zatem minimalna regulacja stawki bazowej ze zwiększoną częstotliwością w kolejnych latach. Taki wniosek został poddany jako propozycja do opracowywanego właśnie programu gospodarowania zasobem. Zaproponowano wzrost stawki czynszu o 10%, co 2 lata. Wydaje się jednak, że podjęcie tego typu działań, dopiero w połączeniu z dofinansowaniem zasobu przez właściciela pozwoli realizować w sposób prawidłowy proces zarządzania.

Z całą pewnością można stwierdzić, iż gminny zasób mieszkaniowy jest niewystarczający. Na koniec 2010 r. na liście osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu znajduje się 42 wnioskodawców, w tym:

- 1 wnioskodawca zakwalifikowany do otrzymania lokalu na podstawie orzeczenia sądu (eksmisja),
- 1 wnioskodawca deklarujący zerowy dochód (obecnie przebywający w noclegowni),
- 13 wnioskodawców deklarujących minimalny dochód na członka rodziny – poniżej 50% najniższej emerytury,
- 13 wnioskodawców deklarujących minimalny dochód na członka rodziny – od 50% do 100% najniższej emerytury,
- 14 wnioskodawców deklarujących minimalny dochód na członka rodziny powyżej 100% najniższej emerytury (przewidzieć możliwość współfinansowania przy budownictwie mieszkaniowym).

W Mieście i Gminie Mrocza występuje niski poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, brak rotacji mieszkań komunalnych, a zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje na zasadzie naturalnego ruchu ludności, nie przez rozwój zasobów. Czas oczekiwania na przydział mieszkania jest bardzo długi a prywatyzacja zasobu pomimo wysokich bonifikat postępuje powoli. Budownictwo społeczne od lat nie jest dofinansowane. Odpowiedzialność za taki stan rzeczy nie ponosi wyłącznie samorząd i dotychczasowe przepisy prawa. Głównym problemem jest brak środków w gminie na realizację tego typu inwestycji.

Realizacja poniższych zamierzeń może wpłynąć na prawidłowe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Mrocza, a mianowicie:

- niezbędne jest prowadzenie działań mających na celu pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo komunalne z zewnątrz, ponieważ na chwilę obecną w budżecie nie ma na ten cel środków,

- istotne znaczenie ma wzrost świadomości władz samorządowych, że posiadanie mieszkania jest jedną z najważniejszych potrzeb każdego człowieka, na równi z potrzebami fizjologicznymi (jedzenie, spanie, itp.), bez jej zaspokojenia człowiek nie potrafi normalnie funkcjonować w społeczeństwie, dlatego zadania z zakresu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powinny być jednym z najważniejszych do realizacji przez Gminę celów a w budżecie powinny znaleźć się środki na ich realizację,
- należy dążyć do zmiany regulacji prawnych, dzięki którym Gmina będzie miała możliwość ustalenia stawki czynszu, weryfikacji wysokości dochodów gospodarstwa domowego, czy dana osoba w dalszym ciągu jest uprawniona do zajmowania danego lokalu,
- trzeba dążyć do zwiększania gminnego zasobu mieszkaniowego, głównie w zakresie lokali socjalnych i zamiennych w celu przeciwdziałania wykluczenia społecznego i bezdomności,
- sprzedaż lokali komunalnych, w szczególności w budynkach stanowiących współwłasność i substandardowych, ma za zadanie obniżyć koszty oraz pozyskać środki na bieżące remonty i inwestycje mieszkaniowe,
- istotne znaczenie ma stworzenie narzędzi prawnych dających Gminie możliwości do skutecznego egzekwowania należności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z zajmowanym lokalem,
- należy zapobiegać zbytniej koncentracji i tworzenia lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dla uboższych grup społecznych w jednym miejscu, ponieważ wynikiem tego może być tworzenie „gett społecznych”,
- należy zbudować kanał przepływu informacji między Gminą a właścicielami lokali chcących wynająć lokal,

Mrocza, dnia 16.09.2011 r.

Sporządziła:

1. Paulina Kajzer

Podinspektor
ds. Zasobu Mieszkaniowego

.....
Paulina Kajzer

KIEROWNIK
BIURO OBSŁUGI KOMUNALNEJ

inż. Paweł Górecki