

Mieszkalnictwo komunalne - „społeczne” i socjalne - stan obecny i perspektywy

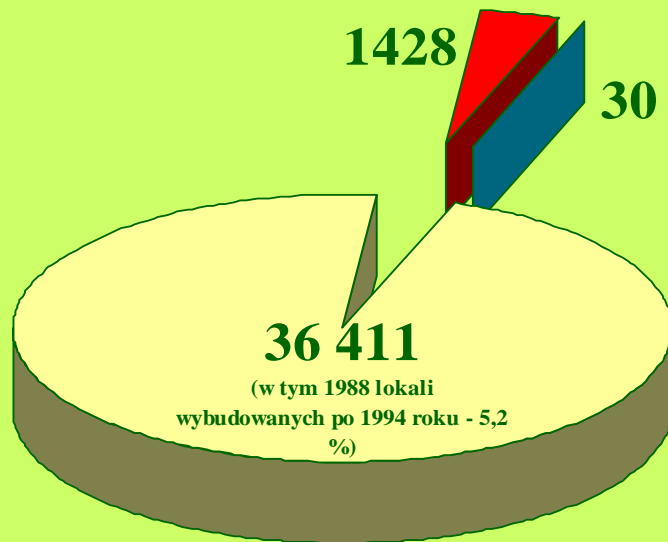


Podstawowe akty prawne regulujące problematykę polityki mieszkaniowej Gminy

- **Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (Dz. U. 1990 Nr 16 poz. 95) – **art. 7 ust. 1 pkt 7** „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: [...] gminnego budownictwa mieszkaniowego”;
- **Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733) – **art. 4 ust. 1 i ust. 2** „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. 2. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.” **ust. 3** „Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób”;
- **Uchwała nr XXXVII/2420/05 Rady Miejskiej Wrocławia** z dnia 21 kwietnia 2005 r. W sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław;
- **Uchwała nr XLVIII/1165/13 Rady Miejskiej Wrocławia** z dnia 19 września 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2014 – 2019.

Wielkość komunalnego zasobu mieszkaniowego Wrocławia

Zasób mieszkaniowy Gminy Wrocław stanowi ogółem **37 869** lokali mieszkalnych. Średnia wieku budynków wynosi ~101 lat.



- liczba lokali komunalnych
- liczba lokali socjalnych
- liczba pomieszczeń tymczasowych

Na koniec pierwszego półrocza br. o przydział lokalu mieszkalnego ubiegało się **2 333** wnioskodawców, w tym:

- * **1 088** o lokale socjalne z tytułu pozostawania w niedostatku;
- * **1 245** o lokale do remontu, wykonywanego we własnym zakresie i na koszt przyszłego najemcy.

Ponadto, na realizację oczekiwało **1 119** prawomocnych wyroków, przyznających uprawnienie do lokalu socjalnego, w tym:

- * **761** z powództwa Gminy;
- * **358** z powództwa podmiotów obcych (spółdzielni mieszkaniowych, instytucji oraz osób fizycznych).

Aktualne zapotrzebowanie na lokale zamienne:

- * **około 800** lokali rocznie – z uwagi na stan techniczny zasobu;
- * **około 100** lokali rocznie – z uwagi na planowane inwestycje.

Stawki czynszu w roku 2015

- stawka bazowa czynszu: **6,90 zł/m²**;
- maksymalna stawka czynszu: **9,66 zł/m²**;
- minimalna stawka czynszu: **3,45 zł/m²**;
- stawka czynszu za lokal socjalny: **1,72 zł/m²**;
- średni koszt utrzymania 1 m² powierzchni mieszkalnej: **9,66 zł** zasobu (wykazany w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław na lata 2014-2019, obejmujący koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, w tym m.in. bieżącą eksploatację, zakup energii-media, koszty zarządzania, remonty).

W odniesieniu do 70% mieszkaniowego zasobu Gminy Wrocław stosowane są obniżki stawki bazowej czynszu za brak centralnego ogrzewania (- 10%) oraz ciepłej wody dostarczanej z zewnątrz (- 10%) co daje: **6,90 zł/m² - 20% = 5,52 zł/m²**.

Koszt odtworzenia 1 m² dla m. Wrocławia - **4779 zł**.

3% wartości odtworzeniowej - **11,95 zł/m²**.

Dochody z czynszów w 2015 r. - **ok. 116 mln zł**.

Progi dochodowe dla osób ubiegających się o przydział lokali z zasobu gminnego

Kryteria dochodowe – udokumentowany średni dochód z okresu trzech kolejnych miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego przypadający na członka gospodarstwa domowego.

LOKALE SOCJALNE:

- 150 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych – **1320,67 zł**
- 100 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – **880,45 zł**

LOKALE DO REMONTU:

- 300 % najniższej emerytury w gospodarstwach jednoosobowych – **2641,35 zł**
- 250 % najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych – **2201,12 zł**

Dodatki mieszkaniowe – regulacja ustawowa

Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

najemcom i podnajemcom lokali mieszkalnych;

- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu;
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom samodzielnych lokali mieszkalnych;
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem;
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny.

Dodatek mieszkaniowy może być przyznany tylko na podstawie jednego z wymienionych tytułów.

Do otrzymania dodatku uprawnione są gospodarstwa domowe, w których miesięczny dochód na osobę nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Od 1 marca 2015 roku najniższa emerytura wynosi **880,45 zł**.

Dochód dla gospodarstw wieloosobowych: 125% = **1.100,56 zł na 1 osobę**.

Dochód dla gospodarstw jednoosobowych: 175% = **1.540,79 zł**.

Otrzymanie dodatku mieszkaniowego wiąże się z normatywną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może ona przekraczać:

1. norma dla 1 osoby - 35 m² - do 45,50 m²,
2. norma dla 2 osób - 40 m² - do 52,00 m²,
3. norma dla 3 osób - 45 m² - do 58,50 m²,
4. norma dla 4 osób - 55 m² - do 71,50 m²,
5. norma dla 5 osób - 65 m² - do 84,50 m²,
6. norma dla 6 osób - 70 m² - do 91,00 m²,
7. w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej ilości osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż 30 % albo 50 % pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60 %.

Sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców

- Gmina Wrocław sprzedaje rocznie około 1400 – 1500 lokali mieszkalnych.
- W latach 2002 – 2014 łącznie sprzedano na rzecz najemców 21 384 lokale mieszkalne.

TBS Wrocław Sp. z o. o.

Gmina w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej Wrocławia współpracuje z Towarzystwem Budownictwa Mieszkaniowego Wrocław Sp. z o.o. W ramach współpracy i podpisanym z TBS-em w tej mierze porozumieniem, Gmina Wrocław pozyskała dotychczas 304 mieszkania, z tego:

- **210** mieszkań uzyskał do swojej dyspozycji Wydział Lokali Mieszkalnych, które przydzielane są osobom uprawnionym jako lokale zamienne,
- **50** mieszkań uzyskało Biuro Współpracy z Uczelniami Wyższymi dla realizacji programu „mieszkania dla młodych naukowców”,
- **44** mieszkania wskazano dla potrzeb Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Stawka czynszu w zasobach TBS Wrocław Sp. z o.o. - **13,20 zł/m²**.

Zasób Spółki: 79 budynków z 3.312 mieszkaniami na wynajem o powierzchni użytkowej ok. 153 tys. m² oraz 29 lokali usługowych o powierzchni blisko 2 tys. m².

Domy pomocy społecznej i inne formy zamieszkiwania zapewniające schronienie mieszkańcom gminy Wrocław

Na terenie Wrocławia działa **13** Domów opieki społecznej, które dysponują **1150** miejscami, w tym **800** miejsc w DPS gminnych.

Pozostałe zadania realizowane są poprzez schroniska, noclegownie, stowarzyszenia, mieszkania chronione oraz MOPS. Łącznie posiada 19 placówek pomocy społecznej, w ramach których dostępnych jest **907 miejsc stałych** oraz **155 dostawek** (szczególnie na okresy zimowe).

1. Schroniska – 3 placówki – 275 miejsc stałych oraz 75 dostawek;
2. Noclegownie – 2 placówki – 136 miejsc stałych oraz 80 dostawek;
3. Stowarzyszenia – 9 placówek – 293 miejsca stałe;
4. Mieszkanie chronione – 1 placówka – 17 miejsc stałych;
5. MOPS – 4 placówki – 186 miejsc stałych.

Uwarunkowania i ograniczenia prawne w możliwościach prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej Gmin

Założenia zmian do ustawy o ochronie praw lokatorów [...]

- umożliwienie zawierania umów na czas oznaczony;
- stawka bazowa czynszu musi pokrywać co najmniej koszty utrzymania lokalu;
- orzekanie o uprawnieniach do lokalu socjalnego powinno być wyłącznie uprawnieniem sądu;
- wyłączenie tzw. „dziedziczenia najmu”;
- wprowadzenie definicji miejscowości pobliskiej;
- określenie progów dochodowych upoważniających do najmu lokalu komunalnego z możliwością okresowej weryfikacji dochodów;
- możliwość rozwiązania umowy najmu przy przekroczeniu przez najemcę norm powierzchniowych (zapropozowanie mniejszego lokalu);
- zwolnienie Gmin z obowiązku zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego na rzecz uprawnionych podmiotów (lub zapewnienie środków na ten cel).