

1.4. Mieszkania socjalne

Lokal socjalny winien nadawać się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, a powierzchnia pokoi w takim lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może wynosić mniej niż 5m² - ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998r. Nr 120, poz. 787).

Mieszkania socjalne są formą pomocy lokalowej, która powinna być udostępniona dla około 25 % wszystkich osób eksmitowanych w Poznaniu. Osoby i rodziny eksmitowane to również takie, które z różnych przyczyn nie były w stanie opłacać kosztów eksploatacji dotychczas posiadanych mieszkań, a które mogą samodzielnie egzystować w warunkach mieszkania socjalnego.

Mieszkania socjalne będą przeznaczane dla:

- rodzin/osób samodzielnych zamieszkujących w tzw. barakach mieszkalnych, których poziom życia pozwala na zmianę warunków mieszkaniowych. Osoby, które dotychczas mieszkały w barakach mieszkalnych muszą mieć stworzoną możliwość podniesienia swojego standardu życia;
- osób opuszczających niektóre typy placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- osób bezdomnych usamodzielnionych;
- osób opuszczających zakłady karne;
- rodzin/osób eksmitowanych.

Szacuje się przeznaczenie około 450 mieszkań na mieszkania socjalne do 2005 r. Taka forma pomocy zakłada rotacyjność przydziałów dla osób, które z mieszkań socjalnych skorzystają.

1.5. Schroniska / Noclegownie

Schroniska i Noclegownie zapewniają nocleg, posiłek i niezbędną odzież osobom tego pozbawionym. W założeniu są to placówki świadczące pomoc o charakterze doraźnym, funkcjonujące na zasadzie miejsc interwencyjnych i odpowiadające na potrzeby osób, dla których bezdomność jest kwestią wyboru. W placówkach stacjonarnych w Poznaniu, które świadczą pomoc osobom bezdomnym przebywały w roku 1999 średnio 422 osoby . Dlatego około 450 miejscami – taką minimalną liczbą Miasto powinno dysponować . Niniejsze opracowanie nie zawiera koniecznego w obecnej sytuacji planowania zwiększenia miejsc w okresie zimowym, ponieważ zakłada się w nim dysponowanie przez miasto innymi formami pomocy mieszkaniowej, z których skorzystać mogą te osoby bezdomne, które są przygotowane do usamodzielnienia się i powrotu do aktywnego życia.

Rocznie w Poznaniu przeprowadzanych jest około 300 eksmisji – zapada około 600 wyroków (w roku 1999 wpłynęło do komorników 255 wniosków i przeprowadzono 206 eksmisji, które dotknęły około 420 osób).

Placówki działające na rzecz osób bezdomnych informują, że w 1999r. przebywało w nich około 240 osób bezdomnych z powodu eksmisji (w tym rodziny), około 192 osoby z tej grupy pochodzą z Poznania (około 100 gospodarstw domowych). Dlatego – w przypadku istnienia również innych form pomocy mieszkaniowej – istnieje konieczność zapewnienia miejsc w schroniskach i noclegowniach dla około ¼ wszystkich osób eksmitowanych w Poznaniu, tj. około 100 miejsc dla rodzin i osób eksmitowanych, których sytuacja ekonomiczna uniemożliwia korzystanie z innych form pomocy mieszkaniowej oferowanej przez Miasto.

Zachodzi konieczność podjęcia działań zapobiegających rozszerzaniu się bezdomności w Poznaniu poprzez wyjście naprzeciw osobom i rodzinom będącym potencjalnie zagrożonym eksmisją lub pozbawionym dachu nad głową na skutek wydarzeń losowych.

Dla osób (lub rodzin), dla których bezdomność jest kwestią wyboru takiego sposobu życia wstępnym elementem pomocy będzie np. uruchomienie programu resocjalizacji (w placówkach świadczących pomoc w sposób doraźny) skierowanym w sposób szczególny na wytworzenie w takiej osobie chęci do podjęcia przez nią jakichkolwiek kroków zmierzających do pozyskania własnego mieszkania.

Rozważa się możliwość utworzenia punktów konsultacyjnych (w placówkach lub ośrodkach MOPR, Delegaturach Urzędu Miasta – Oddziały ds. dodatków mieszkaniowych WZ i SS) dla osób (rodzin) znajdujących się w takiej sytuacji życiowej, której efektem jest utrata mieszkania.

Godnym uwagi jest zaproponowanie w ramach działań windykacyjnych zadłużonym najemcom określonej procedury wyjścia z sytuacji w jakiej się znajdują np. poprzez zamianę mieszkania lub umorzenia części zadłużenia przy jakiegokolwiek spłacie zaległości czynszowych. Ważnym elementem tej procedury byłby stały monitoring zaległości czynszowych najemców zajmujących lokale w zasobie komunalnym.

1.6. Pomoc finansowa w opłatach mieszkaniowych dla osób i rodzin o niskich dochodach

Realizowanie obowiązku ustawowego gminy przyznawania i wypłacania dodatków mieszkaniowych następuje na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 1998r. Nr 120, poz. 787).

Dodatek, o którym mowa powyżej przysługuje osobom mieszkającym w lokalach, do których mają tytuł prawny, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku nie przekracza 150 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100 % w gospodarstwie wieloosobowym.

W 1999 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 9.356 gospodarstw domowych, natomiast koszt tej pomocy wyniósł 8.378.905 zł, w tym:

- 2.893.289 zł – z budżetu państwa;
- 5.485.616 zł – z budżetu miasta;

W prezentowanej polityce mieszkaniowej zakłada się wprowadzenie programu osłonowego dla osób i rodzin dotkniętych negatywnymi skutkami podwyżek czynszów i opłat za mieszkanie opartego o specjalny dodatek mieszkaniowy.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 29 listopada 1990r. o pomocy społecznej (Dz. U. Nr 64 , poz. 414 z 1998r. z późniejszymi zmianami) gmina może podejmować inne zadania z zakresu pomocy społecznej wynikające z rozeznaczonych potrzeb gminy. Celem pomocy społecznej jest zaspokajanie niezbędnych życiowych potrzeb osób i rodzin oraz umożliwienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka, a także zapobieganie powstaniu sytuacji obniżających poziom życia.

Możliwości podwyżki czynszów po 11 lipca 2001 r. (Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12.01.200 r. sygn. akt P.11/98) do poziomu 3 % wartości odtworzeniowej przez prywatnych dysponentów budynków dotychczas stosujących czynsz regulowany ustalony przez Radę Miasta Poznania, planowana podwyżka czynszu regulowanego i stopniowe dochodzenie do stawki czynszu na poziomie 3 % wartości odtworzeniowej w zasobie komunalnym, stwarzają zagrożenie dla rodzin i osób najuboższych.

Specjalne dodatki mieszkaniowe będą przysługiwać najemcom lokali mieszkalnych objętych czynszem regulowanym i osobom pozbawionym najmu, którym przysługują uprawnienia do lokalu zamiennego, jeżeli średni dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekracza 165 % najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 115 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

Specjalny dodatek mieszkaniowy przeznaczony będzie na pokrycie wydatków na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu takich jak czynsz, opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu mieszkalnego tj. opłaty za energię ciepłą, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych, za windę i antenę zbiorczą, opłaty za gaz.

Specjalny dodatek mieszkaniowy przyznawany będzie na wniosek zainteresowanych w formie decyzji administracyjnej.

Przewidywane nakłady na program osłonowy

Przy założeniu, że maksymalna stawka czynszu regulowanego zostanie ustalona na poziomie 2,3% wartości odtworzenia 1 m² powierzchni mieszkalnej lokalu, kalkulacja kosztów przy realizacji programu osłonowego będzie kształtować się w 2001 r. na poziomie około 4.000.000 zł – jest to przewidywana wysokość przyznanych dodatków mieszkaniowych dla najemców opłacających czynsz regulowany.

2. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym

Podobnie jak inne dziedziny zarządzania, zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi obejmuje wszelkie procesy organizacji, planowania, realizacji oraz kontroli gospodarowania nieruchomościami. Należy przyjąć, że dla nieruchomości komunalnych jako formy majątku trwałego gminy, wszystkim wymienionym procesom winien towarzyszyć wymóg realizacji długookresowych celów działalności oraz konieczność zapewnienia możliwie stabilnych efektów tej działalności.

W zarządzaniu komunalnym zasobem mieszkaniowym zakłada się przyjęcie strategii zorientowanej na długofalową realizację celów użytkowych obiektów, przy jednoczesnym utrzymaniu wartości majątku na nie zmienionym poziomie. Realizacja celów użytkowych rozumiana być winna jako stałe utrzymywanie zasobu w zdadności do użytku na cele mieszkaniowe, a tym samym utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji budynków i jego elementów konstrukcyjnych. Strategia ta, wynikająca ze szczupłości środków finansowych pochodzących z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne znacząco ogranicza poprawę standardu mieszkań polegającą np. na rozdzielaniu w odrębnych pomieszczeniach węzłów sanitarnych: łazienki i wc. Strategia ta winna być w szczególności brana pod uwagę przy typowaniu zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków komunalnych.

Przyjęta strategia wynika z faktu, iż przeciętne nakłady na remonty (z wyłączeniem budynków objętych remontami gruntownymi), jakie na przestrzeni dziesięciu lat były przeznaczane, zaledwie wystarczały na remonty podlegające na usuwaniu najbardziej groźnych dla trwałości budynków i bezpieczeństwa uszkodzeń i zniszczeń elementów budowlanych. Przyjęta strategia wynika również z konieczności ograniczenia się do wpływów pokrywających jedynie niezbędne koszty eksploatacji i remontów - bez osiągnięcia dochodu z nieruchomości przeznaczanego następnie na inwestycje w tę nieruchomość. Oznacza to, że przy realizacji celów mieszkaniowych istotnym zagadnieniem wynikającym z przyjętej strategii będzie nie przyrost wartości nieruchomości lecz zapobieżenie przed jej spadkiem.

Zakłada się wprowadzenie do zarządzania zasobem indywidualnego rachunku ekonomicznego danej nieruchomości. Sprowadzać się to będzie do rachunku kosztów realizacji zadań dotyczących eksploatacji, obsługi technicznej budynku i remontów określonych dla danej nieruchomości oraz kontroli poziomu absorbowanych przez tę nieruchomość środków finansowych na jej utrzymanie. Oznaczać to będzie dla zarządcy nieruchomości, traktowanie każdej z nich jako indywidualne źródło pozyskiwania przychodów i miejsce powstawania kosztów. Zasada ta z dużym powodzeniem stosowana jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych gwarantując właścicielom, w tym również gminie prawidłową kontrolę finansową, a także przejrzystość i porównywalność budżetowania kosztów w okresach rocznych.

Założenia polityki mieszkaniowej przewidują, iż czynsze za lokale mieszkalne ustalone zostaną na poziomie pokrywającym koszty eksploatacji i technicznego utrzymania budynków w stanie niepogorszonym. Wpływy z lokali użytkowych przewidziane na finansowanie zadań objętych programem polityki mieszkaniowej zostałyby na te zadania wykorzystane jedynie w części przekraczającej wartość czynszu regulowanego jaki uzyskiwany byłby z lokalu gdyby posiadał on charakter mieszkalny.

2.1. Zamiany mieszkań komunalnych

Specyfika zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi zasób komunalny wynika między innymi z dużej skali niedopasowania najemców i innych osób korzystających z mieszkań do powierzchni i kosztów utrzymania mieszkań, jakie zajmują. Wynika to z faktu, że w przeszłości osoby te nie miały wpływu lub miały ograniczony wpływ na wybór mieszkania.

W sytuacji koniecznych zamian mieszkań na bardziej odpowiadające możliwościom i potrzebom poszczególnych gospodarstw domowych, zachodzi pilna potrzeba wyodrębnienia puli ok. 100 mieszkań przeznaczonych tylko do zamiany. Pula ta winna być uzyskana w drodze zakupu lokali na wolnym rynku, odtwarzana i utrzymywana przez co najmniej 5 lat. Zakłada się, iż zarówno ilość mieszkań przeznaczonych do zamiany, jak i okres utrzymywania puli jest wystarczający do dokonania naturalnego ruchu zamiany mieszkań w celu przeprowadzenia skutecznego procesu dostosowania mieszkań do potrzeb gospodarstw domowych. Przy założeniu dokonania w ciągu roku dwukrotnego obrotu posiadaną pulą mieszkań (200 zamian), w całym planowanym okresie 5 lat, doszłoby ogółem do 1.000 transakcji zamiany mieszkań, co oznacza, że zamianami objęte było by ok. 5% posiadanego zasobu mieszkaniowego wg. stanu na lipiec 2000 r. Zakłada się, że z puli mieszkań przeznaczonych do zamiany nie mogłyby przez pierwsze 5 lat korzystać osoby i rodziny z listy realizacyjnej do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Zakup mieszkań przeznaczonych do zamiany winien być sfinansowany ze środków budżetowych Miasta. Z dotychczasowej praktyki zamiany mieszkań wynika, iż najbardziej poszukiwane do zamiany są lokale mieszkalne dwupokojowe

o powierzchni użytkowej ca. 50 m². Przy założeniu ceny zakupu na rynku 1m² powierzchni użytkowej mieszkania na poziomie ok. 2.500 zł, puli 100 mieszkań do zamiany o pow. ca. 50 m², oznaczało by to nakład finansowy Miasta na realizację tego programu w wysokości 12,5 mln złotych.

Założyć można, etapowanie programu zamiany mieszkań polegające na tym, że w roku 2001 Miasto zakupiło by i przeznaczyło do zamiany ok. 50 lokali za kwotę ca. 6,25 mln. zł. W następnych latach, odpowiednio w roku 2002 i 2003 Miasto powiększało by pulę mieszkań do zamiany o 25 lokali tak by w roku 2004 mogło dysponować pełną pulą 200 mieszkań. Przedstawiony sposób etapowania programu zamiany mieszkań wiąże się z tym, iż w miarę wzrostu kosztów utrzymania mieszkań wzrastać będzie popyt na zamianę potęgowany perspektywą zniesienia stawek czynszu regulowanego do końca 2004 roku.

Przeprowadzanie zamian w oparciu o wyodrębnioną pulę mieszkań nie ograniczałoby transakcji zamian mieszkań przeprowadzanych dotychczas na zasadzie kojarzenia par. Ważnym elementem procedury zamian będzie rozpowszechnienie sposobu trój zamian, co pozwoli w niejednym przypadku na przyspieszenie zakończenia zamiany.

Podjęcie działań mających na celu uruchomienie szeroko rozumianego programu zamiany mieszkań jaka jest również opisana w programie pomocy społecznej pozwoli na połączenie problemu socjalnego z ekonomicznym jaki jest dostrzegany w tej materii.

Mechanizm działania zamiany mieszkań wytworzy możliwości rozwiązania następujących problemów :

- zadłużeń czynszowych (ugody umarzania części zadłużenia po spłacie oznaczonej jego części),
- dostosowanie lokalu do potrzeb osobowych i możliwości finansowych najemcy,
- przyznawania dodatków mieszkaniowych najemcom zajmującym lokale o powierzchni większej niż normatywna,
- przyznawanie niższych dodatków mieszkaniowych rodzinom, które w wyniku zamiany otrzymają mniejsze mieszkania,
- zmniejszenie ilości osób i rodzin eksmitowanych,
- realizacja listy osób i rodzin uprawnionych do otrzymania mieszkań.

2.2. Powiększanie zasobu mieszkaniowego z udziałem gminy

Przewiduje się następujące formy udziału gminy w powiększaniu zasobu mieszkaniowego poprzez:

- partycypację gminy w spółdzielniach mieszkaniowych ;
- tworzenie z udziałem gminy spółdzielni mieszkaniowych osób prawnych;
- partycypację gminy w TBS-ach;
- pozyskiwanie mieszkań (zakup, adaptacja, najem).

Zakłada się, że pierwsza i druga z wymienionych form będzie miała charakter okazjonalny. W polityce mieszkaniowej za preferowaną formę przyjmuje się partycypację gminy w TBS-ach. Towarzystwa Budownictwa Społecznego posiadają osobowość prawną i mogą istnieć jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne lub spółdzielnie osób prawnych i prowadzić działalność polegającą na budowaniu, modernizacji lub nabywaniu domów z mieszkaniami i ich wynajmowaniu. Przedsięwzięcia budowlane TBS-ów mogą być w 70% finansowane przez kredyt ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, resztę wartości inwestycji stanowią środki własne TBS-ów. Mieszkania w domach należących do TBS-ów przeznaczone są dla ludzi średnio zamożnych, nie posiadających innych mieszkań. Ważnym elementem wyboru tej formy jako preferowanej udziału gminy w powiększeniu zasobu mieszkaniowego, jest fakt, że gmina nie musi dopłacać do utrzymania budynków wchodzących w skład TBS-u, ponieważ czynsz w tych mieszkaniach jest zawsze „ekonomiczny”, tzn. musi pokryć wszelkie koszty utrzymania budynku. Za wyborem tej formy jako preferowanej przemawiają również ustalone zasady prawne funkcjonowania TBS-ów oraz zasady ich finansowania.

W oparciu o analizę aktualnego popytu na lokale mieszkalne, a także zmiany w regulacjach prawnych przewidzianych dla sektora mieszkaniowego (uwolnienie czynszów) prognozuje się zapotrzebowanie na co najmniej 1000 (tysiąc) mieszkań rocznie wybudowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Tworzenie TBS-ów z udziałem gminy pozwala aktywnie kształtować strukturę zamieszkania poprzez odzyskanie dotychczas zasiedlonych mieszkań komunalnych, których lokatorzy przenoszą się do mieszkań TBS-owskich, najczęściej o wyższym standardzie niż komunalne. Odzyskiwane mieszkania mogą pełnić rolę mieszkań socjalnych, komunalnych dla osób z listy przydziałów, lub zostać sprzedane.

2.3. Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

Przekształcenia własnościowe w głównej mierze polegać będą na sprzedaży lokali mieszkalnych wg. zasad opracowanych przez Radę Miasta Poznania. Zakłada się jednak pewne ograniczenia polegające na wyłączeniu ze sprzedaży lokali położonych w budynkach o bardzo złym stanie technicznym. W sytuacji braku uzasadnienia przeprowadzenia prac remontowo-modernizacyjnych budynku, zakłada się wykwaterowanie z niego lokatorów i sprzedaż nieruchomości w istniejącym stanie technicznym. Pozyskanie lokali zamiennych dla najemców powinno odbywać się z pomocą środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży tej nieruchomości.

Mając na uwadze przepis art. 209a Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (Dz. U. nr 115 poz. 741 z późn. zm.) podejmowane będą działania umożliwiające odtwarzanie działek budowlanych w przypadkach, gdy zbywanie lokali odbywało się na nieruchomościach gruntowych wydzielonych po obrysie budynku komunalnego. Umożliwi to racjonalne dysponowanie terenem wokół domu przez właścicieli lokali i bezkolizyjne korzystanie z urządzeń towarzyszących takich jak śmietnik, trzepak, plac zabaw czy droga dojazdowa.

Zakłada się zintensyfikowanie sprzedaży lokali w budynkach małych wspólnot, celem wyzbycia przez miasto udziałów w tych wspólnotach oraz sprzedaży lokali w tzw. „pakiecie”, rozumianym jako równoczesna sprzedaż tylu lokali w danej nieruchomości, że ich łączna powierzchnia stanowiłaby ok. 30-50 % powierzchni budynku ogółem. W przypadku możliwości sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku komunalnym ich dotychczasowym najemcom, zakłada się również dla nich dodatkowe działania motywujące ze strony Miasta polegające na dofinansowaniu odsetek od kredytów zaciągniętych przez powstałą wspólnotę na cele remontowe budynku.

W celu usprawnienia oraz uproszczenia procedury sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych przewidywane jest podjęcie prac mających w założeniu :

- wyrażne określenie roli poszczególnych jednostek organizacyjnych Miasta uczestniczących w procedurze sprzedaży,
- ograniczenie do minimum ilości podmiotów zaangażowanych w realizację wniosku o sprzedaż,
- podjęcie działań określających w sposób jednoznaczny regulamin trybu postępowania przy sprzedaży lokali,
- wypracowanie odpowiednich zasad współpracy pomiędzy podmiotami uczestniczącymi w realizowaniu tego typu wniosków,
- przyspieszenie i aktualizacja inwentaryzacji budynków komunalnych w związku z założeniem kartotek dla wszystkich budynków w zasobie,
- sporządzenie wykazu budynków, w których gmina zamierza uwolnić sprzedaż lokali mieszkalnych z jednoczesnym wyodrębnieniem zasobu socjalnego.