

Kamienna Góra, dnia 27 sierpnia 2019 r.

Radny Andrzej Grzyb

w imieniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta w Kamiennej Górze

INTERPELACJA-wniosek

BIURO RADY MIASTA
KAMIENNA GÓRA
WPIYNEŁO
27-08-2019

dnia

dotyczy : poprawy gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta Kamienna Góra.

(Pojęcie zasobu mieszkaniowego wprowadziła ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 2 pkt 10.

Zgodnie z art. 20, ust. 1 tej ustawy w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 4, gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy.)

Zgodnie z art. 2 pkt 10 wymienionej ustawy : przez mieszkaniowy zasób gminy – „ należą przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363); ”

Fatalny stan budynków komunalnych w naszej gminie to reguła . Będące w zasobach miasta czynszówki to w dużej mierze ruiny. Coraz więcej z nich kwalifikuje się już tylko do rozbiórki. Mieszkańcy tych budynków niejednokrotnie żyją w warunkach urągających ludzkiej godności, w substandardzie bez centralnego ogrzewania, korzystają ze wspólnych toalet, nie mają ciepłej wody. To rzutuje na sytuację społeczną w naszym mieście, a w takich warunkach po prostu nie da się żyć. Duża część budynków komunalnych jest w tak złym stanie technicznym, że stanowią wręcz zagrożenie dla zdrowia lub życia mieszkańców. Z każdym rokiem sytuacja staje się coraz bardziej dramatyczna, bo władze naszego miasta już dawno praktycznie zaniechały gruntownego remontowania budynków zbudowanych przed 1961 r. a takie przeważają w zasobach mieszkaniowych Kamiennej Góry. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest nie tylko brak środków finansowych , ale także złe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy. Zamiast zwiększać wydatki na remonty, Gmina Miejska Kamienna Góra od lat ogranicza je do minimum.

Nieremontowane przez długie lata budynki często się więc sypią. Niektóre są w tak złym stanie, że nie opłaca się ich remontować. W tej sytuacji, kolejni władarze miasta na przestrzeni ponad dwudziestu lat starali się pozbyć kłopotu, np. sprzedając mieszkania lokatorom. W Kamiennej Górze bardzo szybko rośnie zapotrzebowanie na mieszkania komunalne, ponieważ rośnie ilość osób o niskich dochodach więc sprawą priorytetową powinno być stworzenie planu potrzeb w zakresie modernizacji najstarszych mieszkań czynszowych, a takich planów nikt nie tworzył. Burmistrz i Rada Miasta Kamiennej Góry niewystarczająco interesowali się jak zarządca wywiązywał się z umowy na zarządzanie mieszkaniami komunalnymi. Często wydatkowano pieniądze miejskie na remonty budynków niezgodnie z rzeczywistymi potrzebami. Na przykład budynki w centrum miasta miały odnawiane elewacje najtańszymi farbami o niskiej jakości (aby budynki były ładne tylko przed dniem wyborów) . Żeby zrobić szybko i dużo nie zbijano starych zawilgoconych tynków. Obecnie elewacje wymagają ponownego remontu, gdyż tynki odpadają płatami, a farby łuszczą się.

Przykładem marnotrawienia publicznych pieniędzy są budynki przy ul. Polnej nr 6, Wojska Polskiego nr 25, czy Katowickiej nr 7a . Wymienione budynki kwalifikowały się do rozbiórki, a ich remont ekonomicznie był nieuzasadniony . Mimo tego wpompowano w nie co najmniej 1 mln złotych. Po kilku latach eksploatacji budynki te potrzebowały ponownych nakładów remontowych (remontu kapitalnego) bądź nadal wymagały rozbiórki.

Mając na uwadze przedstawione problemy związane z dysponowaniem mieszkaniowymi zasobami naszego miasta Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady Miasta uważa,

że należałoby jak najszybciej zmienić sposób gospodarowania naszym zasobem i prowadzić go w oparciu o wieloletni program. Podstawą prawną do uchwalenia niniejszego programu jest art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Należy bowiem w trybie pilnym poprawić stan techniczny zasobu i w sposób racjonalny nim gospodarować oraz prowadzić jego sprzedaż. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, odpowiednio skorelowany z polityką budżetową, ma szansę być autentycznie wieloletnią strategią pozwalającą na realizację najważniejszych zadań z zakresu gospodarowania zasobem komunalnym w spójności z innymi celami strategicznymi naszej gminy na przestrzeni kolejnych lat, niezależnie od zmiany ekip rządzących.

Program ten zgodnie z ustawą musi być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i powinien zawierać:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach,
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne,
8. opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

Katalog wymieniony wyżej stanowi minimalny wymóg treści wieloletniego programu i może być poszerzony o dodatkowe elementy.

Istnieje potrzeba opracowania całościowej strategii sprzedaży niezwykle wartościowych budynków (których remont i pozostawienie w zasobie jest nieopłacalny) po wcześniejszym wykwaterowaniu w ramach programu zamian do lokali w zasobie docelowym.

Niniejszy program gospodarowania zasobami mieszkaniowymi to okazja do stworzenia optymalnej polityki zarządzania zasobem komunalnym, uwzględniającą dobrze zdiagnozowane potrzeby.

Program ten to szansa na autentyczną zmianę przestrzeni publicznej, którą zajmują budynki komunalne, usytuowane w samym centrum naszego miasta, niejednokrotnie będące w bardzo złym stanie technicznym, szpecące swoim wyglądem, a lokatorom nie oferujące właściwego standardu.

Jednakże nieruchomości takie posiadają ogromny potencjał wynikający z ich lokalizacji, a lokalizacja to najważniejsza cecha wpływająca na wartość rynkową nieruchomości. Wieloletni program może więc być przydatnym narzędziem do zmiany aktualnego stanu rzeczy i wykorzystania potencjału tkwiącego w mieszkaniowym zasobie nieruchomości naszego miasta. Może on bowiem zawierać chociażby program wykwaterowania takich nieruchomości z lokatorów w ramach zamiany. Ustawodawca wskazał w art. 21 ust. 4, iż ustalenia zawarte w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, o których mowa w ust. 2 pkt 8 lit. b), mogą, z zastrzeżeniem ust. 5, stanowić podstawę do wypowiedzania umów najmu

z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny . Wybudowanie budynku komunalnego dla wykwaterowywanych lokatorów (o którego powstanie Pan Burmistrz zabiega) byłoby jak najbardziej celowe.

Wykwaterowane nieruchomości można by sprzedać prywatnym inwestorom, którzy je wyremontują i pozyskać w ten sposób do budżetu środki na remonty innych budynków. Budynki te w uchwalonym programie należałoby określić jako docelowy zasób mieszkaniowy, który nie będzie podlegał sprzedaży na rzecz lokatorów, a będzie sukcesywnie remontowany lub przebudowywany. Pozwoli to uporządkować tak plany sprzedaży, jak i plany remontów, które mają szanse w tym świetle być kompleksowe, wieloletnie, a co za tym idzie celowe i gospodarne.

Jednym z najważniejszych elementów tworzonego wieloletniego programu musi być także całościowy i perspektywiczny plan remontów i inwestycji (np. przebudowy i nadbudowy) docelowego mieszkaniowego zasobu gminy oraz przygotowanie planu remontów otoczenia tych budynków i infrastruktury towarzyszącej takich jak drogi wewnętrzne, chodniki, place zabaw, wiaty śmietnikowe.

Bardzo istotnym zadaniem wieloletniego programu byłoby prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej uwzględniającej położenie i standard nieruchomości. Można byłoby stworzyć system obniżek z racji niskiego standardu lokali oraz z tytułu niewysokich dochodów najemców, co jest niezwykle ważne kiedy miasto będzie musiało urealnić poziom czynszów, chcąc jednocześnie chronić najuboższych lokatorów.

Nowa polityka czynszowa i szansa na pokrywanie przez lokatorów rzeczywistych kosztów utrzymania zasobu dałaby możliwość stworzenia zapisanego w wieloletnim programie mechanizmu finansowego polegającego na zasadzie, że środki lub ich część uzyskiwana z podwyżek czynszów, ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych i innych pożytków byłyby przeznaczane w całości lub pewnej części na finansowanie remontu docelowego zasobu mieszkaniowego.

Jeżeli przedmiotowy program będzie skorelowany z polityką budżetową naszej gminy to może być narzędziem do spowodowania pozytywnych zmian w zakresie gospodarowania nieruchomościami miasta - realizowanych konsekwentnie i systematycznie na przestrzeni wielu kolejnych lat.

Wieloletni program powinien także zawierać pomysły zorganizowania lub zreformowania sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem przez jednostkę komunalną (Spółkę Mieszkaniową) w sposób zapewniający rozsądne koszty zarządu przy jednocześnie wysokiej jakości świadczonych usług oraz zdolności do realizacji celów strategicznych miasta w zakresie m.in. bieżącej eksploatacji i polityki remontowej.

Komisja GKIM jest przekonana, że tylko racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym i jego systematyczne remonty mogą przyczynić się do obniżania kosztów jego utrzymania, a z drugiej strony pozwolą generować niezbędne naszemu miastu dochody budżetowe.

Komisja GKIM prosi Pana Burmistrza o priorytetowe potraktowanie opisanego wyżej tematu i podjęcie działań w celu opracowania dokumentu, to jest wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Kamienna Góra w celu jego zatwierdzenia przez Radę Miasta w formie uchwały.

Andrzej Gryzo