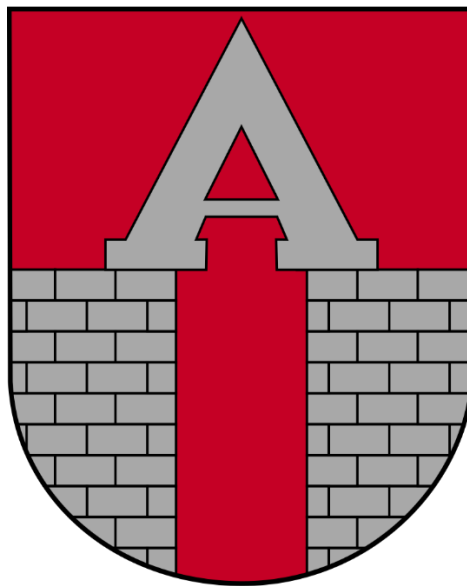


Załącznik do Uchwały nr XXXIII/237/20
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 17 grudnia 2020 roku

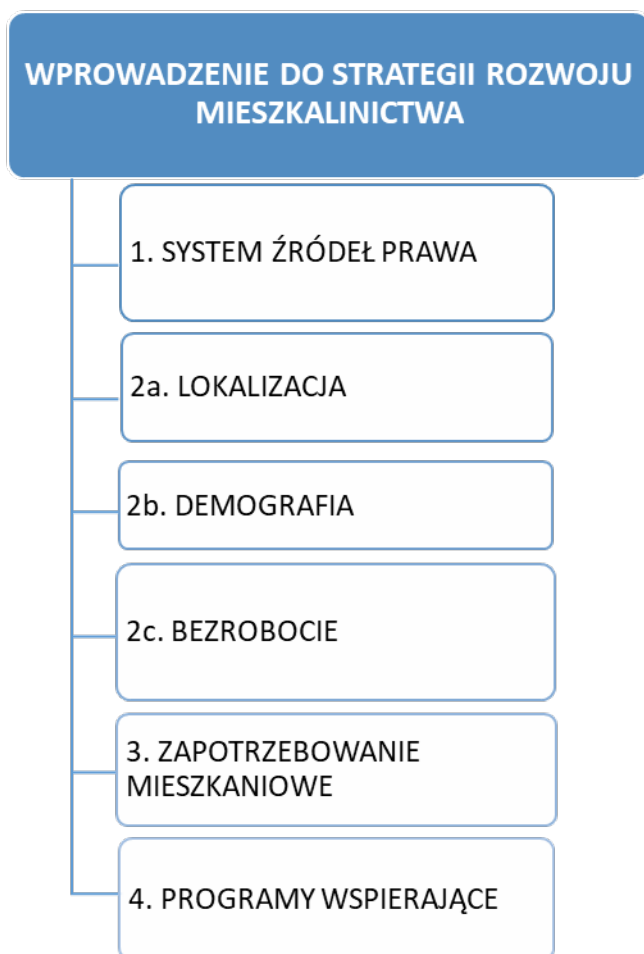
Strategia
rozwoju mieszkalnictwa
w Gminie Aleksandrów Łódzki
na lata 2021 – 2032



A. Wprowadzenie do tematyki oraz zadania i zamierzenia Strategii,
otoczenie prawne, charakterystyka mieszkaniowa Gminy

STRATEGIA ROZWOJU MIESZKALNICTWA	
ANALIZA OTOCZENIA	
ZARZĄDZANIE GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM	
PROGRAM GOSPODAROWANIA GMINNYM ZASOBEM MIESZKANIOWYM	
PROGRAM RACJONALIZACJI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM	
PROGRAM GMINNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	

I Schemat metodologii opracowania wstępu strategii



II Strategia rozwoju mieszkalnictwa jako fundamentalny dokument kształtujący politykę mieszkaniową w Gminie Aleksandrów Łódzki

Polityka mieszkaniowa to element polityki społecznej Państwa, a jej celem jest analiza i ocena problemu mieszkaniowego, jak również wdrażanie instrumentów wyrównujących szanse społeczne w dostępności do mieszkań.

Polityka mieszkaniowa jest jednym z podstawowych zadań, które muszą być realizowane przez jednostkę samorządu terytorialnego jaką jest Gmina. Wynika to z treści art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi: „Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”, co w powiązaniu z art. 7 pkt 1 ppkt 7 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku,

który wymienia gminne budownictwo mieszkaniowe wprost jako sposób zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty, jest pewnego rodzaju „bazą” do kształtowania polityki mieszkaniowej na terenie Gminy.

Ponadto w art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego wymienione są dwa najważniejsze programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Zawarto tam bowiem katalog zasad określających szczegółowo co powinien zawierać wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (z okresem obowiązywania na co najmniej 5 kolejnych lat) oraz co powinny zawierać w szczególności zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Obydwa programy stanowią ważny element Strategii.

Wydaje się jednak, że Strategia rozwoju mieszkalnictwa jako dokument planistyczny i mający na celu zoptymalizowanie decyzji i działań zarówno w sferze kształtowania polityki czynszowej, jak i źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej, ale także zadań inwestycyjnych np. z zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, powinna obejmować okres dalece dłuższy niż 5 kolejnych lat. Zapewni to gwarancję kontynuacji oraz konsekwencję przy podejmowaniu decyzji o charakterze długofalowym, co z kolei umożliwi wykonywanie w sposób ciągły długoletnich programów mieszkaniowych i inwestycyjnych na terenie Gminy.

Definicji samej strategii występuje kilka, jednak można określić ją jako: „wizję w zakresie mieszkalnictwa i dążenie do jej realizacji w przyszłości poprzez podejmowane działania, zarówno władz publicznych, jak i przy wykorzystaniu wsparcia szeroko rozumianych instytucji oraz mieszkańców”. Czyli innymi słowy jest to „zarządzanie przyszłością mieszkalnictwa na terenie Gminy”.

Strategia rozwoju mieszkalnictwa realizuje szereg zadań i do najważniejszych z nich należą:

- maksymalne wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- wdrażanie własnych programów mieszkaniowych,
- koordynacja działań na linii właściciel – zarządca,
- właściwe wykorzystanie zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- efektywne gospodarowanie ograniczonymi środkami finansowymi,

- racjonalność i konsekwencja przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych,
- wczesne rozpoznawanie zagrożeń i przeciwdziałanie im,
- eliminacja elementu „przypadkowości”,
- optymalizacja działań,
- możliwość zaplanowania wydatków ponoszonych w latach kolejnych,
- dokonanie analizy pod kątem zewnętrznych źródeł finansowania,
- wykluczenie programów mieszkaniowych „nakładających się na siebie”,
- wykluczenie programów mieszkaniowych nieefektywnych,

Podsumowując, zadaniem Strategii jest, z jednej strony postawienie na najbardziej optymalne i przemyślane działania gminy rozłożone w dłuższym horyzoncie czasowym (przy wsparciu mieszkańców oraz właściwych instytucji), zaś z drugiej, uniknięcie niekonsekwencji, przypadkowości oraz ryzyka podjęcia błędnych decyzji, gdyż takie zagrożenie diametralnie wzrasta przy braku kompleksowego dokumentu planistycznego rozłożonego w szerokim spektrum czasowym i obejmującego swym zasięgiem obszar całej gminy.

Takim właśnie dokumentem jest Strategia Rozwoju Mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2020 – 2032.

III System najważniejszych źródeł prawa powszechnie obowiązującego kształtujący aktualną sytuację mieszkalnictwa w Polsce

Otoczenie prawne kształtujące sferę mieszkalnictwa w Polsce uregulowane jest poprzez system źródeł prawa powszechnie obowiązującego, a więc przede wszystkim przez ustawy uchwalane przez Sejm i Senat, a podpisywane przez Prezydenta RP (zgodnie z drogą ustawodawczą).

Najważniejsze z nich to:

a) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611) – określa wzajemne prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy, zasady zawierania umów na lokale, ale także wskazuje jakie elementy powinien zawierać wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz reguluje zapisy odnośnie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,

- b) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1910) – stanowi fundament określający zasady i sposób funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, tryb sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarządu i zarządcy, tryb zwoływania zebrań i podejmowania uchwał. Ponadto określa koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- c) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990) – zawiera w swej treści zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, podziału i scalania nieruchomości, reguluje prawo pierwokupu, zasady wyceny nieruchomości, czy też trybu wywłaszczenia nieruchomości na cel publiczny. Ponadto zawiera regulacje zawodu zarządcy nieruchomości, pośrednika w obrocie nieruchomościami i rzeczoznawcy majątkowego,
- d) ustawa z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 712) – określa zasady i formy gospodarki komunalnej gminy w celu zaspokojenia potrzeb zbiorowych wspólnoty samorządowej (do których zalicza się potrzeby mieszkaniowe). Wskazuje, że gospodarka komunalna może być prowadzona m.in. w postaci spółek prawa handlowego, jak również reguluje zasady w niej obowiązujące,
- e) ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020. poz. 713 z późn.zm.), ustawa ta w art. 7 odnosi się bezpośrednio do gminnego budownictwa mieszkaniowego jako zadania własnego, które służy do zaspokajania zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej. Ustawa o samorządzie gminnym reguluje także zasady prowadzenia polityki finansowej gminy,
- f) ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) – ustala przede wszystkim zasady i tryb dysponowania środkami publicznymi przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa, wskazuje sposób „budżetowania” podmiotów zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami samorządowymi czy Skarbu Państwa np. zakładów i jednostek budżetowych,
- g) ustawa z dnia 16 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1526) – zawiera m.in. zasady i tryb powoływania spółek prawa handlowego, a gmina może właśnie w takiej postaci zaspokajać zbiorowe potrzeby mieszkaniowe społeczności lokalnej,
- h) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740) – jest to ustawa kompleksowa i odnosi się do niej szereg innych aktów prawnych z zakresu mieszkalnictwa, określa m.in. stosunki zobowiązaniowe występujące pomiędzy stronami

umów nazwanych takich jak: najem, dzierżawa, użyczenie, ale też nienazwanych, w obrocie gospodarczym. Kodeks ponadto reguluje pojęcia własności i współwłasności (co dotyczy np. tzw. „małych wspólnot”),

i) ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195) określa formy organizacyjne powstawania towarzystw budownictwa społecznego, zakres pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludności o nieco wyższych dochodach, reguluje zasady wsparcia udzielanego przez BGK w formie kredytu na budowę, zasady działania kas mieszkaniowych, maksymalną wysokość czynszu (tj. 4 % wartości odtworzeniowej),

j) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465) – regulacja określa przedmiot działania spółdzielni mieszkaniowych, prawa i obowiązki członków spółdzielni, zasady nabywania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego praw do lokalu oraz praw do lokalu stanowiącego odrębną własność,

k) ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275), jest regulacją, która określa zasady tworzenia i rejestracji spółdzielni (w tym spółdzielni mieszkaniowej), kompetencje organów spółdzielni, prawa i obowiązki członków spółdzielni zasady prowadzenia gospodarki spółdzielni czy upadłości spółdzielni,

l) ustawa z dnia 19 grudnia 2009 roku o partnerstwie publiczno – prywatnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 711), określająca zasady zawierania porozumień pomiędzy partnerem publicznym tj. Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego, a podmiotami prywatnymi, w celu przeprowadzania wspólnych inwestycji będących zwykle domeną organów publicznych (może dotyczyć inwestycji mieszkaniowych),

ł) ustawa z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2021 z późn.zm.) – wejdzie w życie 1.01.2021 roku. Upraszcza zasady udzielania zamówień publicznych, poprawiając pozycję wykonawców i podwykonawców. Reguluje m.in. tryb i sposób wyłaniania wykonawców w trybie publicznym przy tzw. zamówieniu bagatelnym (pomiędzy 50 a 130 tys. zł). Cały akt prawny jest obszerny i dość szczegółowy, zaś jego celem jest zapewnienie efektywności i przejrzystości postępowań przeprowadzanych z wykorzystaniem środków publicznych.

IV. System najważniejszych aktów normujących kwestie mieszkaniowe obowiązujących na obszarze Gminy Aleksandrów Łódzki

Są to uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim oraz zarządzenia Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego stanowiące o polityce mieszkaniowej na obszarze Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Najważniejsze z nich to:

- a) Uchwała Rady Miejskiej Nr XVI/188/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie: przyjęcia „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020”, (aktualizacje tj.: Uchwała nr X/88/11 Rady Miejskiej W Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 kwietnia 2011 roku w sprawie przyjęcia aktualizacji „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020” oraz Uchwała nr XLVII/442/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2017 roku w sprawie przyjęcia aktualizacji „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020”) – najbardziej szeroka regulacja zajmująca się mieszkalnictwem na terenie Gminy (zawiera m.in. wieloletni program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym). Podjęcie uchwały zawierającej część zapisów „Strategii” jest obligatoryjne,
- b) Uchwała Rady Miejskiej Nr XXI/164/20 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie: zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki – bardzo szeroka uchwała, zawiera m.in. wymogi, jakie należy spełnić, aby uzyskać pomoc mieszkaniową Gminy, regulacje dotyczące zawierania umów najmu lokali na czas oznaczony/nieoznaczony, umów najmu pomieszczenia tymczasowego, procedury związane z kwalifikacją Wnioskodawców na listy mieszkaniowe i realizacją uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu; kwestie zamian, przekształceń, remontów i adaptacji lokali.
- c) Uchwała Rady Miejskiej Nr LIV/523/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie: określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, oraz stanowiących własności Gminy Aleksandrów Łódzki oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych – ustala zasady sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych, uwzględnia czynniki wpływające na cenę nabycia lokalu gminnego na rzecz dotychczasowych najemców (bonifikata określona jest procentowo), jak również przesłanki wykluczające wykup,

- d) Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII/242/04 z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie: przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki – uchwała pierwotna, określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów wiejskich, wraz z kolejnymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmowanymi na przestrzeni lat,
- e) Uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki – uchwała pierwotna, określająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów miejskich , wraz z kolejnymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjmowanymi na przestrzeni lat,
- f) Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXI/216/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie: utworzenia jednoosobowej spółki gminnej – powołano spółkę celową której zadaniem będzie m.in. prowadzenie inwestycji budowlanych na rzecz mieszkańców Aleksandrowa Łódzkiego,
- g) Zarządzenie Nr 36/2019 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 12 marca 2019 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy Aleksandrów Łódzki – decyduje o wysokości stawki bazowej czynszu obowiązującej w zasobach komunalnych i to właśnie od niej, jako podstawy, stosuje się system wyżek i niżek czynszowych (zatwierdzanych przez Radę Miejską w drodze uchwały),
- h) Zarządzenie Nr 129/2005 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 20 grudnia 2005 roku w sprawie kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Aleksandrów Łódzki, ustala wysokość kaucji na 12 – krotność czynszu przy zawieraniu umowy najmu mieszkalnego, stanowiącej zabezpieczenie dla wynajmującego na wypadek zniszczenia mienia (w przypadku socjalnej umowy najmu kaucji nie pobiera się),
- i) Zarządzenie Nr 96/2014 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego Zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki lokali przeznaczonych na mieszkania chronione – umożliwi realizację programów pomocowych w ściśle wydzielonych lokalach komunalnych należących do gminnej substancji mieszkaniowej.

V Położenie i charakterystyka Gminy Aleksandrów Łódzki

1. Lokalizacja Gminy Aleksandrów Łódzki

Aleksandrów Łódzki graniczy w dużą aglomeracją miejską jaką jest Łódź. Gmina Aleksandrów Łódzki to gmina miejsko – wiejska, w której przeważają małe i średnie przedsiębiorstwa o charakterze włókienniczym. Jeśli chodzi o zabudowę, to poza osiedlami składającymi się z bloków (wybudowanych głównie w latach 1958 – 1993), są to przede wszystkim kamienice sprzed II wojny światowej i budynki zabytkowe. Najwięcej jest jednak nieruchomości o charakterze mieszkalnym, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną.

W odległości 17 km od centrum Aleksandrowa Łódzkiego usytuowane jest lotnisko im. W. Reymonta. Można z niego polecieć do wielu dużych miast położonych w Europie, takich jak Londyn (2,15 godziny lotu) czy Dublin (2,55 godziny lotu), zaś sama podróż samochodem do centrum Łodzi trwa około 20 minut. W odległości 30 km od centrum Aleksandrowa Łódzkiego znajduje się zbieg autostrad A1 i A2, którymi możemy podróżować w każdą stronę kraju. Ponadto w 2022 ma zakończyć się budowa drogi ekspresowej S14, stanowiącej łącznik pomiędzy autostradą A2 i trasą ekspresową S8. Po zakończeniu tej inwestycji „ring autostradowy” wokół Łodzi będzie pełny (obejmujący także Aleksandrów Łódzki). Warto dodać, iż odległość do Warszawy wynosi około 140 km, co stanowi około 80 minut jazdy samochodem i około 95 minut podróży pociągiem z dworca PKP „Łódź – Fabryczna” do dworca „Warszawa Centralna”. W Warszawie znajduje się lotnisko międzynarodowe im. F. Chopina, skąd można udać się na każdy kontynent na świecie.

Lokalizacja Aleksandrowa Łódzkiego i jego położenie w centrum Polski, sąsiedztwo dużej aglomeracji miejskiej oraz dobre skomunikowanie z każdą częścią kraju wpływa z pewnością pozytywnie na możliwości pozyskiwania inwestorów oraz sukcesywnego osiedlania się coraz większej liczby osób na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki, co z kolei determinuje wprost konieczność zaspokajania coraz większych potrzeb mieszkaniowych.

2. Struktura demograficzna Gminy Aleksandrów Łódzki

Oceniając potencjalne zapotrzebowanie, czyli popyt w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej jaką jest gmina, należy brać pod uwagę strukturę demograficzną oraz zwracać uwagę na trendy demograficzne występujące na obszarze danej jednostki samorządu terytorialnego.

W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki, na przełomie ostatnich lat, możemy mówić o skoku w zakresie liczby ludności, który prawdopodobnie jest jeszcze daleki od osiągnięcia apogeum.

Zmiana liczby mieszkańców w Gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2015 – 2019:

Rok	Liczba mieszkańców	Zmiana w ciągu roku
2015	30 645	-----
2016	30 980	+ 335
2017	31 445	+465
2018	31 969	+524
2019	32 303	+334

I tak (na podstawie danych GUS), w latach 2002 – 2019 przyrost ludności na terenie Miasta Aleksandrów Łódzki wyniósł +7,5 %, lecz należy zwrócić szczególną uwagę na obszar wiejski, gdzie w tym samym okresie zaobserwowaliśmy przyrost na poziomie +27,3 %. Wynika on przede wszystkim ze znacznego stopnia urbanizacji terenów wiejskich w ostatnich latach i pewnego stopnia nasycenia zabudową mieszkaniową samego „centrum” Aleksandrowa Łódzkiego. Na podstawie analizy danych pochodzących z rejestru mieszkańców Gminy Aleksandrów Łódzki (ewidencja ludności) można wskazać, iż tylko w ostatnim czasie (2018 – 2020 r.) największe przyrosty ludności zanotowano w takich miejscowościach jak: Rąbień AB (+172), Rąbień (+74), Krzywiec (+44), Ruda Bugaj (+44), Budy Wolskie (+36), Wola Grzymkowa (+30).

Struktura liczby ludności na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki

(stan na 31.12.2019 – GUS):

	Miasto Aleksandrów Ł.	Obszar wiejski.	(Miasto + wieś)
Mieszkańcy	21 739	10 564	32 303
Kobiety	11 543	5 319	16 862
Mężczyźni	10 196	5 245	15 441

Ponadto, biorąc pod uwagę, że średni wiek mieszkańców Aleksandrowa Łódzkiego wynosi 40,9 lat (kobiety 42,7 lat, mężczyźni 38,9 lat) oraz fakt, iż 24 % mieszkańców znajduje się w przedziale wiekowym 35 – 49 lat, należy zakładać, że zakres zapotrzebowania na lokale w

budynkach wielorodzinnych czy też zabudowie jednorodzinnej nadal jest w znacznej mierze na etapie zaspokajania i nie został w pełni nasycony.

Struktura wieku i płci mieszkańców Gminy Aleksandrów Łódzki

(stan na 31.12.2019 rok – GUS):

Przedział wiekowy	Kobiety	Mężczyźni	Razem
85+	391	128	519
80 – 84	403	200	603
75 – 79	511	309	820
70 – 74	947	654	1601
65 – 69	1159	865	2024
60 – 64	1188	1020	2208
55 – 59	1017	921	1938
50 – 54	1069	1020	2089
45 – 49	1258	1252	2510
40 – 44	1522	1352	2874
35 – 39	1320	1292	2612
30 – 34	1109	1084	2193
25 – 29	858	945	1803
20 – 24	773	802	1575
15 – 19	763	808	1571
10 – 14	884	1019	1903
5 – 9	901	974	1875
0 – 4	774	811	1585
Razem	16 847	15 456	32 303

3. Bezrobocie w Gminie Aleksandrów Łódzki

Istotnym elementem mogącym pomóc w określeniu poziomu życia na terenie gminy czy powiatu jest bezrobocie oraz zmiany zachodzące w tym obszarze. W przypadku Gminy

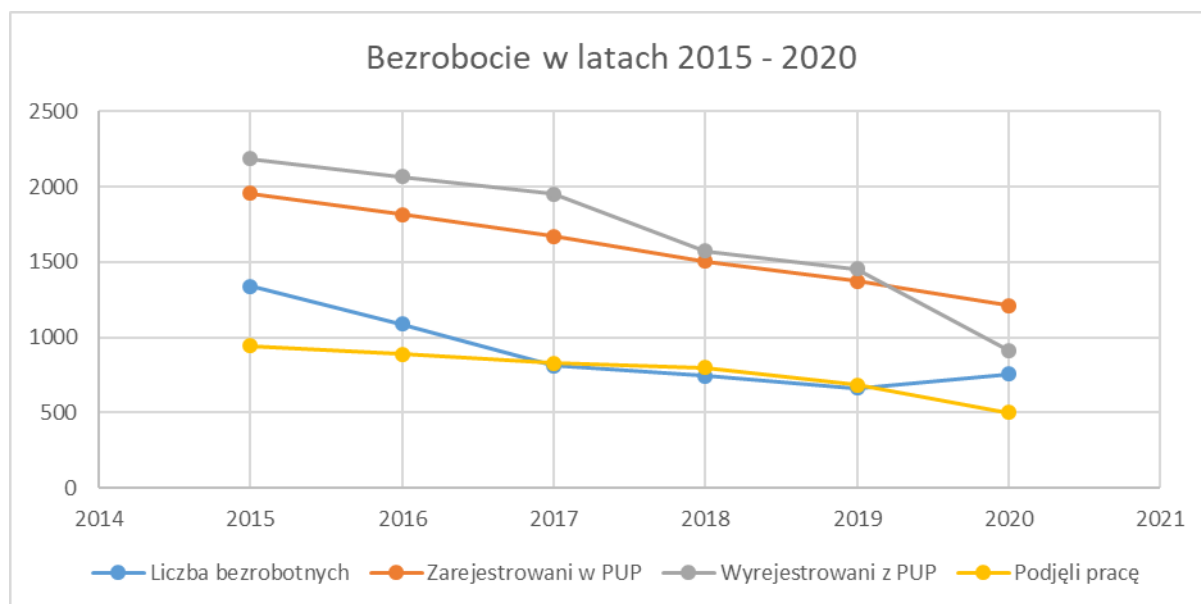
Aleksandrów Łódzki w latach 2015 – 2020 kształtuje się to następująco (dane na podstawie informacji Powiatowego Urzędu Pracy w Zgierzu):

Rok	Liczba osób bezrobotnych	Liczba osób zarejestrowanych	Liczba osób wyrejestrowanych	Liczba osób bezrobotnych które podjęły pracę
31.12.2015	1340	1957	2184	944
31.12.2016	1089	1817	2068	887
31.12.2017	811	1673	1951	827
31.12.2018	743	1506	1574	800
31.12.2019	664	1373	1452	686
31.12.2020*	756	606	916	500

*dane szacunkowe

Powyższe dane wskazują na wciąż obniżającą się liczbę bezrobotnych w Gminie Aleksandrów Łódzki. Widać także zmniejszającą się liczbę osób rejestrujących się w Urzędach Pracy, co oczywiście koreluje ze spadkiem liczby osób które podjęły pracę. W przypadku osób rejestrujących się oraz wyrejestrowanych w danym roku można mówić o równowadze z niewielką przewagą osób wyrejestrowanych. Wydaje się, że realna liczba osób faktycznie poszukujących pracy jest nico niższa, gdyż pomimo wyraźnej poprawy stopy życiowej (w samym 2005 roku przyrost bezrobotnych wynosił ponad 2,5 tys. osób), nadal występuje tzw. „szara strefa”. Oczywiście rok 2020 jest dość specyficzny i tu wyjątkowo wzrosła liczna osób bezrobotnych do poziomu sprzed 2 lat. Powodem takiego stanu rzeczy jest pandemia COVID – 19 i duże problemy przedsiębiorców, którzy często musieli ograniczyć zatrudnienie lub nawet zamknąć prowadzone działalności. Sytuacja ta powinna ulec poprawie do końca 2021 roku.

Bezrobocie w Aleksandrowie Łódzkim w czasie (2015 – 2020):



VI Zapotrzebowanie mieszkaniowe

Samo zapotrzebowanie na zasoby mieszkaniowe jest wypadkową wielu elementów o których już wspomniano w niniejszej strategii i wynika ono m. in.: z przyrostu liczby mieszkańców na danym terenie, poziomu bezrobocia, usytuowania gminy czy też stopnia rozbudowania infrastruktury wspierającej (np. kanalizacji). Duże znaczenie ma też dostęp do placówek oświatowych (szkoły, przedszkola, żłobki), dostęp do instytucji/firm zajmujących się kulturą czy sportem oraz jakość oferowanych w tej sferze usług. W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki widać znaczny popyt mieszkaniowy w oparciu o wszystkie powyższe czynniki.

Zapotrzebowanie – w zależności od poziomu zamożności ludności – obejmuje, zarówno nowe budownictwo jednorodzinne, nowe mieszkania sprzedawane komercyjnie przez deweloperów, jak i mieszkania/domy z rynku wtórnego. Niewielka część potrzeb zaspokajana jest przez lokale sprzedawane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Aleksandrowie Łódzkim w drodze przetargu.

Największą grupą ludzi (przeważnie o niższych dochodach), zajmuje się Społeczna Komisja Mieszkaniowa, która pełni funkcję kontroli społecznej dla decyzji podejmowanych przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego w sprawach z zakresu najmu lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego.

Zadania Komisji to w szczególności:

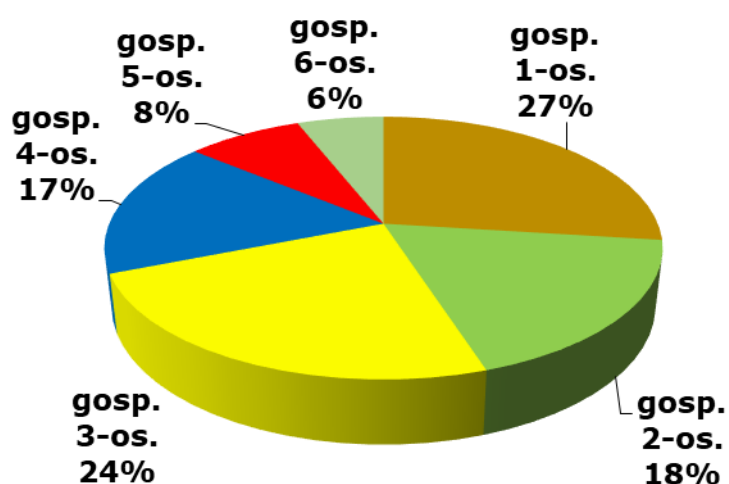
- opiniowanie wniosków osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu lokalu z uwzględnieniem rozmaitych potrzeb (przydział/zamiana lokalu; najem lokalu mieszkalnego, najem socjalny lokalu, zamiana lokalu, wykwaterowanie itp.) i kwalifikacja osób na listę oczekujących na przydział/zamianę mieszkania,
- opiniowanie propozycji adaptacji i przekształceń pomieszczeń na cele mieszkaniowe,
- rozpatrywania uwag mieszkańców składanych pisemnie lub w drodze bezpośredniej na posiedzeniach komisji,
- przeprowadzanie wizji lokalnych i wywiadów środowiskowych w celu ustalenia stanu faktycznego.

Zestawienie ilościowe – gospodarstwa domowe zakwalifikowane do najmu lokalu z zasobów mieszkaniowych Gminy Aleksandrów Łódzki:

Kwalifikacje w roku kalendarzowym	Przydział lokal mieszk.	Przydział lok./najem socjalny	Zamiana lokalu	Pomieszczenie tymczasowe	Lokal zamienny	Gosp. domowe oczekujące na lokal ŁĄCZNIE
2018 r.						
Projekt listy 29.03.2018r.	69	39	24	1	7	140
Lista ostateczna 29.06.2018r.	80	41	27	1	7	156
Dodatkowo uprawnieni	+8	+5	+2	0	0	+15
łącznie	88	46	29	1	7	171
2019 r.						
Projekt listy 30.03.2019 r.	81	25	27	1	7	141
Lista ostateczna 30.06.2019 r.	82	30	23	4	14	153
Dodatkowo uprawnieni	+17	+4	+4	0	+1	+26
łącznie	99	34	27	4	15	179
stan na dzień 30 września 2020 r.						
Projekt listy 31.01.2020 r.	56	30	26	1	10	123
Lista ostateczna 18.06.2020 r.	49	30	24	0	10	113

Dodatkowo uprawnieni	+2	+4	+1	0	0	+7
łącznie	51	34	25	0	10	120

Struktura gospodarstw domowych uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów gminnych



Trzeba zaznaczyć, że co roku wpływa od 160 do 180 wniosków o przyznanie lokalu z zasobów mieszkaniowych. Niektóre wnioski są nowe, inne są powtarzane co roku w nadziei, że tym razem Komisja zaopiniuje sprawę pozytywnie. Wiele wniosków nie trafia pod obrady Komisji ze względu na niedopełnienie przez wnioskodawców braków formalnych (np. brak potwierdzenia wysokości dochodów gospodarstwa domowego). Jeśli chodzi o oferty najmu lokalu - większość uprawnionych otrzymuje średnio od 1 do 2 ofert najmu lokalu.

Stopień realizacji listy oczekujących na lokal w stosunku do faktycznych przydziałów oscyluje w skali roku na poziomie 20 – 30 %, co pokazuje tylko, jak duże są potrzeby mieszkaniowe na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki.

VII Programy wspierania mieszkalnictwa komunalnego

Zapisy stanowiące fundamenty gminnego budownictwa zawarte zostały zarówno w ustawie o samorządzie gminnym, jak i ustawie o gospodarce komunalnej, natomiast reguły uszczegółowiające tryb postępowania przy realizacji czynszowego budownictwa gminnego

określa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest to jednak jedynie podstawowy zapis wyznaczający zasady realizacji programów mieszkaniowych przez gminę. Istnieje bowiem szereg uregulowań prawnych pozwalających na wspieranie budowy, bądź rewitalizacji komunalnego zasobu mieszkaniowego, takich jak:

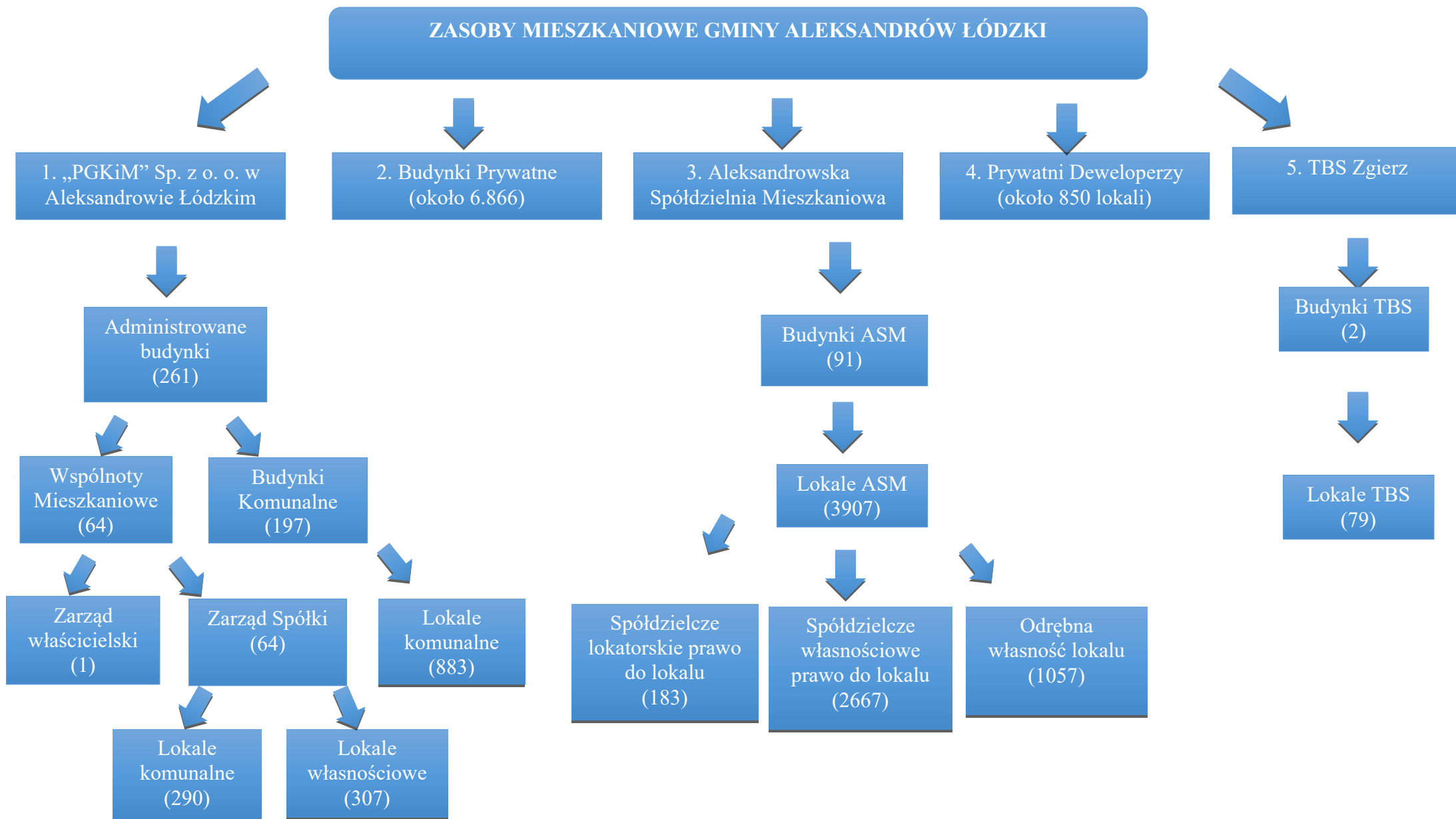
- a) ustawa z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (t. j. Dz. U. 2020 poz. 508) – umożliwia uzyskanie dopłaty do budowy mieszkań dla najuboższych. Wysokość dopłaty ustalona jest procentowo w zależności od formy inwestycji (budowa, adaptacja czy remont),
- b) rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 27 kwietnia 2018 roku w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2018 poz. 823 z późn.zm.) – stanowiące uściślenie zasad zawartych w ustawie wymienionej w punkcie „a”,
- c) rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 roku w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych w wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat (Dz. U. 2019 poz. 457) – rozporządzenie uszczegółowia zasady techniczne lokali oddawanych dla najuboższych,
- d) ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. 2020 poz. 1100) – dotyczy zasad funkcjonowania programu „mieszkanie +”,
- e) ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. 2020 poz. 551) – ustanawia procentowe dopłaty dla rodzin w ramach programu „mieszkanie +”,
- f) Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014 – 2020 – w przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki chodzi o działanie 4.2 Termomodernizacja budynków o nazwie: „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”. Wartość tego projektu to około 29 mln zł (ostateczna kwota będzie znana po zakończeniu prac), zaś dofinansowanie z UE wyniosło 13 569,71 zł. Jest to kompleksowa modernizacja 103

budynków w zakresie m.in. wymiany źródeł ciepła na niskoemisyjne, montaż instalacji c.o., c.w. zasilanych z pomp ciepła, czy ocieplenia stropów i elewacji.

Ponadto nie sposób nie wspomnieć o szeregu programów prowadzonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w zakresie wspierania budownictwa realizowanego przez TBS – y, spółdzielnie mieszkaniowe czy też spółki komunalne, takich jak:

- Społeczne Budownictwo Czynszowe,
- Bezzwrotne Wsparcie Budownictwa,
- kredyt komercyjny BGK.

VIII Schemat struktury zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki



Budynki mieszkalne na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki:

Budynki mieszkalne (jedno i wielorodzinne) bez względu na formę własności	MIASTO	TEREN WIEJSKI	ŁĄCZNIE
Dane za rok 2019			
Ogółem¹	4030	4829	8859
w tym z przyłączem do sieci:			
Wodociągowej ²	3324	4004	7328
Kanalizacyjnej ²	1481	453	1934
Gazowej ³	2251	1543	3794
Ciepłowniczej ²	165	0	165
Dane za rok 2018			
Ogółem¹	3730	3969	7699
w tym z przyłączem do sieci:			
Wodociągowej ²	3024	3730	6754
Kanalizacyjnej ²	1469	179	1648
Gazowej ³	2200	1203	3403
Ciepłowniczej ²	162	0	162

INFORMACJA O NOWYCH PRZYŁĄCZACH WODNYCH I KANALIZACYJNYCH
NA TERENIE GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI ²

Przyłącze wodociągowe		Przyłącze kanalizacyjne	
Miasto	Teren wiejski	Miasto	Teren wiejski
2018r.			
107	161	71	70
2019r.			
54	241	12	48
2020 r. do dnia 31.08. – wydano 240 warunków technicznych na dostawę wody dla działek położonych w mieście (woda – 58, kanalizacja – 9) oraz na terenie wiejskim (woda – 178, kanalizacja – 47); pełne dane będą w styczniu 2021 r.			

Nowe przyłącza na terenie wiejskim, pod względem ilości kolejno:
Rąbień i Rąbień AB, Ruda Bugaj, Krzywiec, Wola Grzymkowa, Brużyczka Mała, Księżstwo.

¹ Informacja o ogólnej liczbie budynków uzyskana ze Starostwa Powiatowego w Zgierzu, Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru - do celów sprawozdawczych Gminy AŁ

² Informacja od PGKiM Sp. z o.o. w Aleksandrowie Łódzkim

³ informacja od Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, Gazownia w Zgierzu.

IX Struktura zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki oraz charakterystyka podmiotów realizujących zadania mieszkaniowe na jej terenie

Wg formy własności:

1. Jednorodzinne gospodarstwa domowe

Zdecydowanie największa liczba mieszkańców Gminy Aleksandrów Łódzki zamieszkuje zasoby prywatne w zabudowie wolnostojącej, czyli tzw. domkach jednorodzinnych i małych prywatnych kamienicach. Na przestrzeni ostatnich lat dostrzega się ciągły przyrost osiedlającej się ludności na obszarze Gminy Aleksandrów Łódzki, co jest szczególnie widoczne na obszarach wiejskich.

Liczba prywatnych gospodarstw domowych z podziałem na miasto i gminę w latach 2018 – 2020 (wg stanu na dzień 31.08 każdego roku na podstawie deklaracji za odpady):

Rok	Liczba gospodarstw domowych w mieście	Liczba gospodarstw domowych w gminie	Razem
2018	2 954	3 460	6 414
2019	2 988	3 531	6 519
2020	3 092	3 774	6 866
Zmiana 2018 – 2020	+138	+314	+452

Liczba osób zamieszkujących prywatne gospodarstwa domowe z podziałem na miasto i gminę w latach 2018 – 2020 (wg stanu na dzień 31.08 każdego roku na podstawie deklaracji za odpady):

Rok	Liczba osób w mieście	Liczba osób w gminie	Razem
2018	8 150	9 546	17 696
2019	8 209	9 621	17 830
2020	8 274	10 083	18 357
Zmiana 2018 – 2020	+124	+537	+661

2. Aleksandrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Aleksandrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest drugim co do wielkości podmiotem w Gminie Aleksandrów Łódzki, którego zasoby mieszkaniowe (głównie o charakterze wielorodzinnym), zamieszkuje największa liczba osób (wg stanu na 10.2020 rok było to 7 148 osób).

Jest to podmiot prywatny dysponujący relatywnie nową substancją mieszkaniową, jednakże skupiający się obecnie na realizacji potrzeb spółdzielców i nieaktywny w sferze budownictwa mieszkaniowego od ponad 25 lat (ostatnią dużą inwestycją było osiedle „Słoneczne” oddane do użytku w latach 1989 – 1993).

Zasoby mieszkaniowe Aleksandrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa budynków
91*	3 907	185 545,04 m ²

* dane obejmują budynki wielorodzinne jak i segmenty jednorodzinne

Podział lokali będących w zasobach Aleksandrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ze względu na formę własności:

Liczba lokali lokatorskich	Liczba lokali spółdzielczych własnościowych	Liczba lokali stanowiących odrębną własność
183	2667	1057

3. „PGKiM” Sp. z o. o.

Zarządca zasobu komunalnego oraz wspólnot mieszkaniowych i targowisk miejskich. Posiada w dyspozycji lokale mieszkalne, socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Są to w przeważającej ilości budynki o znacznym stopniu zużycia i zaawansowanym wieku.

Zasoby mieszkaniowe „PGKiM” Sp. z o. o.:

Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa budynków
261	1 483	55 708,36 m ²

Są to wszystkie zasoby mieszkaniowe administrowane przez „PGKiM” Sp. z o. o., czyli: lokale mieszkalne, lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe, mieszkania chronione oraz lokale z ustanowioną odrębną własnością czyli „własnościowe” (zarówno we wspólnotach mieszkaniowych, jak i na zasadzie współwłasności).

„PGKiM” Sp. z o. o. w miarę posiadanych środków finansowych (w porozumieniu z właścicielem zasobu komunalnego), realizuje coroczne plany remontowe oraz inwestycyjne w zakresie poprawy istniejącej komunalnej substancji mieszkaniowej, będąc niekiedy

inwestorem gminnego budownictwa mieszkaniowego (Spółka była inwestorem w 2016 roku przy budowie bloku komunalnego przy ul. Machulskiego 1 z 76 lokalami mieszkalnymi i 4 użytkowymi).

4. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wznosiło obiekty mieszkaniowe w 7 gminach regionu, skupiając się jednak głównie na Zgierzu. W Aleksandrowie Łódzkim TBS Zgierz wybudował 2 bloki mieszkalne z 79 lokalami (zamieszkiwane w 2020 roku przez 166 osób).

Gmina Aleksandrów Łódzki jest udziałowcem TBS Zgierz, gdyż wniosła aportem grunt pod 2 budynki. Uzyskała w zamian możliwość zasiedlenia 9 mieszkań w tych nieruchomościach.

Obecnie program TBS Zgierz w Gminie Aleksandrów Łódzki nie jest kontynuowany i należy go uznać za zakończony.

5. Deweloperzy na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki

W przypadku budownictwa komercyjnego realizowanego przez deweloperów od dłuższego czasu możemy dostrzec wzmożone zainteresowanie wnoszeniem budynków mieszkalnych na terenie Aleksandrowa Łódzkiego, które wiąże się z ogromnym popytem na nowe lokale. Wpływa na to ma wiele czynników, takich jak napływ nowych mieszkańców, dobra lokalizacja miasta, czy też niższe ceny niż w Łodzi (przy dobrze rozbudowanej infrastrukturze).

Najważniejsze firmy prywatne prowadzące działalność deweloperską w Aleksandrowie Łódzkim to:

- Aleksandria Mermaid Sp. z o. o. Sp. K. – zrealizowano kompleks 4 budynków z łącznie 234 lokalami mieszkalnymi na ul. Piłsudskiego 18 – 24, Spółka planuje w latach 2021 – 2026 budowę kolejnych 4 nieruchomości z 180 lokalami,
- „UNI – GRUP” Nieruchomości Adam Serafin – m.in. osiedle Wolności, ul. Kraszewskiego, ul. Południowa, ul. Ogrodowa, ul. Irysowa – łącznie 317 lokali. Od 2021 roku planuje budowę kolejnych 250 lokali w budynkach wielorodzinnych i szeregowych,
- F.B „Twoja Chata” Przemysław Milczarek – kompleksy domów szeregowych (bliźniaczych) m.in. os. Twardowskiego, ul. Machulskiego, ul. Chopina, ul. Piotrkowska – łącznie 139 nieruchomości, a po 2021 roku planowane jest kolejnych 40,
- Prometeon – budynek wielorodzinny z 64 mieszkaniami przy ul. Piłsudskiego z 2012 roku,

- Dynamix Sp. z o. o. – łącznie 46 domów (25 przy ul. Pabianickiej i 21 w Rąbieniu przy ul. Dynamicznej),
- Stan – Mał PPHU Aleksandrów – w trakcie realizacji 32 domy wolnostojące na osiedlu „Torfowy Rezerwat,
- „Aus – Pol” Grzegorz Frąćala – do połowy 2021 roku planowane oddanie 14 domów przy ul. Jan Kazimierza na Rudzie Bugaj,
- Polana Park – 4 domy przy ul. Klonowej oraz planowane na 2021 rok, kolejne 12 także przy tej samej ulicy.
- Grupa Bennet, 22 domy w strukturze bliźniaczej w Rąbieniu – w trakcie realizacji.
- JMG DEVELOPMENT – „Osiedle na łące”, Rąbień AB, 18 domów w tym, w zabudowie bliźniaczej – w trakcie realizacji.

Inwestycje deweloperskie można podzielić na realizowane w zabudowie wielorodzinnej oraz w postaci domów wolnostojących czy segmentów. Część z nich pozostaje wyłączną własnością właściciela, zaś część funkcjonuje jako wspólnoty mieszkaniowe.

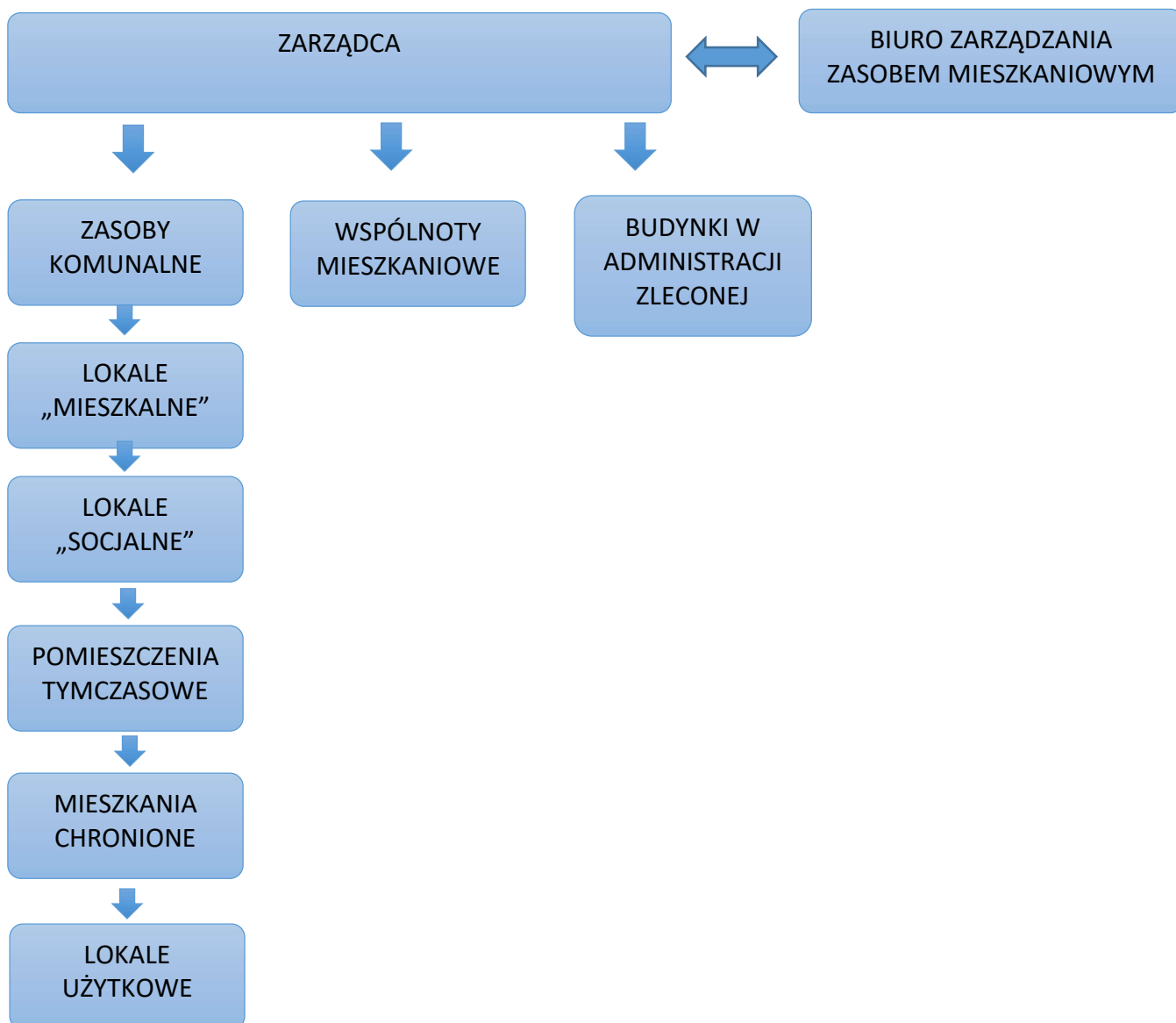
Niezależnie jednak od przyjętej formy podmioty te zaspokajają potrzeby mieszkaniowe osób, których dochody zwykle przekraczają możliwość zakwalifikowania się na gminne listy mieszkaniowe.

X Podsumowanie i wnioski

- a) położenie geograficzne Gminy Aleksandrów Łódzki jest korzystne,
- b) bezrobocie jest stosunkowo niskie,
- c) akty prawa miejscowego regulujące sferę mieszkaniową są kompleksowe,
- c) następuje dynamiczny napływ nowych mieszkańców (zwłaszcza na terenach wiejskich),
- d) aktywność deweloperska jest znacząca, a ich oferta zróżnicowana,
- e) występuje znaczny popyt mieszkaniowy wśród mieszkańców.

B Strategia zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym

I Schemat metodologii sprawowania zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym



II Nadzór właścicielski a Zarządca – podział kompetencji mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki

Zarządzaniem i administrowaniem zasobem mieszkaniowym zajmuje się „PGKiM” Sp. z o. o. w Aleksandrowie Łódzkim w której 100% udziałów posiada Gmina Aleksandrów Łódzki, przy czym nadzór nad Spółką w zakresie powierzonego administrowania sprawuje Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

„PGKiM” Spółka z o. o., powstała 2 marca 1998 roku w drodze przekształcenia przez komercjalizację Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Aleksandrowie Łódzkim. Korzenie PGKiM sięgają początku lat pięćdziesiątych, kiedy to w Aleksandrowie Łódzkim powołano przy Urzędzie Miasta – Zakład Gospodarki Komunalnej. Obok niego funkcjonował Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Remontowo – Budowlane.

W roku 1959 Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wchłonął Miejskie Przedsiębiorstwo Remontowo – Budowlane, przejmując jednocześnie eksploatację wodociągu i ujęcia wody przy ulicy Ogrodowej. W tamtym czasie sieć wodociągowa liczyła zaledwie kilka kilometrów, a jej rozbudowa zaczęła się z chwilą wzniesienia pierwszych bloków przy Al. Wyzwolenia (tj. od 1957 roku).

W roku 1971 Zakład Gospodarki Komunalnej wyodrębnił się ze struktury Urzędu Miasta i powstała samodzielna firma „Zakład Gospodarki Komunalnej”. Dwa lata później doszło do połączenia Zakładu Gospodarki Komunalnej i Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, w wyniku czego powstało Rejonowe Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Aleksandrowie Łódzkim (RPGKiM).

Od tego właśnie roku – 1973 - można liczyć bieg historii PGKiM, czyli firmy zajmującej się zarówno gospodarką komunalną, jak i administracją domów mieszkalnych.

Podstawę prawną organizacji i działania „PGKiM” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim stanowią:

– uchwała nr XXXIV/230/97 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 czerwca 1997 roku w sprawie: przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Aleksandrowie Łódzkim w jednoosobową spółkę gminy z ograniczoną odpowiedzialnością,

- uchwała nr 35/97 Zarządu Gminy Aleksandrów Łódzki z dnia 13 listopada 1997 roku w sprawie przekształcenia Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Aleksandrowie Łódzkim w jednoosobowa spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością,
- akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Aleksandrowie Ł. spisany aktem notarialnym za repertorium A nr 5834/97 z późn.zm..

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- pobór i uzdatnianie wody dla mieszkań, instytucji, zakładów komunalnych, zakładów produkcyjnych i ich użytkowników,
- działalność usługowa w zakresie rozprowadzania wody, wykonywanie instalacji wodno – kanalizacyjnych, budowa rozdzielczych (lokalnych) rurociągów wodnych i kanalizacyjnych,
- odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
- produkcja i dystrybucja energii cieplnej, eksploatacja sieci ciepłowniczej,
- administrowanie nieruchomościami mieszkaniowymi i użytkowymi,
- administrowanie targowiskami miejskimi.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 32 043 000,00 zł i dzieli się na 64 086 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej po 500,00 zł za każdy udział.

Jedynym wspólnikiem Spółki jest Gmina Aleksandrów Łódzki, gdzie funkcję Zgromadzenia Wspólników pełni Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego.

Rada Nadzorcza składa się z 5 osób. Trzy z nich są powoływane przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, zaś pozostałe dwie to przedstawiciele załogi Spółki, wybierani przez pracowników w głosowaniu tajnym. Kadencja rady trwa 3 lata.

Podstawą prawną działalności Spółki w zakresie administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym jest umowa pomiędzy Gminą, a „PGKiM” Sp. z o. o. z dnia 24 maja 2000 roku.

Umowa ta deleguje na zarządcę szereg czynności w ramach powierzonej substancji mieszkaniowej, to jest przede wszystkim:

- a) wykonywanie usług remontowych i inwestycyjnych w oparciu o środki finansowe pochodzące z czynszów pobieranych od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz środki z budżetu Miasta, przeznaczone na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego „PGKiM” Sp. z o. o. może także zlecać wykonanie remontów osobom trzecim (zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych lub regulaminem wyboru wykonawcy do kwoty 30 tys.

euro). Dodatkowe środki finansowe z przeznaczeniem na remonty są przekazywane z budżetu w formie dotacji,

b) dokonywanie okresowych przeglądów stanu technicznego obiektów,

c) utrzymanie porządku i czystości na terenie administrowanych nieruchomości i w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku mieszkańców,

d) składanie sprawozdań oraz aktualizowanie bazy danych o obiektach i dostarczanie ich do Biura Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym,

e) pobieranie od najemców lokali czynszów,

f) pobieranie od najemców lokali opłat za świadczenia dodatkowe,

g) prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów zgodnie z obowiązującymi przepisami,

h) prowadzenie postępowań sądowych i egzekucyjnych, zawieranie ugód,

i) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu oraz występowanie przed sądami powszechnymi w sprawach wynikających z przedmiotu opisywanej umowy.

„PGKiM” Sp. z o. o. jest również administratorem komunalnych lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych.

W przypadku Biura Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym, celem jego funkcjonowania jest realizacja zadania własnego Gminy – czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty mieszkaniowej m.in. poprzez oddawanie w najem lokali gminnych osobom o niskich dochodach, dostarczanie lokali socjalnych, zamiennych i pomieszczeń tymczasowych.

W zakresie działalności Biura leży także regulowanie stanów prawnych lokali, kontrola prawidłowości wykorzystania lokali przez najemców i innych użytkowników oraz bieżący nadzór nad „PGKiM” Sp. z o. o. w ramach powierzonego administrowania zasobami mieszkaniowymi Gminy Aleksandrów Łódzki pod kątem zgodności z zawartą umową.

Podział obowiązków w istniejącym systemie zarządzania (Spółka – Gmina) jest jasny i klarowny, zaś współpraca pomiędzy Wydziałem Obsługi Mieszkańców (wydział „PGKiM” Sp. z o. o. zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami), a Biurem Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym przebiega bezproblemowo, a przekazywanie informacji jest sprawne.

Dzieje się tak, ponieważ w międzyczasie część kompetencji delegowano na rzecz Zarządcy, tzn. nastąpiło:

– zakończenie administrowania nieruchomościami przez Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym Urzędu Miejskiego i przekazanie ich w zarząd Spółce,

– ustanowienie pełnomocnikami Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego pracowników Spółki, umocowanych do podejmowania w jego imieniu decyzji na zebraniach wspólnot mieszkaniowych.

Pozwoliło to na utworzenie jasnych relacji na linii właściciel zasobu – zarządca, gdzie ten pierwszy sprawuje nadzór, zaś drugi samodzielnie realizuje bieżące zadania z zakresu administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Do tej pory ten podział zadań zdawał egzamin. „PGKiM” Sp. z o. o. nie tylko bowiem zarządzał nieruchomościami gminnymi oraz budynkami wspólnot mieszkaniowych, ale także występował jako inwestor w realizowaniu zadań własnych gminy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego (budowa bloku mieszkalnego z 76 lokalami mieszkalnymi 4 użytkowymi).

Należy ponadto zaznaczyć, że przypis czynszowy w Gminie Aleksandrów Łódzki leży po stronie zarządcy, a nie Gminy. Wpływy czynszowe mają pokrywać potrzeby remontowe i inwestycyjne niezbędne do utrzymania substancji mieszkaniowej w stanie niepogorszonym, a w przypadku ich niewystarczającej ilości, właściciel zabezpiecza odpowiednią kwotę na ten cel w budżecie.

Po stronie Zarządcy leży także obowiązek ściągania należności od dłużników, prowadzenia postępowań komorniczych i sądowych oraz przeprowadzania eksmisji.

Należy jednak zaznaczyć, że kontynuowanie lub rozszerzenie programu budownictwa gminnego powinno być realizowane przez spółkę celową, czyli „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o.. Podmiot ten docelowo wyspecjalizuje się w obszarze bieżącego administrowania gminną substancją mieszkaniową, wspólnotami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi czy targowiskami miejskimi, a zarazem przejmie program budowy mieszkań służących zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej (do tej pory inwestorami była Gmina jak i Spółka).

Podmiot ten przyjął postać spółki specjalistycznej, skupiającej się na mieszkalnictwie, zaś jego zobowiązania wiążą się bezpośrednio i wyłącznie z przedmiotem działalności (Gmina jak i „PGKiM” Sp. z o. o. prowadzą równolegle szereg innych zadań statutowych).

W ten sposób została również zapewniona możliwość, zarówno podejmowania decyzji dotyczących komunalnego zasobu mieszkaniowego, jak i stwarzania warunków dla rozwoju mieszkalnictwa w mieście poprzez jeden ośrodek decyzyjny („Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o.).

III Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w Gminie Aleksandrów Łódzki

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym stanowiło zawsze bardzo trudne i skomplikowane zagadnienie, zarówno dla gmin, jak i zarządców.

Na taki stan rzeczy składało się wiele czynników, m.in. takich jak:

- zaawansowany wiek budynków pozostających w zasobie,
- zły stan techniczny nieruchomości,
- niedostateczne urealnianie stawek czynszowych przez okres kilku dziesięcioleci,
- brak jakichkolwiek usystematyzowanych programów rewitalizacyjnych dla komunalnego zasobu mieszkaniowego począwszy od 1945 roku, aż do pierwszych lat po millenium.

Wskazane elementy spowodowały, że wiele gmin znalazło się w katastrofalnym położeniu. Z jednej strony brak środków finansowych na inwestycje i remonty mieszkaniowe, zaś z drugiej, awaryjny stan starych nieruchomości, których elementy konstrukcyjne uległy już całkowitemu zużyciu.

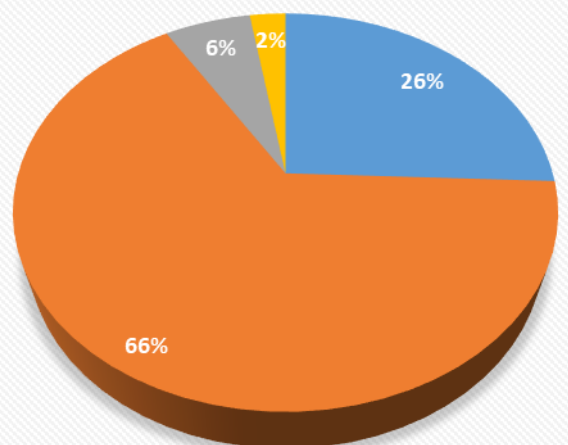
Przed takim samym problemem na początku XXI wieku stanął Aleksandrów Łódzki. Można powiedzieć, iż tylko poprzez konsekwentną politykę mieszkaniową właściciela zasobu w porozumieniu z zarządcą w chwili obecnej sytuacja Aleksandrowa Łódzkiego w tej dziedzinie przedstawia się lepiej niż ma to miejsce, nie tylko w gminach ościennych, ale i dużej części gmin w Polsce.

Nie oznacza to jednak, że w zakresie stanu komunalnego zasobu mieszkaniowego w Aleksandrowie Łódzkim nie ma już nic do zrobienia.

Struktura wieku budynków i lokali komunalnych zarządzanych przez „PGKiM” Sp. z o. o.:

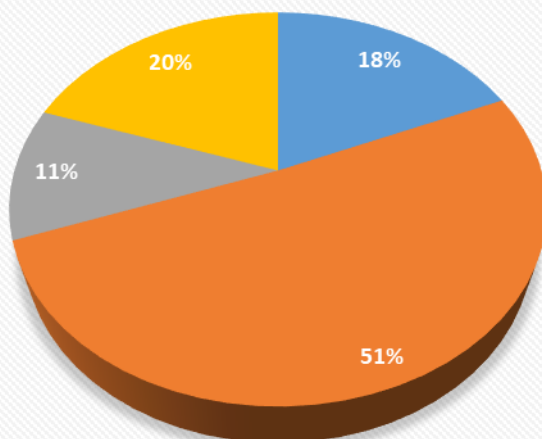
Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali	Udział procentowy
przed 1900	50	178	26%
1901-1945	128	491	66%
1946-2007	12	105	6%
po 2008	5	190	3%
	195	964	100%

Struktura wieku budynków komunalnych



■ przed 1900 ■ 1901-1945 ■ 1946-2007 ■ po 2008

Struktura wieku lokali komunalnych



■ przed 1900 ■ 1901-1945 ■ 1946-2007 ■ po 2008

Jak widać z powyższych zestawień komunalny zasób mieszkaniowy w Gminie Aleksandrów Łódzki jest dość „wiekowy” i to pomimo szeregu usystematyzowanych działań inwestycyjnych Gminy i Zarządcy w latach 2007 – 2020, przy czym widać różnicę pomiędzy liczbą nowych budynków, których jest bardzo mało, a ilością nowych lokali stanowiących już 20 % ogółu. Wynika to z faktu, że nowo wybudowane nieruchomości są blokami mieszkalnymi o dużej

liczbie lokali (ul. Konstantynowska 10 – 80 lokali mieszkalnych, ul. Machulskiego 1 – 76 lokali mieszkalnych).

Pomimo znacznych nakładów inwestycyjnych właściciela, jak i zarządcy w gospodarkę mieszkaniową od roku 2008 do dnia dzisiejszego (w latach 2008 – 2020 Gmina przeznaczyła ponad 9,3 mln zł na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego, wybudowano dwa bloki za ponad 18 mln zł, a obecnie przeprowadza się program termomodernizacyjny za 29 mln zł), stan zasobów komunalnych nadal wymaga poprawy.

Nie może być inaczej, gdyż ponad 82 % budynków stanowiących zasób komunalny zostało wybudowanych przed 1945 rokiem, 1 budynek mieszkalny znajduje się w rejestrze zabytków, 1 użytkowy także (budynek wagi miejskiej), 39 spośród nich zostało wpisanych do ewidencji konserwatora zabytków (w tym 4 z nich to wspólnoty mieszkaniowe), a większość centralnej części miasta znajduje się obszarze oddziaływania konserwatora zabytków (co wpływa na konieczność uzgadniania z nim niezbędnych remontów oraz ich wartość).

Kilka kolejnych budynków w najbliższych latach zostanie wysiedlonych ze względu na zły stan techniczny (ul. Daszyńskiego 53a, ul. Zagajnikowa 52 w Rąbieniu).

W ramach substancji mieszkaniowej będącej w zarządzie „PGKiM” Sp. z o. o., a należącej do zasobu komunalnego możemy rozróżnić:

- a) lokale objęte umowami najmu na czas nieokreślony,
- b) lokale objęte umowami najmu socjalnego (na czas określony),
- c) pomieszczenia tymczasowe,
- d) mieszkania chronione.

Dodatkowo Spółka zarządza budynkami wspólnot mieszkaniowych, nieruchomościami w tzw. administracji zleconej oraz lokalami użytkowymi (komercyjnymi).

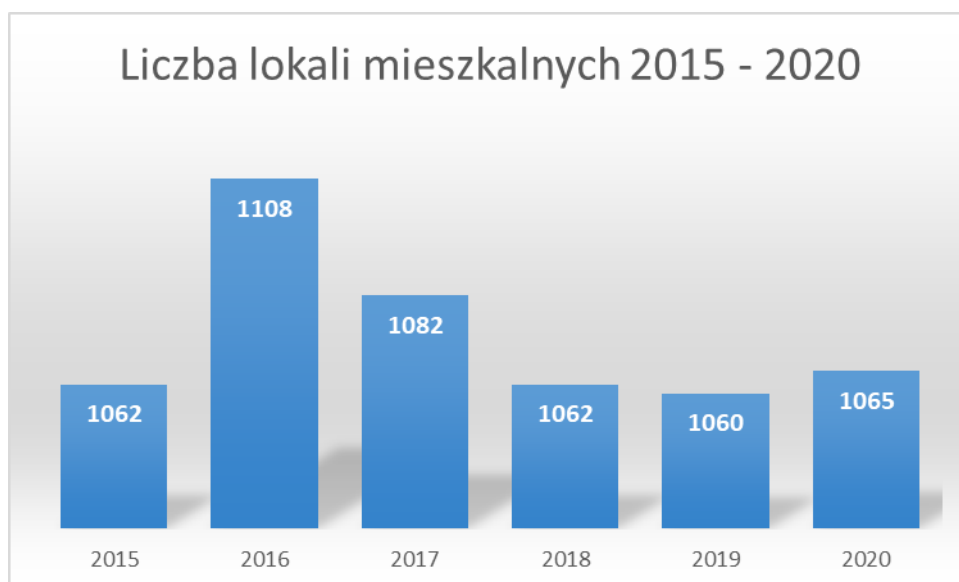
1. Zarządzanie „lokalami mieszkalnymi” w Gminie Aleksandrów Łódzki

Lokale objęte umowami najmu na czas nieokreślony, czyli tzw. „lokal mieszkalny” to mieszkania, w których przyjmuje się za punkt wyjściowy stawkę bazową czynszu (obecnie 4,13 zł/m²) i w zależności od standardu stosuje się tzw. system wyżek i niżek czynszowych (decyduje np. wyposażenie czy położenie budynku), zaś jego użytkownicy muszą spełniać określone kryteria finansowe przed zawarciem umowy najmu.

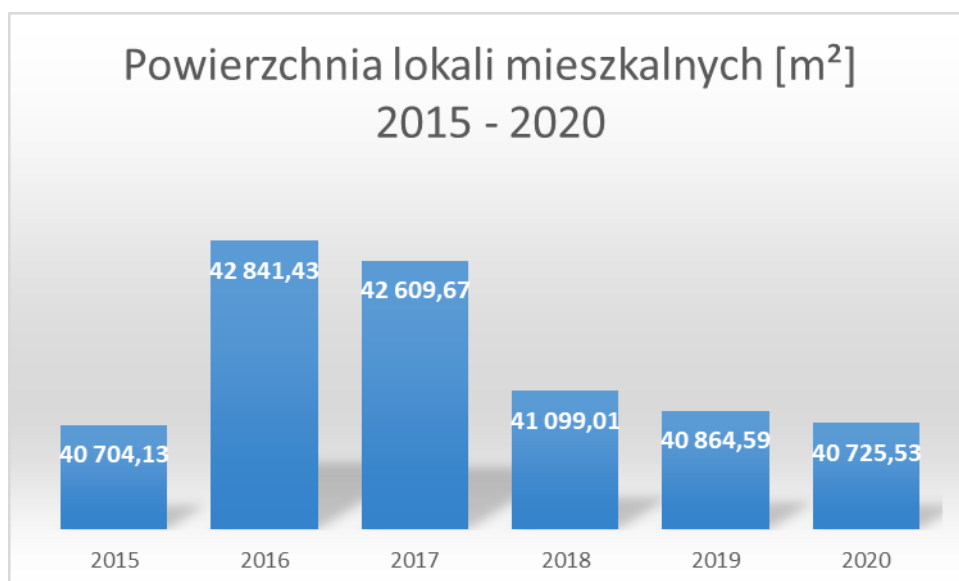
Zestawienie ilościowe lokali mieszkalnych w zasobach „PGKiM” Sp. z o. o.

(wg stanu na dzień 30.06.2020 r.):

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali	1062	1108	1082	1062	1060	1065
Powierzchnia w m ²	40704,13	42841,43	42609,67	41099,01	40864,59	40725,53,



Liczba lokali mieszkalnych będących w zasobach „PGKiM” Sp. z o. o. w latach 2015 – 2020 kształtuje się na podobnym poziomie. Niewielki „skok” nastąpił w 2016 roku wraz z oddaniem do użytkowania bloku mieszkalnego przy ul. Machulskiego 1 z 76 lokalami mieszkalnymi. Niemniej jednak w 2020 roku został on zniwelowany do poziomu mniej więcej sprzed 4 lat. Zjawiskiem wpływającym na taki stan rzeczy jest prywatyzacja mienia komunalnego, czyli wykupowanie lokali gminnych przez dotychczasowych najemców. Należy przypuszczać, iż trend ten będzie się utrzymywał do czasu, gdy ubytek komunalnych lokali mieszkalnych zostanie zniwelowany przez lokale oddane do użytku w ramach przyszłych programów mieszkaniowych.



2. Zarządzanie „lokalami socjalnymi” w Gminie Aleksandrów Łódzki

Ten rodzaj najmu reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która stanowi: „umową najmu socjalnego jest umowa najmu lokalu nadającego się zamieszkania ze względu na wyposażenie lub stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie”.

Jest to więc lokal, który:

- musi spełniać odpowiednie kryterium powierzchniowe,
- może mieć niższy standard od lokali na które zawarto umowę najmu lokalu mieszkalnego,
- posiada preferencyjną stawkę czynszu, która nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym,

Dlatego też, lokale tego rodzaju możemy scharakteryzować za pomocą następujących cech:

- są często przyznawane przy wyrokach eksmisyjnych z tytułu zaległości w opłatach,
- umowy najmu socjalnego zawierane są na czas określony,
- ściągalność czynszów za lokale socjalne jest zwykle najniższa w zasobach.

Należy także zauważyć, że obowiązek zapewniania odpowiedniej liczby lokali socjalnych spoczywa na Gminie.

Zestawienie ilościowe lokali socjalnych w zasobach „PGKiM” Sp. z o. o. w latach 2015 – 2020 (wg stanu na dzień 30.06.2020 r.):

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba lokali	135	138	135	132	110	102
Powierzchnia w m ²	3369,83	3509,75	3446,49	3351,91	2839,08	2684,98

Liczba lokali mieszkalnych w Gminie Aleksandrów Łódzki utrzymywała się na podobnym poziomie. Spadek ilości lokali socjalnych jest dostrzegalny od 2019 roku i wynika m.in. ze zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gdzie pojęcie „lokalu socjalnego” zastąpiono „umową najmu socjalnego”. W związku z tym przy wzroście dochodów takiego najemcy nie istnieje konieczność przekształcania lokalu socjalnego na mieszkalny, a następuje jedynie zmiana umowy. Dodatkowo było to konsekwencją przejęcia przez Ośrodek Pomocy Społecznej im. I. Sendlerowej budynku przy ul. Pabianickiej 81/83c i utworzenie tam tzw. mieszkań chronionych.

Obecnie Gmina Aleksandrów Łódzki dysponuje następującymi lokalami na które zawarto umowę najmu socjalnego (wg stanu na dzień 30.06.2020 r.):

L.p.	Adres	L.p.	Adres	L.p.	Adres
1.	1 Maja 6	35.	Górna 22	69.	Piotrkowska 28
2.	1 Maja 20	36.	Górna 22	70.	Sienkiewicza 9
3.	1 Maja 61	37.	Górna 22	71.	Sienkiewicza 9
4.	1 Maja 63	38.	Kilińskiego 8	72.	Sienkiewicza 18
5.	11 Listopada 33	39.	Kilińskiego 8	73.	Sienkiewicza 18
6.	11 Listopada 33	40.	Kilińskiego 8	74.	Sienkiewicza 18
7.	11 Listopada 33	41.	Kilińskiego 8	75.	Sienkiewicza 18
8.	11 Listopada 33	42.	Kilińskiego 12	76.	Sienkiewicza 18
9.	11 Listopada 47	43.	Kilińskiego 12	77.	Ściegiennego 2
10.	Płk Pileckiego 8	44.	Łęczycka 6	78.	Waryńskiego 7
11.	Płk Pileckiego 8	45.	Łęczycka 14	79.	Waryńskiego 7
12.	Płk Pileckiego 8	46.	Łęczycka 14	80.	Waryńskiego 7

13.	Płk Pileckiego 8	47.	Mickiewicza 11	81.	Waryńskiego 7
14.	Płk Pileckiego 8	48.	Narutowicza 3	82.	Waryńskiego 7
15.	Płk Pileckiego 8	49.	Narutowicza 3	83.	Waryńskiego 7
16.	Bankowa 8	50.	Ogrodowa 2	84.	Waryńskiego 7
17.	Daszyńskiego 4	51.	Ogrodowa 2	85.	Waryńskiego 7
18.	Daszyńskiego 37	52.	Ogrodowa 8	86.	Wierzbńska 7
19.	Daszyńskiego 38	53.	Ogrodowa 25	87.	Wierzbńska 7
20.	Daszyńskiego 46	54.	Ogrodowa 25	88.	Wierzbńska 7
21.	Daszyńskiego 53a	55.	Pabianicka 13	89.	Wierzbńska 7
22.	Daszyńskiego 77	56.	Pabianicka 81/83a	90.	Wierzbńska 9
23.	Daszyńskiego 77	57.	Pabianicka 81/83a	91.	Wierzbńska 9
24.	Daszyńskiego 77	58.	Pabianicka 81/83a	92.	Wierzbńska 9
25.	Daszyńskiego 92	59.	Pabianicka 81/83a	93.	Wierzbńska 9
26.	Daszyńskiego 94	60.	Pabianicka 81/83a	94.	Wierzbńska 9
27.	Daszyńskiego 94	61.	Pabianicka 81/83a	95.	W. Polskiego 70
28.	Daszyńskiego 94	62.	Pabianicka 81/83a	96.	Ziemiańska 25
29.	Daszyńskiego 94	63.	Pabianicka 81/83a	97.	Ziemiańska 25
30.	Daszyńskiego 94	64.	Pabianicka 81/83b	98.	Ziemiańska 25
31.	Daszyńskiego 94	65.	Pabianicka 81/83b	99.	Ziemiańska 25
32.	Dębowa 3	66.	Pabianicka 81/83b	100.	Ziemiańska 25
33.	Dębowa 3	67.	Pabianicka 81/83b	101.	Ziemiańska 25
34.	Dębowa 3	68.	Pabianicka 81/83b	102.	Ziemiańska 25

W kolejnych latach planuje się wytypowanie kilku nieruchomości w przeznaczeniu na zawieranie tam umów najmu socjalnego i są to:

- Daszyńskiego 91 – 3 lokale,
- Piotrkowska 5 – 1 lokal,
- Piotrkowska 23 – 3 lokale,
- Piotrkowska 35 – 3 lokale,
- Ściegiennego 2 – 2 lokale,
- Wierzbńska 7 – 1 lokal,

– Wierzbńska 15 – 1 lokal.

3. Pomieszczenia tymczasowe

W przypadku, gdy dłużnikowi na mocy wyroku sądu nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, wówczas eksmisja może nastąpić do pomieszczenia tymczasowego, z którego eksmitowany może korzystać i przechowywać tam rzeczy przez okres do 6 miesięcy (w wyjątkowych przypadkach czas ten może zostać wydłużony). Jest to stosunkowo nowa konstrukcja prawna, zapisana w rozdziale 4a „Tymczasowe pomieszczenia” ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, korelująca z art. 1046 Kodeksu postępowania cywilnego.

Należy pamiętać, że od 1 listopada do 31 marca trwa okres ochronny dla lokatorów i w tym okresie nie można eksmitować nikogo do pomieszczenia tymczasowego.

Samo pomieszczenie tymczasowe musi spełniać szereg warunków. Powinno ono być:

- nadające się zamieszkania,
- zapewniać co najmniej 5 m² na jedną osobę,
- znajdować się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowanych.

Pomieszczenia tymczasowe w zasobach „PGKiM” Sp. z o. o. w latach 2015 – 2020:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Liczba	7	6	6	6	6	4
Powierzchnia	115,84	98,05	98,05	98,05	98,05	51,02

Jak dostrzegamy, w zasobach komunalnych znajduje się niewielka liczba pomieszczeń tymczasowych, a ich zmniejszenie w 2020 roku było wynikiem przekształcenia ich na lokale przeznaczone do najmu socjalnego (zgodnie z bieżącymi potrzebami).

4. Mieszkania chronione

Są to mieszkania wydzielone z gminnego zasobu mieszkaniowego na realizację programów pomocowych dla osób niepełnosprawnych lub przewlekłe chorych, które realizowane są przez jednostki pomocy społecznej czy organizacje pożytku publicznego.

W mieszkaniach takich specjaliści przygotowują podopiecznych do samodzielnego życia lub wspomagają takie osoby w samodzielnym funkcjonowaniu.

Podstawną prawną jest tu art. 53 ustawy o pomocy społecznej. W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki mieszkania te działają także na podstawie Zarządzenia Nr 96/2014 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki lokali przeznaczonych na mieszkania chronione.

Obecnie obowiązują 2 umowy na mieszkania chronione o łącznej powierzchni (276,91 m²):

– ul. Wierzbińska 9,

– ul. Pabianicka 81/83c (umowa obejmuje cały budynek z częściami wspólnymi).

Programy prowadzone są pod nadzorem Ośrodka Pomocy Społecznej W Aleksandrowie Łódzkim im. Ireny Sendlerowej.

IV Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi

„PGKiM” Sp. z o. o. zarządza w chwili obecnej 64 budynkami wspólnot mieszkaniowych (44 podpisane umowy o administrowanie) o różnym stanie technicznym, wielkości i strukturze właścicielskiej. Łączna powierzchnia wspólnot mieszkaniowych wynosi 22 725,75 m² i obejmuje 597 lokali, z czego 307 to lokale wyodrębnione („własnościowe”), a 290 należą do Gminy Aleksandrów Łódzki).

Podstawą administrowania budynkami wspólnot jest umowa o powierzeniu administrowania nieruchomością, w której to właściciele lub zarządy wspólnot delegowały na zarządcę szereg kompetencji za co ten pobiera ustalone wynagrodzenie.

Do podstawowych zadań zarządcy należą:

zawieranie umów z osobami i firmami świadczącymi usługi, a także z dostawcami mediów, reprezentowanie ogółu właścicieli w sprawach dotyczących Wspólnoty przed sądami i poza sądami,

– obsługa zebrań Wspólnoty,

– prowadzenie dokumentacji technicznej i finansowej Wspólnoty,

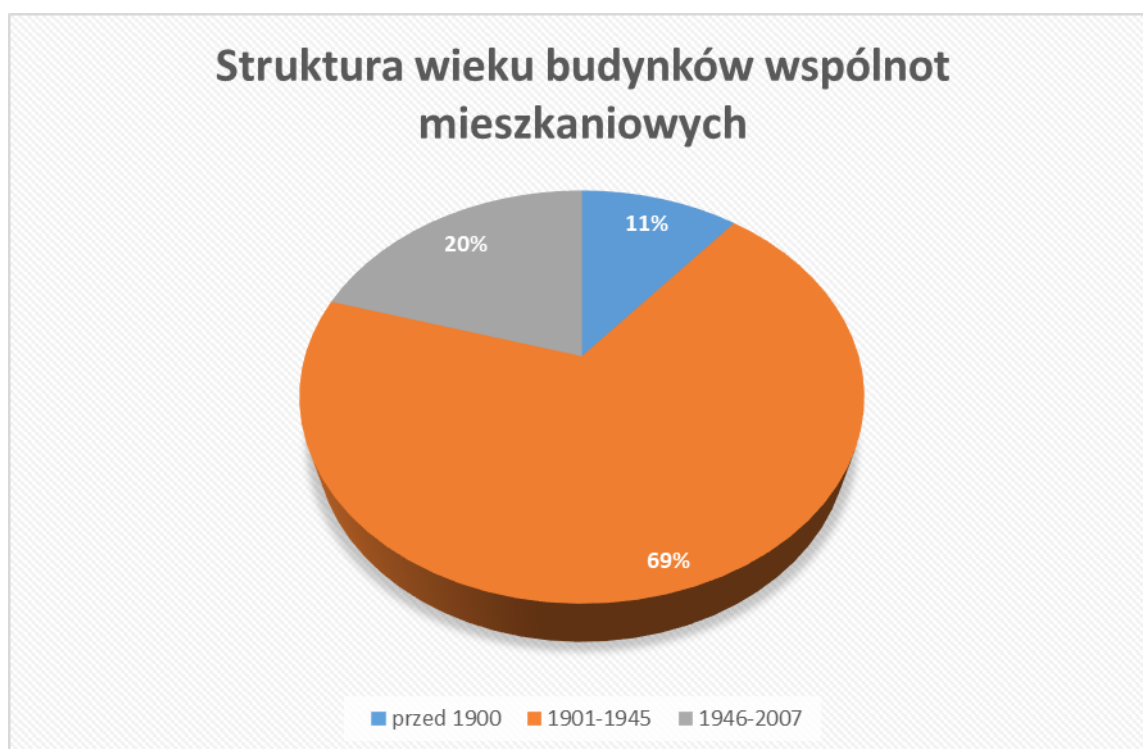
– dokonywanie rozliczeń właścicieli z kosztów zarządu i opłat wnoszonych w formie zaliczek,

– windykacji należności,

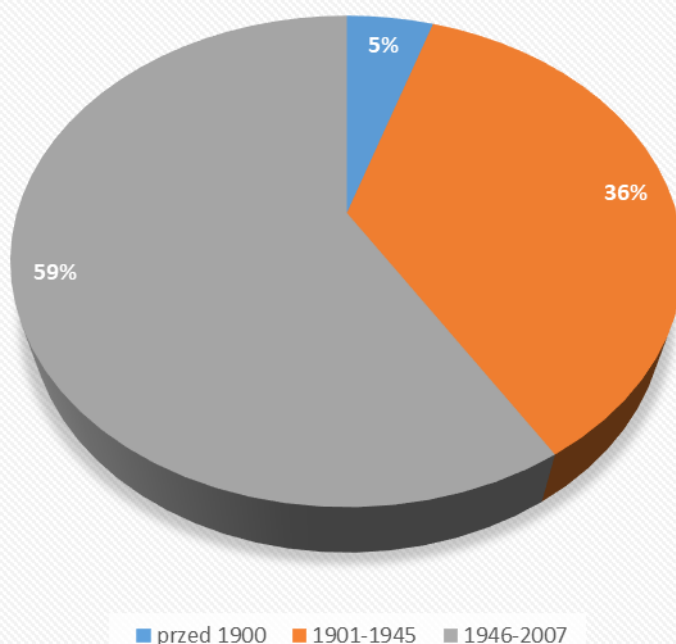
– dokonywanie poprzez rachunek bankowy wszelkich rozliczeń oraz dysponowanie środkami gromadzonymi na rachunku.

Struktura wieku budynków i lokali we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez „PGKiM” Sp. z o. o.:

Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali	Udział procentowy
przed 1900	7	30	11%
1901-1945	44	216	69%
1946-2007	13	351	20%
po 2008	0	0	0%
	64	597	100%



Struktura wieku lokali we wspólnotach mieszkaniowych



Znaczna część budynków wspólnot mieszkaniowych to nieruchomości stare, gdyż aż 80 % z nich wzniesiono przed zakończeniem II wojny światowej, jednakże udział % samych lokali, a wybudowanych już po 1945 roku jest znacznie większy, ponieważ największe ze wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez Spółkę stanowią bloki przy Al. Wyzwolenia, których budowę rozpoczęto w latach 50 – tych. Są one najlepiej zachowanymi technicznie wspólnotami mieszkaniowymi.

Jednocześnie należy wskazać na trend występujący we wspólnotach mieszkaniowych będących w zarządzie „PGKiM” Sp. z o. o., który jednoznacznie wskazuje na zmianę struktury własnościowej wewnątrz wspólnot. Z każdym rokiem bowiem udział Gminy Aleksandrów Łódzki jako jednego z właścicieli ulega zmniejszeniu na rzecz osób fizycznych, które odkupują lokale mieszkalne, w których byli dotychczas najemcami.

Struktura właścicielska we wspólnotach mieszkaniowych administrowanych przez „PGKiM” Sp. z o. o. w latach 2015 – 2020 (wg stanu na 30.09 2020 r.):

Rok	Liczba lokali wyodrębnionych „własnościowych”	Liczba lokali gminnych	Razem
2015	259	347	606
2016	264	338	602
2017	282	320	602
2018	292	305	597
2019	304	293	597
2020	307	290	597



V Zarządzanie budynkami w administracji zleconej

Kolejną, dość specyficzną grupą nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez „PGKiM” Sp. z o. o. są tzw. budynki w administracji zleconej. To kamienice, gdzie po raz pierwszy i na podstawie już nie obowiązujących przepisów prawa (prawa lokalowego), zasiedleni zostali najemcy gminni.

Nieruchomości te charakteryzują się tym, że ich właściciele nie są znani lub też nie chcą przejąć zarządu, albo też nie mogą (np. ze względu na ograniczenia finansowe czy dużą liczbę spadkobierców).

Przepisy regulujące taki stan rzeczy możemy znaleźć w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tytuł XXII. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia), gdzie w art. 752 zapisano, iż „kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należytą staranność”.

Ponadto prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości poinformować, w tym wypadku właściciela lub właścicieli oraz może żądać zwrotu kosztów za poniesione wydatki.

Spółka administruje 3 takimi budynkami i do tej pory pomimo podjętych prób nie udało się uzyskać zgody organów administracyjnych (Starostwo Powiatowe), na przeprowadzenie na nich poważnych inwestycji (ocieplenie ścian).

Gmina Aleksandrów Łódzki podejmuje również działania zmierzające do zasiedzenia nieruchomości, jednakże jest to proces długotrwały i nie zawsze możliwy (zasiedzenie w dobrej wierze – wymaga posiadania nieruchomości przez okres 20 lat, w złej – przez okres 30 lat).

W praktyce zarządzanie takimi nieruchomościami jest niezwykle trudne i sprowadza się do wykonywania jedynie bieżących czynności administrowania, bez możliwości realizacji poważnych prac inwestycyjnych na danej nieruchomości ze względu na brak umocowania do podejmowania takich działań za wyjątkiem sytuacji awaryjnych lub stanowiących bezpośrednie zagrożenie dla mieszkańców.

Na szczęście zasób nieruchomości w administracji zleconej jest znikomy.

VI Zarządzanie lokalami użytkowymi

„PGKiM” Sp. z o. o. administruje również 69 lokalami użytkowymi o powierzchni 4 124,91 m² i choć nie jest to temat niniejszego opracowania, warto wspomnieć, że wpływy czynszowe z tych lokali są często pożytkowane na remonty czy inwestycje w gminną substancję mieszkaniową, zaś stawka obowiązująca za 1 m² powierzchni użytkowej lokali komercyjnych jest zwykle kilkakrotnie wyższa od stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny.

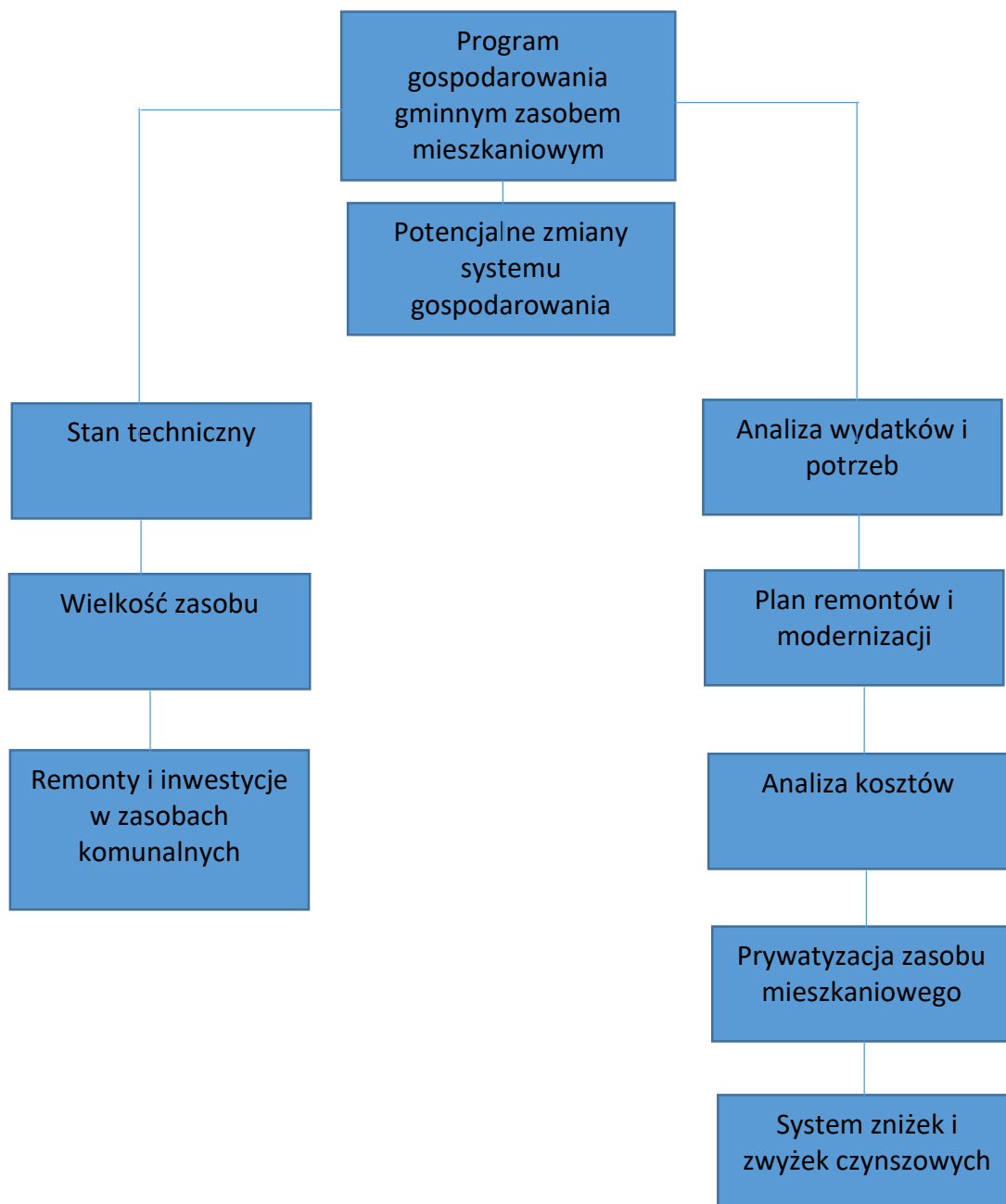
Dodatkowo zaległości czynszowe z tytułu lokali użytkowych są w reguły mniejsze, a postępowania sądowe i windykacyjne mniej złożone.

VII Podsumowanie i wnioski

- a) istnieje jasny podział kompetencji na linii BZZM – „PGKiM” Sp. z o. o.,
- b) struktura zasobów mieszkaniowych będąca w zarządzie Spółki jest rozległa i zróżnicowana,
- c) „PGKiM” Sp. z o. o. jest przedsiębiorstwem wielobranżowym, a działalnością dominującą nie jest sfera zarządzania nieruchomościami.

C. Program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

I Schemat metodologii gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym



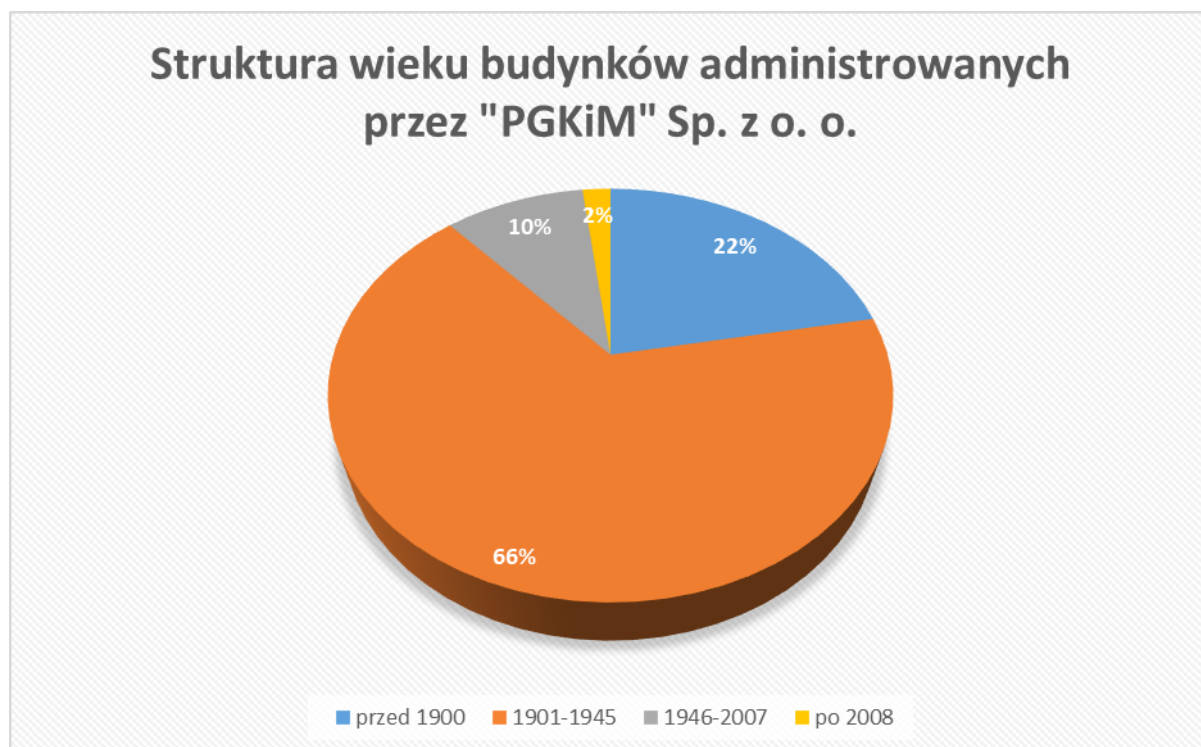
II Stan techniczny i wielkość zasobu mieszkaniowego gminy

W poprzednim rozdziale opisywano już strukturę wieku oraz wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na poszczególne rodzaje administrowanych nieruchomości, dlatego też wielkość zasobu mieszkaniowego zostanie przedstawiony w sposób syntetyczny i podsumowujący aktualny stan mieszkań gminnych oraz prognozę w tym zakresie na kolejne lata.

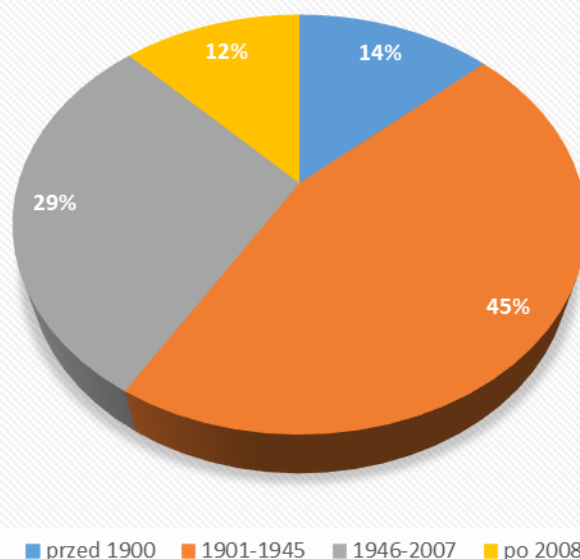
1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego

**Struktura wieku wszystkich zasobów znajdujących się w administracji „PGKiM” Sp. z o. o.
(wg stanu na dzień 30.06.2020 r.)**

Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali	Udział procentowy
przed 1900	57	208	22%
1901-1945	172	707	66%
1946-2007	25	456	10%
po 2008	5	190	2%
	259	1561	100%



Struktura wieku lokali administrowanych przez "PGKiM" Sp. z o. o.



Biorąc pod uwagę dużą liczbę budynków oddanych do użytku przed 1945 rokiem (88 %) i tylko nieco lepszy wskaźnik dotyczący lokali (55 %), uwzględniając to kryterium, należałoby uznać, że gminy zasób mieszkaniowy znajduje się w stanie technicznym uznawanym za zadowalający. Ciągłe nakłady inwestycyjne Gminy w sferę mieszkalnictwa (począwszy od 2007 roku), spowodowały, że pomimo zaawansowanego wieku budynków, udało się powstrzymać ich degradację, a niejednokrotnie ich stan techniczny przedstawia się obecnie nieco lepiej niż miało to miejsce chociażby 10 lat temu.

Należy zauważyć zmianę proporcji lokali nowych w odniesieniu do całego gminnego zasobu mieszkaniowego w stosunku do okresu sprzed 10 lat. Jest to rezultatem przeprowadzenia dużych inwestycji w gminne budownictwo mieszkaniowe w latach 2006 – 2016, podczas których oddano do użytku 250 nowych lokali mieszkalnych.

Przewiduje się, że stan techniczny komunalnego zasobu mieszkaniowego w ciągu najbliższych lat nie będzie ulegał pogorszeniu, gdyż właściciel zasobu nadal zamierza corocznie dofinansowywać remonty, a do tego planowana jest kontynuacja programu mieszkaniowego, gdzie nowo wybudowane obiekty w sposób znaczący wpłyną na poprawę oceny technicznej gminnego zasobu mieszkaniowego.

2. Wielkość zasobu mieszkaniowego będącego w administracji „PGKiM” Sp. z o. o.:

Rok	2018	2019	2020
Ilość budynków ogółem	265	261	261
w tym:			
stanowiące własność gminy	195	192	192
stanowiące współwłasność gminy	64	64	64
o nieuregulowanym stanie prawnym	3	3	3
budynków socjalnych	3	2	2
Ilość lokali stanowiących własność Gminy ogółem	1207	1178	1173
w tym:			
lokali mieszkalnych	1046	1044	1049
lokali socjalnych	132	110	102
pomieszczeń tymczasowych	6	6	4
lokali o nieuregulowanym stanie prawnym	16	16	16
lokale chronione	7	2	2
Powierzchnia lokali stanowiących własność Gminy ogółem [m²]	44 815,36	44 078,63	43 738,44
w tym:			
lokali mieszkalnych	40 345,83	40 111,41	39 972,35
lokali socjalnych [m ²]	3 351,91	2 839,08	2 684,98
pomieszczeń tymczasowych [m ²]	98,05	98,05	51,02
lokali o nieuregulowanym stanie prawnym [m ²]	753,18	753,18	753,18
lokale chronione [m ²]	266,39	276,91	276,91

Można przewidywać, iż w kolejnych latach wielkość gminnego zasobu mieszkaniowego będzie się stopniowo zwiększać w wyniku realizacji inwestycji przeprowadzanych w ramach programu gminnego budownictwa mieszkaniowego.

3. Prognoza w zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2032:

Rok	2021-2023	2024-2026	2027-2029	2030-2032
Ilość budynków ogółem	263	265	267	269
w tym:				
stanowiące własność gminy	193	196	198	201
stanowiące współwłasność gminy	64	64	64	64
o nieuregulowanym stanie prawnym	3	2	2	1
budynków socjalnych	3	3	3	3
Ilość lokali stanowiących własność Gminy ogółem	1238	1316	1435	1496
w tym:				
lokali mieszkalnych	1109	1191	1301	1360
lokali socjalnych	102	110	116	120
pomieszczeń tymczasowych	4	5	8	10
lokali o nieuregulowanym stanie prawnym	16	8	8	4
lokale chronione	7	2	2	2

III Remonty i inwestycje w gminnym zasobie mieszkaniowym

Zasoby mieszkaniowe stanowiące gminny zasób mieszkaniowy wymagają ciągłego i konsekwentnego angażowania środków finansowych, zarówno właściciela zasobu jak i zarządcy. Budynki te w znacznej mierze są już wyeksploatowane ze względu na wiek i niezbędne jest podejmowanie działań inwestycyjnych i remontowych w celu utrzymania ich w zadowalającym stanie technicznym.

Od 2007 roku możemy obserwować szereg intensywnych działań Gminy Aleksandrów Łódzki przy wsparciu „PGKiM” Sp. z o. o., ukierunkowanych na poprawę stanu technicznego zasobu komunalnego.

1. Budowa i oddawanie nowych mieszkań komunalnych.

Starzejący się zasób mieszkaniowy oraz świadomość konieczności modernizowania zasobów mieszkaniowych skłonił władarzy miasta do wdrożenia działań prowadzących do stopniowego odmładzania istniejącej substancji mieszkaniowej.

Było to realizowane dwutorowo, poprzez:

- wznoszenie nowych budynków oraz adaptację budynków i lokali użytkowych na cele mieszkaniowe,
- wyburzanie nieruchomości w złym stanie technicznym.

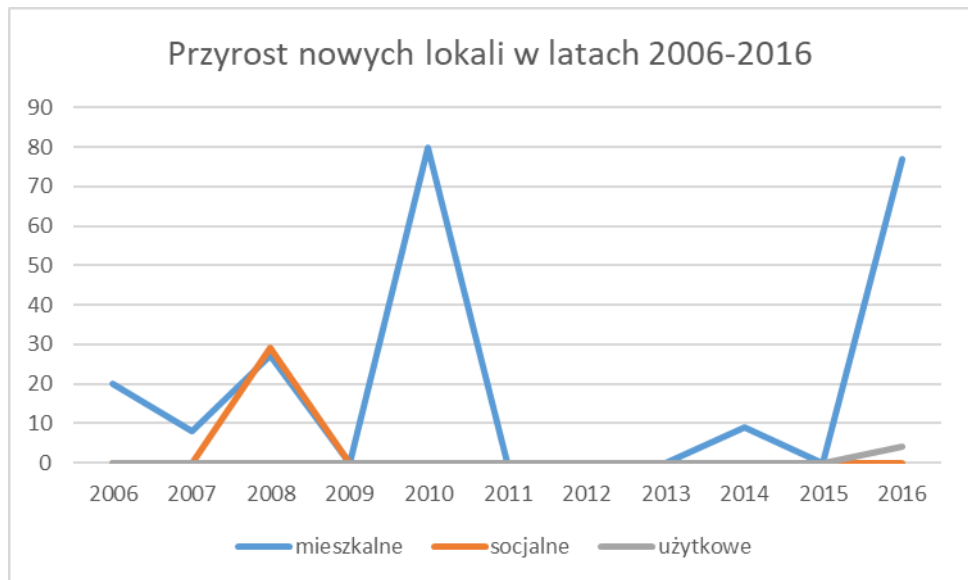
Proces ten rozpoczęto w 2006 roku, niezmiennie kontynuowano go przez szereg lat i będzie on realizowany także w przyszłości przez właściciela zasobu i jego jednostki organizacyjne.

Wykaz lokali oddanych do użytku w latach 2006 – 2020:

Rok	Adres	Forma przyrostu lokali	Liczba lokali
2006	Zgierska 47/57	Adaptacja budynku użytkowego	20
2007	Ściegiennego 4	Adaptacja budynku użytkowego	8
2008	Piotrkowska 10/12	Adaptacja budynku użytkowego	20
2008	1 Maja 27	Adaptacja budynku użytkowego	4
2008	Wojska Polskiego 7	Adaptacja budynku użytkowego	3
2008	Pabianicka 81/83	Budowa 3 nieruchomości	29
2010	Konstantynowska 10	Budowa 1 nieruchomości	80
2014	Ruda Bugaj 55a	Adaptacja budynku użytkowego	9
2016	Machulskiego 1	Budowa 1 nieruchomości	80 (w tym 4 użytkowe)

2016	11 Listopada 16	Adaptacja lokalu użytkowego	1
2020	Brużycza 75	Adaptacja lokalu użytkowego	2
	RAZEM:	256 lokale (w tym 4 użytkowe)	

Lokale oddane do użytku w Gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2006 – 2016:



2. Dofinansowywanie remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego

Gmina Aleksandrów Łódzki, począwszy od 2007 roku przekazuje do dyspozycji zarządcy środki finansowe z przeznaczeniem na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego.

W latach 2007 – 2020 była to łączna kwota 9 671 328,00 42 zł, która w sposób niebagatelny wpłynęła na zakres przeprowadzanych w tym czasie remontów.

Środki gminne przeznaczone na remonty w latach 2007 – 2020:

Rok	Kwota w danym roku w zł	Kwota narastająco w zł
2007	291 000,00	-----
2008	1 129 994,86	1 420 994,86
2009	1 296 833,56	2 717 828,42
2010	1 300 000,00	4 017 828,42
2011	730 000,00	4 747 828,42
2012	700 000,00	5 447 828,42
2013	700 000,00	6 147 828,42

2014	465 000,00	6 612 828,42
2015	500 000,00	7 112 828,42
2016	700 000,00	7 812 828,42
2017	300 000,00	8 112 828,42
2018	700 000,00	8 812 828,42
2019	400 000,00	9 212 828,42
2020	458 500,00	9 671 828,42



3. Realizacja programu termomodernizacji budynków komunalnych.

Obecnie na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki realizowana jest największa inwestycja w historii w zakresie komunalnego zasobu mieszkaniowego, czyli „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”.

Ogólna wartość projektu to około 29 mln zł (ostateczną wartość poznamy po zakończeniu prac), z czego dofinansowanie ze środków zewnętrznych wynosi 13 569,71 zł (EFRR ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014 – 2020).

Obejmuje ona modernizację 103 budynków komunalnych w zakresie ocieplenia stropów i ścian wełną mineralną lub styropianem, montażu instalacji centralnego ogrzewania w częściach wspólnych i lokalach, montażu instalacji ciepłej wody użytkowej w lokalach, zasilanych w dużej mierze za pomocą pomp ciepła.

Przyczyni się to nie tylko do ogromnej zmiany w komforcie zamieszkiwania i wyposażenia budynków i mieszkań, ale ograniczy tzw. niską emisję – zastępując dotychczas

wykorzystywane i przestarzałe sposoby dogrzewania mieszkań (np. piece węglowe), ekologicznymi i przyjaznymi środowisku pompami ciepła.

4. Angażowanie środków własnych zarządcy zasobu

Oprócz wskazanych źródeł finansowania gminnego zasobu mieszkaniowego, również „PGKiM” Sp. z o. o. angażował na działania remontowe i inwestycyjne przez szereg lat środki będące w jego dyspozycji (w miarę posiadanych możliwości).

Zestawienie inwestycji oraz remontów finansowanych ze środków własnych przez „PGKiM” Sp. z o. o. w latach 2007 – 2020:

	Inwestycje	Remonty zlecone
2007	306 295,86 zł	292 695,87 zł
2008	399 884,96 zł	75 585,82 zł
2009	251 428,72 zł	37 248,42 zł
2010	375 808,07 zł	224 106,94 zł
2011	284 392,89 zł	127 584,26 zł
2012	498 653,27 zł	131 255,86 zł
2013	527 836,05 zł	196 457,34 zł
2014	210 445,25 zł	689 083,71 zł
2015	5 180 322,86 zł	186 460,69 zł
2016	4 160 049,95 zł	168 964,19 zł
2017	370 095,17 zł	153 331,55 zł
2018	171 093,32 zł	121 762,38 zł
2019	373 446,18 zł	301 735,67 zł
2020*	64 060,80 zł	115 696,84 zł
RAZEM:	13 173 813,35 zł	2 821 969,54 zł

2020* - stan na 30.09.2020 r.

Jest to o wiele mniej niż na cele mieszkaniowe w analogicznym okresie przeznaczyła Gmina Aleksandrów Łódzki, niemniej stanowi ważny element w zakresie utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym i pokazuje uzupełnienie partnerskiej współpracy obu Powyższe zestawienie obejmuje koszty budowy bloku komunalnego przy ul. Machulskiego 1 w latach 2015 – 2016, ale nie uwzględnia kosztów remontów przeprowadzanych przez prów Sp. z o. o. na rzecz mieszkań i budynków komunalnych.

IV Analiza wydatków i potrzeb oraz plan remontów i modernizacji

1. Analiza wydatków i potrzeb

Z powyższych zestawień jasno wynika, że Gmina Aleksandrów Łódzki w latach 2007 – 2020 przeznaczyła znaczne środki finansowe na zasoby komunalne, zaś gospodarka mieszkaniowa traktowana była jako jeden z priorytetów polityki miejskiej.

Źródła finansowania były różnorodne, gdyż były to wpływy czynszowe (uzależnione od właściwej jego wysokości), środki gminne, środki zarządcy, kredyty komercyjne czy fundusze unijne. korzystanie ich w tak szerokim zakresie doprowadziło do poprawy stanu całego zasobu mieszkaniowego w odniesieniu do stanu sprzed 12 lat, co nie było zadaniem prostym biorąc pod uwagę strukturę wieku tych budynków.

Zestawienie ilościowe najważniejszych prac remontowo – modernizacyjnych przeprowadzonych w latach 2007 – 2020 na gminnym zasobie mieszkaniowym:

Rok	Wymiana stolarki okiennej	Wymiana stolarki drzwiowej	Przemurowani a kominów	Wymiana pokryć dachowych	Likwidacja szamb
2007	40	18	6	30	1
2008	262	12	15	32	2
2009	278	29	18	52	0
2010	255	30	7	24	0
2011	182	40	21	24	18
2012	118	26	5	20	16
2013	137	45	19	24	6
2014	195	66	24	9	7
2015	52	41	14	6	8
2016	34	32	39	7	6
2017	40	26	15	0	6
2018	19	16	26	5	8
2019	5	3	18	3	0
2020	0	7	18	2	0
RAZEM	1519	307	245	221	78

Zestawienie ilościowe najważniejszych prac inwestycyjnych przeprowadzonych w latach 2007 – 2020 na gminnym zasobie mieszkaniowym:

Rok	Instalacje wod. – kan.	Instalacje elektryczne (włz)	Docieplenia budynków	Doszczelnienia i dobudowy kominów
2007	1	9	0	0
2008	8	0	2	0
2009	15	0	2	10
2010	20	0	4	14
2011	14	1	0	35
2012	14	6	0	27
2013	5	3	0	24
2014	2	6	0	39
2015	7	5	0	34
2016	3	7	0	47
2017	3	8	0	26
2018	0	12	1	23
2019	4	13	0	11
2020	4	6	0	9
RAZEM	100	76	9	183

Przewiduje się, że w kolejnych latach potrzeby remontowe i modernizacyjne w zakresie gminnego zasobu mieszkaniowego utrzymywać się będą na podobnym poziomie jak do tej pory i taki zakres dofinansowania powinien wystarczyć na utrzymanie zasobu komunalnego w dotychczasowym stanie technicznym.

Inaczej sprawa wygląda w zakresie inwestycji w komunalne budownictwo mieszkaniowe, tu wysokość zapotrzebowania na wsparcie finansowe uzależniona będzie od wyboru programu oraz skali inwestycji realizowanej przez podmiot prowadzący (spółka celowa).

2. Plan remontów i modernizacji

Wielkość nakładów finansowych na prace remontowo – modernizacyjne w kolejnych latach obowiązywania strategii oraz ich odpowiednik w zakresie inwestycji w odniesieniu do gospodarki mieszkaniowej możemy prognozować na w następujący sposób:

a) Przewidywana wielkość nakładów na remonty w latach 2021 – 2032:

L.p.	Rodzaj remontu	Nakłady na remonty wg rodzaju w poszczególnych okresach w tys. zł			
		2021 – 2023	2024 – 2026	2027 – 2029	2030 – 2032
1.	Stolarka okienna	200	250	250	200
2.	Stolarka drzwiowa	120	150	170	200
3.	Dachy	250	300	300	400
4.	Przemurowania kominów	100	100	100	100
5.	Remonty lokali	450	450	500	500
Razem		1 120	1 250	1 320	1 400

b) Przewidywana wielkość nakładów na inwestycje w latach 2021 – 2032:

L.p.	Rodzaj inwestycji	Nakłady na inwestycje wg rodzaju w poszczególnych okresach w tys. zł			
		2021 – 2023	2024 – 2026	2027 – 2029	2030 – 2032
1.	Instalacje wod. – kan.	300	400	400	400
2.	Instalacje elektryczne	300	300	300	300
3.	Doszczelnienia kominów	110	120	150	150
4.	Dobudowy kominów	160	200	200	220
5.	Montaż ogrodzeń	100	110	120	120
Razem 1- 5		970	1 130	1 170	1 190
6.	Budowa mieszkań	6,0 mln	6,0 mln	7,0 mln	7,0 mln

V Prognozowana wysokość kosztów ponoszonych w kolejnych latach obowiązywania strategii**1. Koszty bieżącej eksploatacji i wpływy z gminnego zasobu mieszkaniowego**

W odniesieniu do gminnego zasobu mieszkaniowego często mamy do czynienia z niedoborem środków przeznaczanych na eksploatację, gdyż poziom stawki czynszowej nie wystarcza na pokrycie wszelkich potrzeb występujących w tym obszarze.

Należy zwrócić uwagę, że po stronie dochodowej mamy jedynie czynsz, zaś stronę kosztową stanowi szereg różnych składowych wynikających z kosztów eksploatacji oraz kosztów utrzymania technicznego budynku i poszczególnych lokali.

Składowe kosztów i wpływy w zakresie utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego:

1. Wpływy	2. Koszty utrzymania	
Czynsz	a) koszty eksploatacyjne	b) koszty techniczne
	administracja księgowość podatek od nieruchomości woda i kanalizacja liczniki administracyjne wywóz śmieci c.o i c. w. sprzątanie	drobne naprawy konserwacja bieżąca przeglądy techniczne remonty inwestycje

W przypadku komunalnych zasobów mieszkaniowych administrowanych przez „PGKiM” Sp. o. o. należy ustalić punkt odniesienia, tj. wspólny parametr, czyli koszt jednostkowy bieżącej eksploatacji ponoszony przez zarządcę.

Jest to jednostkowy koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej należącej do zasobu komunalnego. Przy jego wyliczaniu bierzemy pod uwagę wpływy z czynszów w skali miesiąca na 1 m², w odniesieniu do sumy powierzchni użytkowej lokali komunalnych (także we wspólnotach mieszkaniowych, bez tytułu prawnego oraz lokali użytkowych). Analogicznie postępujemy po stronie przychodowej przy obliczaniu wpływu jednostkowego z bieżącej eksploatacji.

Porównanie kosztu jednostkowego i wpływów z komunalnego zasobu mieszkaniowego w latach 2018 – 2020:

Rok	2018	2019	2020*
Koszt jednostkowy na m ²	3,34 zł	3,98 zł	4,48 zł
Przychód jednostkowy na m ²	3,27 zł	3,84 zł	4,44 zł
Różnica	0,07 zł	0,14 zł	0,04 zł

Powyższa tabela obrazuje, że w pewnym stopniu wpływy czynszowe nie pokrywają wszystkich potrzeb. Biorąc pod uwagę politykę długofalową należy dążyć do tego aby wpływy z komunalnego zasobu mieszkaniowego równoważyły się z kosztami, przy czym należy uwzględnić także fakt, iż nie jest to działalność komercyjna, ale służąca zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej i nie ma tu mowy o zarabianiu, zaś wszelkie nadwyżki należy przeznaczać na cele inwestycyjne.

Przewiduje się że koszt jednostkowy może rosnąć w kolejnych latach (co powinno być równoważone przez stronę przychodową).

Prognoza kosztu jednostkowego bieżącej eksploatacji na lata 2021 – 2032:

Rok	Koszt jednostkowy na 1 m ²
2021	4,80 zł
2022	5,10 zł
2023	5,40 zł
2024	5,70 zł
2025	6,00 zł
2026	6,40 zł
2027	6,80 zł
2028	7,20 zł
2029	7,65 zł
2030	8,00 zł
2031	8,45 zł
2032	8,95 zł

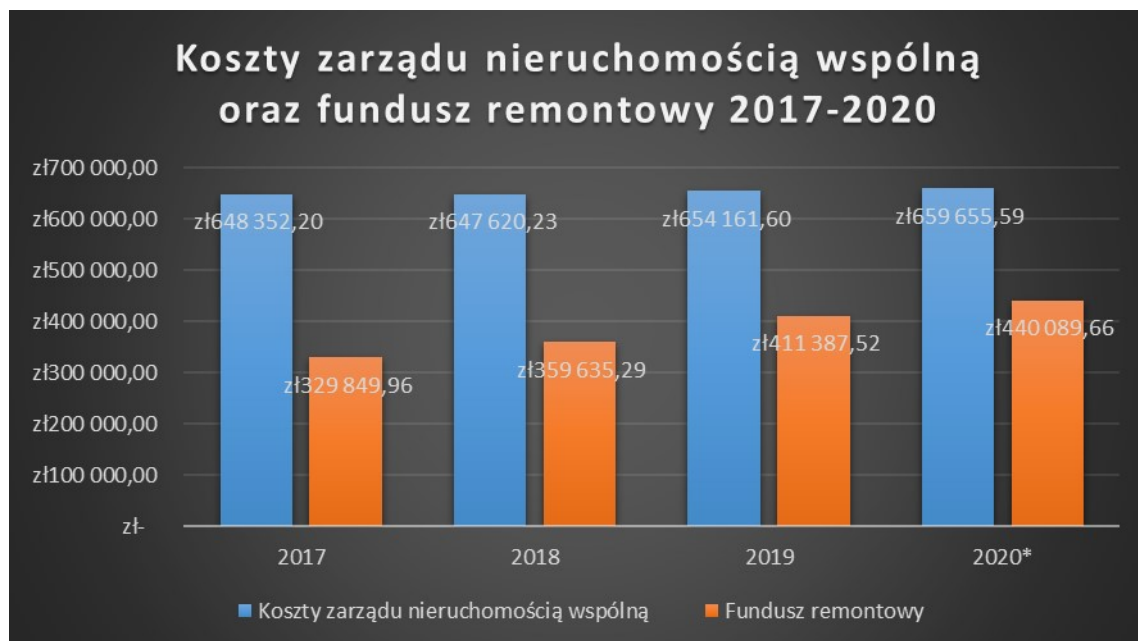
2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz prognoza w tym zakresie

„PGKiM” Sp. z o. o. zarządza wspólnotami mieszkaniowymi, gdzie gmina jest jednym z udziałowców i właścicielem lokali. Jako współwłaściciel zobowiązana jest do pokrywania comiesięcznych kosztów stosownie do posiadanych udziałów. Składają się na nie:

- zaliczki na utrzymanie części wspólnej nieruchomości,
- zaliczki na fundusz remontowy.

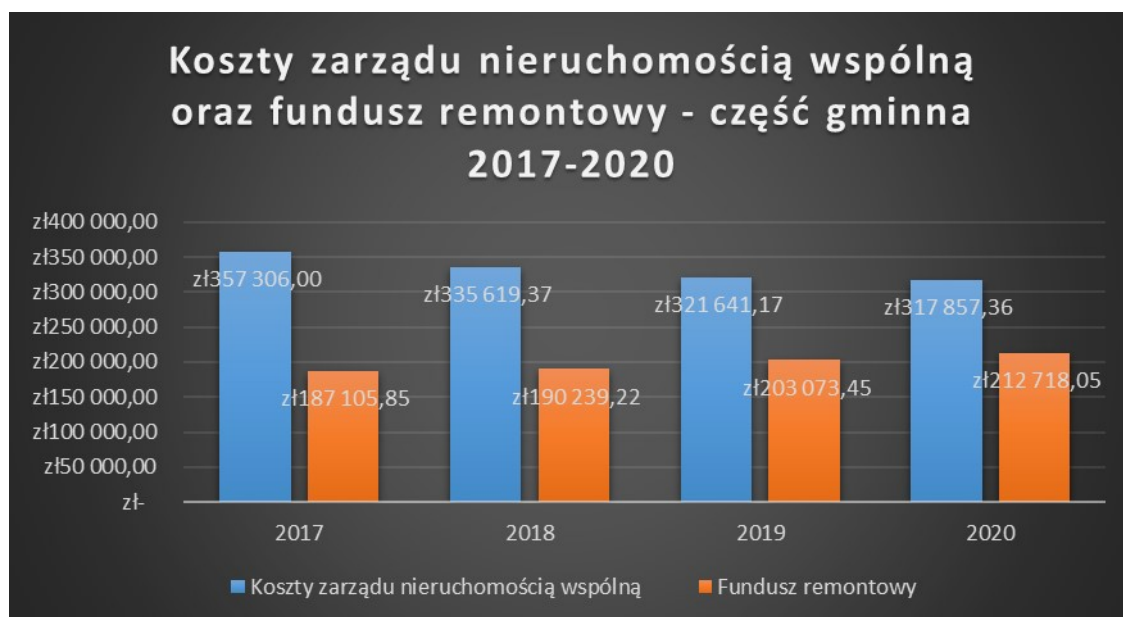
Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy łącznie we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2017 – 2020 kształtował się następująco:

Rok	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Fundusz remontowy
2017	648 352,20 zł	329 849,96 zł
2018	647 620,23 zł	359 635,29 zł
2019	654 161,60 zł	411 387,52 zł
2020*	659 655,59 zł	440 089,66 zł



Koszty ponoszone w latach 2017 – 2020 przez gminę na utrzymanie części wspólnych:

Rok	Koszty gminne w zakresie zarządu nieruchomością wspólną	Koszty gminne w zakresie fundusz remontowego
2017	357 306,00 zł	187 105,85 zł
2018	335 619,37 zł	190 239,22 zł
2019	321 641,17 zł	203 073,45 zł
2020*	317 857,36 zł	212 718,05 zł



Jest to niezwykle ważne, gdyż gmina (w przypadku Aleksandrowa Łódzkiego realizuje to zarządca komunalny), jako jeden z udziałowców ma obowiązek zabezpieczyć wskazane środki finansowe i dokonać wpłaty na konto wspólnoty mieszkaniowej do 10 dnia każdego miesiąca, a stanowi to odczuwalne obciążenie budżetu po stronie kosztów.

Trendy widoczne na powyższych zestawieniach pozwalają na twierdzenie, że wysokość wpłat za utrzymanie części wspólnej dokonywanych corocznie za część gminną będzie w kolejnych latach regularnie się zwiększać, przy czym dynamika wzrostu będzie znacznie wyższa w zakresie kosztów ponoszonych za fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

Prognoza kosztów ponoszonych za część gminną na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej w latach 2021 – 2032:

Rok	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Koszty na fundusz remontowy
2021	320 000,00 zł	220 000,00 zł
2022	322 000,00 zł	228 000,00 zł
2023	324 000,00 zł	236 000,00 zł
2024	332 000,00 zł	244 000,00 zł
2025	336 000,00 zł	254 000,00 zł
2026	340 000,00 zł	265 000,00 zł
2027	345 000,00 zł	280 000,00 zł

2028	350 000,00 zł	295 000,00 zł
2029	356 000,00 zł	310 000,00 zł
2030	362 000,00 zł	325 000,00 zł
2031	368 000,00 zł	345 000,00 zł
2032	375 000,00 zł	370 000,00 zł

VI Sprzedaż lokali w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego – prywatyzacja

Sprzedaż lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego reguluje Uchwała Rady Miejskiej Nr LIV/523/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie: określenia zasad sprzedaży na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych oraz nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, oraz stanowiących własności Gminy Aleksandrów Łódzki oraz warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych.

Uchwała ta precyzyjnie ustala wysokość bonifikat, warunki ich udzielania oraz przypadki wykluczające sprzedaż.

Zgodnie z zapisami uchwały nie mogą być przedmiotem sprzedaży lokale:

- w budynkach wyłączonych z użytkowania, przeznaczonych do rozbiórki lub budynkach stojących na nieruchomościach przeznaczonych na cel publiczny,
- w budynkach gdzie znajdują się lokale użytkowe lub socjalne (wyjątek stanowi przypadek gdzie już rozpoczęto wykup w danym budynku),
- w budynkach wpisanych do rejestru zabytków,
- w budynkach i lokalach jednorodzinnych (do 2 lokali) wyremontowanych lub wybudowanych po 2005 roku oraz wszystkich budynkach stanowiących własność Gminy, które zmodernizowano ze środków zewnętrznych,
- nie podlegają sprzedaży lokale wynajęte jako zamienne lub gdzie przewidywana jest zmiana funkcji.

W pozostałych budynkach lokale podlegają sprzedaży na rzecz najemców z zastosowaniem bonifikaty .

W przypadku jednorazowej zapłaty za lokal stosuje się następujące zasady:

Bonifikata	Czynnik wpływający na wysokość bonifikaty
99 %	Jednoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku wielolokalowym
90 %	Wykup częściowy w budynku wielolokalowym sprzed 1939 roku
60 %	Wykup częściowy w budynku wielolokalowym po 1939 roku
40 %	Wykup w budynkach jednorodzinnych (do 2 lokali)

W przypadku zapłaty za lokal na raty stosuje się następujące zasady:

Bonifikata	Czynnik wpływający na wysokość bonifikaty
60 %	Wykup częściowy w budynku wielolokalowym sprzed 1939 roku
50 %	Wykup częściowy w budynku wielolokalowym po 1939 roku
30 %	Wykup w budynkach jednorodzinnych (do 2 lokali)

Zapisy wynikające z przytoczonej uchwały są z pewnością korzystne dla najemców gminnego zasobu mieszkaniowego tam gdzie wykup jest możliwy przy zastosowaniu znacznej bonifikaty. Jednocześnie stanowią „zaporę” dla użytkowników, którzy chcieli zostać właścicielami lokali w budynkach, gdzie wykup nie został jeszcze rozpoczęty (sprzedaż choćby jednego lokalu w budynku lokalowym powodując, że z mocy prawa powstaje wspólnota mieszkaniowa).

Uchwała zapewnia stały i stabilny stan w zakresie sprzedaży lokali komunalnych na rzecz dotychczasowych najemców i nie przewiduje się w tym zakresie znaczących zmian, choć liczba dostępnych mieszkań będzie z czasem ulegać wyczerpaniu.

Sprzedaż lokali należących gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2017 – 2020:

Rok	Liczba sprzedanych lokali
2017	18
2018	20
2019	12
2020* (prognoza)	8

Planowana wielkość sprzedaży lokali należących do gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2032:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Liczba	14	20	22	20	16	14	15	12	12	8	6	6

Przewiduje się, że liczba lokali komunalnych z zasobów starszych będzie się regularnie, ale w niewielkim stopniu obniżać z powodu:

- wykupu lokali przez dotychczasowych najemców we wspólnotach mieszkaniowych,
- jednoczesnego wykupu wszystkich lokali na rzecz najemców w budynkach w 100 % komunalnych.

VII Zasady polityki czynszowej oraz system zniżek iwyżek czynszowych

Polityka czynszowa stanowi ważny element polityki mieszkaniowej i powinna być wprowadzona w taki sposób aby:

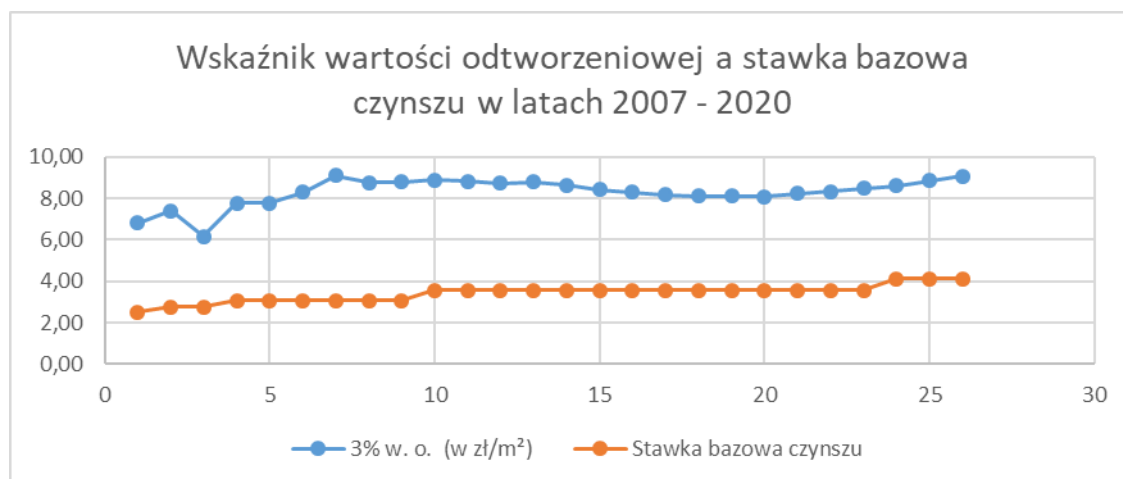
- zapewnić środki na niezbędne remonty i inwestycje gminnego zasobu mieszkaniowego,
- utrzymać jak najdłużej zasób mieszkaniowy w niepogorszonym stanie technicznym,
- zapewnić przychody na poziomie pozwalającym na pokrycie bieżących wydatków takich jak: opłacenie mediów w częściach wspólnych, niezbędnych konserwacji, przeglądów technicznych, obsługi prawnej, administracyjnej, księgowej,
- zapewnić godziwy zysk dla właściciela, który będzie mógł przeznaczyć, z jednej strony na rozwój nowych zasobów, a z drugiej umożliwi wyłączenie z eksploatacji starych i niebezpiecznych nieruchomości.

Instrumentem polityki czynszowej jest określenie odpowiedniego poziomu stawki bazowej czynszu obowiązującej w przypadku Aleksandrowa Łódzkiego na obszarze całej Gminy. Podstawę prawną w tym zakresie stanowi Zarządzenie Nr 36/2019 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 12 marca 2019 roku w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy Aleksandrów Łódzki. Jego zapisy ustanowiły obecnie obowiązującą stawkę na poziomie 4,13 zł/m².

Wysokość stawki bazowej czynszu w Gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2008 – 2020:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2,75	3,08	3,08	3,08	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	3,58	4,13	4,13

Powyższe zestawienie wskazuje, że co jakiś czas następowało podnoszenie stawki bazowej czynszu, co przekładało się na zwiększenie dostępnych środków finansowych zarządcy, które można było wydatkować bezpośrednio na administrowany zasób mieszkaniowy. Jednakże nawet przy stawce 4,13 zł/m² wskaźnik tzw. wartości odtworzeniowej wynosi jedynie 1,37 %.



Zgodnie z art. 9 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego”.

Zmiana wysokości czynszu nie przekraczająca 3 % wartości odtworzeniowej może być dokonana w każdym czasie (jednak nie częściej niż co 6 m – cy), lecz właściciel lokalu może w uzasadnionych przypadkach podnieść czynsz do poziomu powyżej wskazanych 3 % wartości odtworzeniowej.

Przy podwyższaniu czynszu właściciel może uwzględnić:

- zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż 1,5 % nakładów poniesionych na zakup czy budowę lokalu czy też do 10 % nakładów na trwałe ulepszenie lokalu (inwestycje), zwiększającą jego wartość użytkową,
- godziwy zysk.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy dążyć do stopniowego urealniania wysokości czynszu na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki, tak aby do 2030 roku osiągnąć poziom wynoszący 3 % wartości odtworzeniowej (by później tylko go utrzymywać).

Prognozowany wzrost czynszu, aż do osiągnięcia 3 % wartości odtworzeniowej:

Rok	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
% w.o.	1,37	1,70	1,70	1,90	1,90	2,40	2,40	2,85	2,85	3,0	3,0	3,0

Jak już wspomniano, oprócz stawki bazowej czynszu na terenie Gminy obowiązuje także system wyżek i zniżek podnoszący lub obniżający tzw. współczynnik za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, który może być uzależniony m.in. od wyposażenia lokalu, położenia lokalu w budynku czy też od usytuowania budynku w gminie.

System wyżek i zniżek czynszu uchwała Rada Miejska i w latach 2008 – 2020 aktem regulującym tą kwestię była Uchwała Rady Miejskiej Nr XVI/188/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. w sprawie: przyjęcia „Strategii rozwoju mieszkalnictwa w Gminie Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2020”, przy czym system ten został zaktualizowany w 2017 roku (z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2018 roku) i kształtował się następująco:

Zwyżki czynszu (bez ograniczeń ilościowych):

- centralne ogrzewanie (+20 %),
- gaz przewodowy (+20 %),
- ciepła woda użytkowa (+20 %),
- łazienka, wc (+10 %),
- budynki oddane do użytku po 2006 roku zasiedlone przez rodziny pozostawiające do dyspozycji Gminy lokal mieszkalny (+20 %),
- budynki oddane do użytku po 2006 roku zasiedlone przez rodziny nie pozostawiające do dyspozycji Gminy lokalu mieszkalnego (+40 %),

Obniżki czynszu (bierzemy pod uwagę 2 najkorzystniejsze zniżki):

- budynek przeznaczony do rozbiórki (-20 %),
- ciemna kuchnia (-10 %),
- brak instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej (-10 %),
- zamieszkiwanie na terenie Gminy – poza miastem (-5 %).

Co do zasady system ten sprawdzał się do tej pory i można zaproponować jego kontynuację w kolejnych latach tylko z niewielkimi modyfikacjami.

Począwszy od 1 stycznia 2021 roku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki obowiązywał będzie następujący system czynników wpływających na obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu w zasobach komunalnych:

Nr	Czynnik obniżający stawkę bazową czynszu	Poziom wskaźnika w %
1.	Budynek przeznaczony do rozbiórki ze względu na zły stan techniczny	20
2.	Wc lub łazienka lub kuchnia – do użytku wspólnego	20
3.	Ciemna kuchnia	10
4.	Brak instalacji wodociągowej	10
5.	Brak instalacji kanalizacyjnej	10
6.	Zamieszkiwanie na terenie Gminy (poza miastem)	5
Obowiązują 2 najkorzystniejsze zniżki		

Nr	Czynnik podwyższający stawkę bazową czynszu	Poziom wskaźnika w %
1.	Centralne ogrzewanie	20
2.	Gaz przewodowy	20
3.	Ciepła woda użytkowa	20
4.	Łazienka, wc	10
5a	Budynki oddane do użytku w latach 2010 – 2015 zasiedlone przez rodziny pozostawiające do dyspozycji Gminy lokal mieszkalny	20
5b	Budynki oddane do użytku w latach 2010 – 2015 zasiedlone przez rodziny nie pozostawiające do dyspozycji Gminy lokalu mieszkalnego	40
6a	Budynki oddane do użytku po 2015 roku zasiedlone przez rodziny pozostawiające do dyspozycji Gminy lokal mieszkalny	40
6b	Budynki oddane do użytku po 2015 roku zasiedlone przez rodziny nie pozostawiające do dyspozycji Gminy lokalu mieszkalnego	60
Zwyżki można łączyć bez ograniczeń		

Nie sposób nie wspomnieć tu o lokalach objętych programem „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”. Mieszkania te pomimo poprawy elementów wyposażenia nie zostają objęte systemem czynników podnoszących stawkę bazową czynszu przez okres 5 lat od zakończenia inwestycji, jednakże po upływie tego czasu należy je bezwzględnie do niego włączyć.

VIII Potencjalne zmiany zasad zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. Zasady zarządzania oraz potencjalne zmiany

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zostały już szczegółowo omówione w poprzednim rozdziale, gdzie opisano podział kompetencji mieszkaniowych występujący w Gminie Aleksandrów Łódzki na zasadzie:

- a) nadzór właścicielski sprawuje Biuro Zarządzania Zasobem Mieszkaniowym przy pomocy organu opiniotwórczego przy Burmistrzu Aleksandrowa Łódzkiego tj. Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- b) zarządca – wykonywanie wszelkich czynności bieżących z zakresu zarządzania i administrowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Powyższy podział uznany został na dobry i funkcjonujący w sposób sprawny, wskazano jednak czynniki, które w sposób jednoznaczny „wymuszają” zmianę w dotychczasowym systemie zarządzania nieruchomościami na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki.

Jest to rezultat rozpoczęcia wdrażania długofalowego procesu inwestycyjnego w ramach programu budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy. Biorąc pod uwagę długotrwałe zobowiązania finansowe podmiotu prowadzącego takie działania oraz ściśle ukierunkowanie i specyfikę budownictwa mieszkaniowego, czynności te powinny być realizowane przez spółkę celową „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o..

2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- a) czynsze – przypis czynszowy, niezależnie czy będzie leżał po stronie właściciela czy zarządcy, zawsze będzie w całości przeznaczany na cel związany z obsługą gminnej substancji mieszkaniowej. Jedynym zadaniem w tym zakresie jest ustalenie poziomu stawki bazowej

czynszu na poziomie wystarczającym nie tylko na bieżącą eksploatację, ale także na remonty i działania inwestycyjne,

b) środki budżetowe – na remonty komunalnego zasobu mieszkaniowego – są to środki przeznaczane corocznie przez Gminę na remonty i duże działania inwestycyjne (wymiana poszyc dachowych, wymiana instalacji elektrycznych, przyłączy kanalizacyjnych czy też doszczelnienia kominów). W kolejnych latach również będą one przeznaczane na ten ściśle określony cel,

c) środki unijne – Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach RPO – w przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki obecnie realizowany jest program „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”. W kolejnym okresie programowania właściciel zasobu będzie aplikował o pozyskanie kolejnych środków w ramach dostępnych projektów europejskich (dotychczasowe rezultaty wskazują na dużą skuteczność w ich pozyskiwaniu),

d) kredyty komercyjne – kredyty udzielane przez banki komercyjne na duże inwestycje budowlane. Do tej pory korzystała z tego instrumentu zarówno Gmina Aleksandrów Łódzki (budowa bloku przy ul. Konstantynowskiej 10), jak i „PGKiM” Sp. z o. o. (budowa bloku przy ul. Machulskiego 1),

e) kredyty preferencyjne – kredyty w dużej mierze realizowane przy udziale BGK, charakteryzujące się z jednej strony, preferencyjnymi warunkami (np. brak marży), zaś z drugiej – uwarunkowaniami ich udzielania (np. brak możliwości sprzedaży lokali na rzecz najemców). Korzystanie z nich w przyszłości uzależnione będzie od wyboru sposobu prowadzenia polityki mieszkaniowej, ale także od uwarunkowań prawnych (np. nowelizacje).

IX Podsumowanie i wnioski

a) Gmina Aleksandrów Łódzki prowadzi aktywną politykę budownictwa mieszkaniowego,

b) właściciel zasobu angażuje regularnie znaczne środki finansowe na remonty,

c) zarządca wspomaga Gminę w zadaniach remontowych i modernizacyjnych,

d) polityka czynszowa musi dążyć do zrównoważenia wydatków,

e) należy bezwzględnie kontynuować działania inwestycyjne utrzymujące substancję mieszkaniową w stanie niepogorszonym.

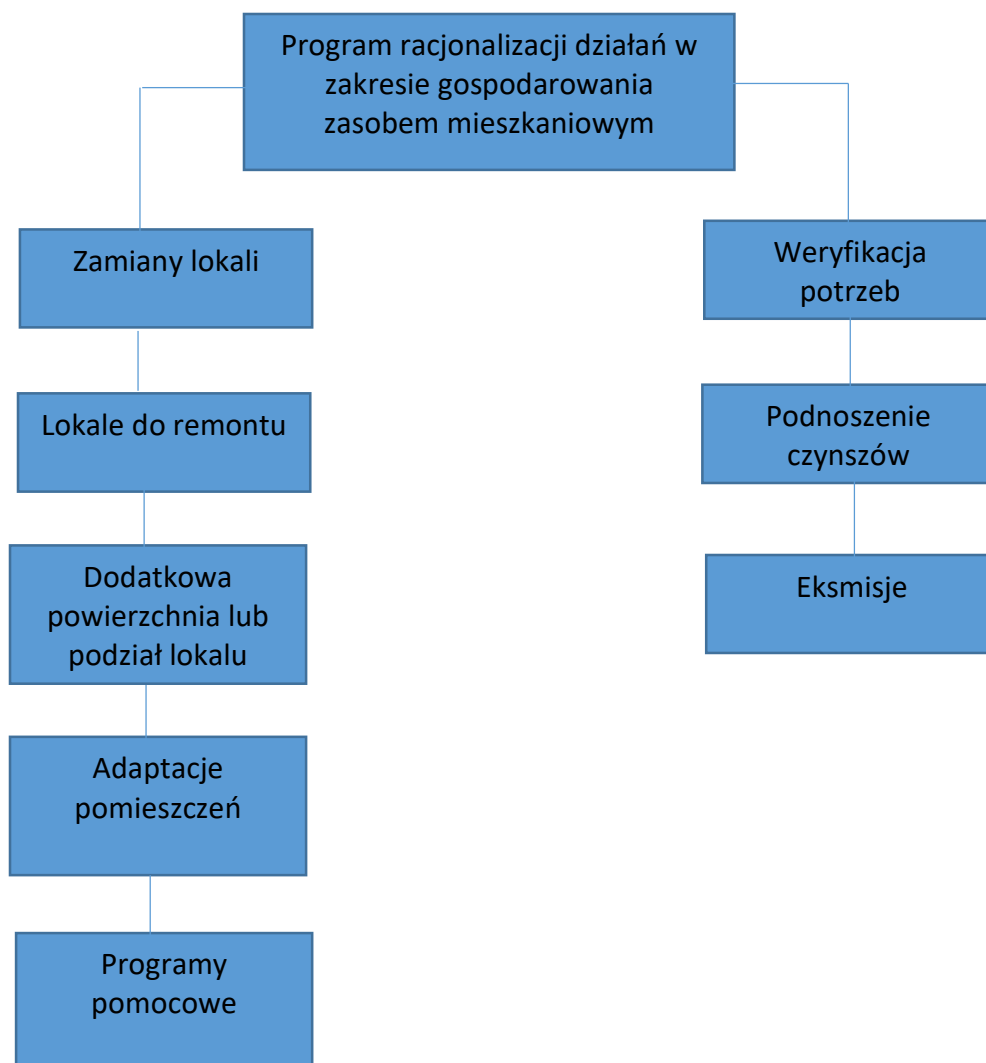
D Programy racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Szereg programów racjonalizacji działań w obszarze gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Aleksandrów Łódzki zostało zapisanych w Uchwale Nr XXI/164/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki, która reguluje m.in. kwestie:

- zasady zawierania umów i zamiany lokali,
- lokali przeznaczonych do generalnego remontu,
- zasady przekształcania i adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne i przyznawania dodatkowej powierzchni mieszkalnej,
- dokonywania podziału lokalu.

Poza wymienionymi, programy racjonalizacyjne skupiają się także na działaniach pomocowych wspierających mieszkańców (np. dodatki mieszkaniowe), ale także na instrumentach mających charakter dyscyplinujący (np. eksmisje).

I Schemat metodologii programu racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym



II Zamiana lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym

Zgodnie z przepisami cytowanej uchwały najemcy lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy, którzy należycie wypełniają obowiązki wynikające z zawartej umowy najmu – mogą ubiegać się o zamianę lokalu, gdy ich warunki zamieszkiwania wymagają poprawy, a ponadto spełniają przyjęte w uchwale kryteria finansowe.

W celu zwiększenia rotacji lokatorów w zasobach mieszkaniowych – najemcy, którzy spełniają powyższe warunki i w ramach zamiany zwolnią do dyspozycji Wynajmującego dotychczas zajmowany lokal w dobrym stanie technicznym – zgodnie z zasadą pierwszeństwa, są kierowani do zasiedlania wolnych mieszkań usytuowanych na osiedlu położonym przy Aleja Wyzwolenia, bądź w budynkach, które zostały oddane do użytku lub zostały zmodernizowane po dacie 1 stycznia 2006 roku. To najlepszy pod względem standardu technicznego zasób, ale też najdroższy z punktu widzenia stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Najemcy, którzy starają się o poprawę warunków mieszkaniowych, zwykle szukają mieszkań docelowych z odpowiednią dla ich gospodarstwa domowego strukturą i metrażem lokalu. Zdarzają się coraz częściej zamiany, w których najemca prowadzący 1 – osobowe gospodarstwo domowe – przechodzi z dużego, wieloizbowego lokalu do mieszkania małego i tańszego w utrzymaniu. Takie zamiany Gmina stara się rozpatrywać możliwie szybko, gdyż jest to racjonalne i ekonomicznie uzasadnione.

Ustawa o ochronie praw lokatorów od 21 kwietnia 2019 roku przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia i koniecznością wskazania odpowiedniego lokalu zamiennego – dla najemców, którzy zajmują mieszkania nadmetrażowe, czyli zbyt duże dla ich gospodarstw domowych. Gmina nie korzystała na tę chwilę z takiej możliwości. Zarządca budynków stale monitoruje prawidłowość wykorzystania dużych lokali w zasobach i niewykluczone, iż w przyszłości zajdzie potrzeba, aby z tej procedury skorzystać.

Ponadto Gmina, na warunkach przyjętych w uchwale, może wydać zgodę na wzajemną zamianę mieszkań pomiędzy kontrahentami – najemcami lokali komunalnych. Przewiduje się także możliwość zamian wzajemnych z kontrahentem posiadającym tytuł prawny do mieszkania nienależącego do zasobu Gminy Aleksandrów Łódzki. To bardzo dobra praktyka,

choć wydaje się, iż nie wszyscy lokatorzy wiedzą o takiej możliwości, bądź też nie potrafią znaleźć odpowiedniego kontrahenta do wzajemnej zamiany mieszkań. W ostatnich latach załatwiano z pozytywnym skutkiem kilka takich zamian w ciągu roku. Zasadnym jest rozpropagowanie idei wzajemnych zamian mieszkań pomiędzy kontrahentami i stworzenie narzędzia, dzięki któremu najemcy uzyskają możliwość znalezienia odpowiedniego partnera do zamiany lokalu.

Zgodnie z nowymi rozwiązaniami przyjętymi we wskazanej uchwale – istnieje możliwość uzyskania zamiany lokalu z kontrahentem – dłużnikiem, który posiada zaległości czynszowe na koncie rozliczeniowym lokalu. Oznacza to w praktyce, że najemca, który chciałby objąć takie mieszkanie, w ramach zawartego porozumienia, spłaca jednorazowo całkowite zadłużenie swojego kontrahenta. Takie zamiany są potrzebne i uzasadnione.

Strona zadłużona – uzyskuje spłatę zobowiązań i przechodzi na mniejsze lub gorsze pod względem standardu technicznego – mieszkanie, unikając w ten sposób postępowania egzekucyjnego i egzekucyjnego, natomiast Najemca, który spłaca zaległości finansowe kontrahenta – uzyskuje najem lokalu odpowiedniego dla jego gospodarstwa domowego, bez konieczności długiego oczekiwania na zamianę lokalu „z urzędu”. Takie transakcje wiążą się z korzyścią dla wszystkich i od dawna są praktykowane w większych miastach.

W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki, w przeciągu ostatniego półrocza (od wejścia w życie przepisów prawnych dotyczących wzajemnej zamiany lokalu z kontrahentem – dłużnikiem), udało się sfinalizować 1 zamianę mieszkań, w wyniku której 4 – osobowe gospodarstwo domowe uzyskało najem 2 – pokojowego lokalu w nowym bloku wielorodzinnym, a kontrahent – dłużnik stał się najemcą 1 – pokojowego lokalu w starym budownictwie. Taka zamiana rozwiązała problem mieszkaniowy 2 kontrahentów, a jednocześnie spowodowała uregulowanie zadłużenia figurującego na koncie rozliczeniowym u zarządcy lokalu.

III Lokale do generalnego remontu

Przepisy prawa miejscowego zawierają kilka bardzo praktycznych rozwiązań takich jak przyznanie lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy do generalnego remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

Wyłonienie przyszłego najemcy w trybie przewidzianym w uchwale jest możliwe zwykle w sytuacji, gdy przyznany lokal mimo konieczności poniesienia nakładów – jest na tyle atrakcyjny, iż może z dużym prawdopodobieństwem stanowić dla danego gospodarstwa domowego – mieszkanie docelowe, w które warto inwestować.

Istnieje szereg udogodnień wobec przyszłego najemcy, gdyż podczas trwania umowy na przeprowadzenie remontu, odpłatność za niego dotyczy jedynie opłat niezależnych (bez czynszu), zaś dopiero po 2 latach od wstąpienia w stosunek najmu można będzie podnieść współczynnik wyposażenia lokalu zwiększając czynsz.

IV Dodatkowa powierzchnia lub podział lokalu

1. Dodatkowa powierzchnia do lokalu

Podobnie jak w przypadku uzyskania lokalu do generalnego remontu instrument ten pozwala (np. przy powiększeniu rodziny), starać się o większą, zwykle przylegającą do lokalu powierzchnię, przy czym dodatkowa powierzchnia:

- nie może przekraczać 20 m², a ponadto:
- istnieją warunki techniczne pozwalające na przyłączenie powierzchni,
- najemcy nie mają zadłużeń czynszowych i nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu (w tej lub sąsiedniej miejscowości),
- koszty przyłączenia ponoszą najemcy.

2. Podział lokalu mieszkalnego

Bywają także sytuacje, gdy lokal mieszkalny jest duży, a istnieją techniczne możliwości jego podziału, wówczas racjonalne przesłanki przemawiają za tym, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe dwóch odrębnych gospodarstw domowych za pomocą jednego mieszkania (np. w przypadku rodzin wielopokoleniowych).

Przy takim podziale najemcy nie mogą mieć zadłużeń czynszowych oraz nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu (w tej lub sąsiedniej miejscowości) i muszą także spełniać kryteria dochodowe.

Ponadto, tak jak w przypadku dodatkowej powierzchni koszty podziału ponoszą sami zainteresowani.

V Adaptacje pomieszczeń na cele mieszkaniowe

Zgodnie z racjonalną polityką mieszkaniową, należy nie tylko tworzyć całkowicie nowy zasób mieszkaniowy, czy też modernizować budynki i lokale, które w zasobie znajdują się od wielu lat. Ważnym aspektem jest również przegląd, ocena stanu technicznego i przydatności na kolejne lata pomieszczeń, które dotąd nie pełniły funkcji mieszkalnej, a ich przeznaczenie na cele użytkowe (np. pierwotnie komercyjne, sportowe, oświatowe, kulturalne czy też związane z siedzibą lokalu wyborczego i komisji obwodowej), mogło z biegiem lat stracić na znaczeniu, nie być ekonomicznie uzasadnione, bądź też działalność prowadzona dotychczas w obiekcie – uzyskała inną lokalizację na terenie gminy.

Dzięki takim działaniom udało się w minionych latach zmodernizować i przekształcić na cele mieszkaniowe lokale użytkowe usytuowane przy ul. Ogrodowej 9 w Aleksandrowie Łódzkim czy ul. Pańskiej 14 w Rąbieniu. Koszty uzyskania stosownych pozwoleń czy projektu oraz wykonawstwa pokrywał przyszły najemca, który w zamian stawał się lokatorem w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Lokale stanowiące od pewnego czasu pustostany, bądź lokale o niewielkim stopniu wykorzystania, generujące koszty nieadekwatne do prowadzonej tam działalności – są analizowane indywidualnie pod względem możliwości przyszłego wykorzystania pomieszczeń oraz nakładów finansowych jakie należy ponieść, aby uzyskać oczekiwany efekt.

Należy ocenić czy przekształcenie lokalu i koszty remontowo – adaptacyjne będą obciążać wyłącznie przyszłego najemcę lokalu czy też można zaangażować do tego procesu pomoc ze strony Wynajmującego (Gminy), ponieważ rezultat finalny może być satysfakcjonujący dla obu stron. Najemca uzyska bowiem mieszkanie stanowiące jego centrum życiowe, a Wynajmujący lokal, z którego będzie otrzymywać regularne wpływy czynszowe.

Proces adaptacji pomieszczeń i lokali na koszt lub przy znacznej partycypacji przyszłego najemcy nie jest tożsamy z adaptacją przez miasto nieruchomości na cele mieszkaniowe, gdyż to ostatnie stanowi element gminnego programu mieszkaniowego i w tej sytuacji inwestycja w 100 % obciąża właściciela nieruchomości (stanowiąc jego koszt).

VI Programy wsparcia dla mieszkańców

Gmina Aleksandrów Łódzki realizuje w obszarze komunalnego zasobu mieszkaniowego szereg działań pomocowych, które mają na celu bieżące eliminowanie problemów pojawiających się zarówno w sferze pojedynczych lokali czy gospodarstw domowych, jak i odnoszących się do całych nieruchomości. Część z nich ma umocowania w akcie rangi ustawowej, inne są natomiast lokalnymi inicjatywami. Niemniej jednak każde z nich prowadzi do rozwiązywania kłopotów pojawiających się w szeroko rozumianej sferze mieszkalnictwa.

1. Dodatki mieszkaniowe

Dodatki mieszkaniowe stanowią najszerzej wykorzystywany instrument wspierający osoby zamieszkujące zasoby komunalne, spółdzielcze i prywatne. Stanowi swoistą „dopłatę” do czynszu przekazywaną przez gminy na konto konkretnego lokalu mieszkalnego.

Beneficjenci dodatków mieszkaniowych zwykle znajdują się w niedostatku (posiadają niskie dochody). Aby uzyskać prawo do jego pobierania nie można przekroczyć ustalonych ustawowo progów dochodowych (ustawa o dodatkach mieszkaniowych), które wynoszą:

- maksymalnie do kwoty 175 % najniższej emerytury w ciągu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie jednoosobowym,
- maksymalnie do kwoty 125 % najniższej emerytury w ciągu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

Osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy musi także posiadać tytuł prawny do lokalu lub oczekiwać na lokal socjalny lub zamienny oraz spełniać tzw. kryterium powierzchni użytkowej, czyli nie przekraczać powierzchni normatywnej o więcej niż 30 % (jest ona uzależniona od liczby osób w danym gospodarstwie domowym).

Jeżeli wnioskodawcy przysługuje dodatek mieszkaniowy, a w jego mieszkaniu nie ma centralnego ogrzewania, ciepłej wody lub instalacji gazu przewodowego, wówczas naliczany jest ryczałt na zakup opału, stanowiący część dodatku mieszkaniowego, który wypłaca się wnioskodawcy, chyba że wnioskodawca wyraża zgodę na przelewanie całej kwoty na konto zarządcy domu.

Decyzje przyznające dodatek mieszkaniowy wydawane są na okres 6 miesięcy.

Liczba dodatków mieszkaniowych wypłaconych w latach 2018 – 2020:

Zasoby	Liczba dodatków 2020*	Liczba dodatków 2019	Liczba dodatków 2018
Gminne	1780	1954	2248
Spółdzielcze	924	1027	1075
Prywatne	318	320	376
RAZEM	3022	3301	3699

Ośrodek Pomocy Społecznej w Aleksandrowie Łódzkim wydatkował następujące kwoty na dodatki mieszkaniowe w poszczególnych latach:

2018 – 519 240 zł,

2019 – 489 764 zł,

2020 – 511 672 zł (*szacunek).

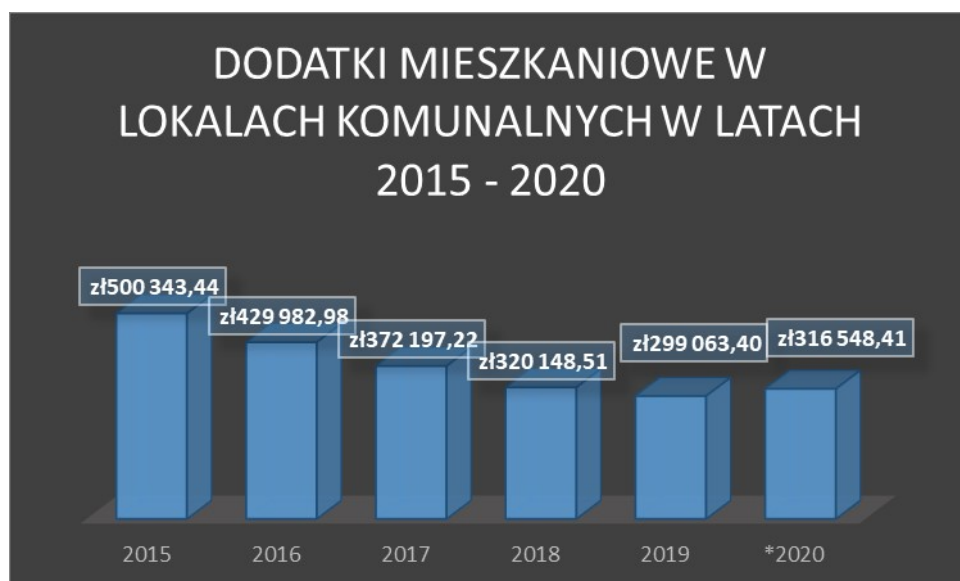
Spadek ilości decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy nie przełożył się w 2020 roku na zmniejszenie środków przeznaczanych na ten cel.

Jednakże jest to pierwszy rok począwszy od 2015, gdzie w przypadku gminnego zasobu mieszkaniowego środki przekazywane do „PGKiM” Sp. z o. o. są wyższe niż w roku poprzednim.

Dodatki mieszkaniowe w zasobach komunalnych w latach 2015 – 2020:

Rok	Kwota
2015	500 343,44 zł
2016	429 982,98 zł
2017	372 197,22 zł
2018	320 148,51 zł
2019	299 063,40 zł
*2020	316 548,41 zł

Kwota dodatków mieszkaniowych w zasobach komunalnych w latach 2015 – 2020:



Także Ośrodek Pomocy Społecznej w Aleksandrowie Łódzkim prognozuje, że liczba dodatków mieszkaniowych oraz środki finansowe niezbędne do zabezpieczenia potrzeb będą sukcesywnie rosnąć, przy czym nie będzie to gwałtowny wzrost.

**Szacunkowa prognoza wydatków związanych z zabezpieczeniem dopłat do czynszów
w postaci dodatków mieszkaniowych na lata 2021 – 2032:**

Rok	Prognozowana szacunkowa kwota zapotrzebowania na wypłaty dodatków mieszkaniowych	Prognozowana ilość świadczeń
2021 rok	520 000 zł	3600
2022 rok	527 800 zł	3650
2023 rok	535 700 zł	3700
2024 rok	559 000 zł	3760
2025 rok	564 000 zł	3800
2026 rok	572 000 zł	3850
2027 rok	580 000 zł	3900
2028 rok	588 000 zł	3950
2029 rok	596 000 zł	4000
2030 rok	605 000 zł	4060
2031 rok	614 000 zł	4100
2032 rok	624 000 zł	4160

2. Program odpracowywania zadłużeń czynszowych

Program został wprowadzony przez zarządcę zasobu mieszkaniowego tj. „PGKiM” Sp. z o. o. w 2012 roku i polegał na możliwości odrobienia zadłużeń czynszowych za lokal komunalny w formie świadczenia prac remontowo – budowlanych, na posesjach administrowanych przez Spółkę. Sporządzano kosztorys i 70 % wartości robocizny trafiała na poczet zadłużenia, a pozostałe 30 % wypłacano dłużnikowi.

Przez okres funkcjonowania programu część osób pracujących spłaciła zadłużenie, a dodatkowo wykonano szereg pożytecznych prac takich jak: malowanie klatek schodowych, remonty lokali, stawianie ogrodzeń, malowanie bram, układanie chodnika.

Program odpracowywania zadłużeń czynszowych w latach 2012 – 2018:

Rok	Liczba wykonanych umów	Kwota umów w zł
2012	28	57 921,12
2013	9	15 059,01
2014	40	50 388,89
2015	19	24 290,02
2016	10	9 081,62
2017	3	4 289,06
2018	1	2 986,96
Razem	110	164 016,68

W 2019 i 2020 roku nie zawarto żadnej umowy, przy czym w ostatnim czasie pojawiły się podania osób chętnych na odpracowywanie zadłużeń.

W 2021 roku program będzie kontynuowany przez „PGKiM” Sp. z o. o..

3. Obniżka czynszu

Gminy mają obowiązek udzielenia obniżki czynszu na wniosek najemcy, który znalazł się w trudnej sytuacji finansowej. Przepisy lokalne muszą zatem określać wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą stosowanie obniżek oraz warunki obniżania czynszu.

W Gminie Aleksandrów Łódzki istnieje możliwość obniżenia dotychczasowej wysokości czynszu uiszczanego za najem komunalnego lokalu gminnego.

Decyzję podejmuje Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego jeśli spełnione są określone przesłanki formalne oraz dochodowe, takie jak:

- najemca wystąpił z pisemnym wnioskiem,
- dochody najemcy wynoszą maksymalnie do 80 % najniższej emerytury w ciągu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie jednoosobowym,
- dochody najemcy wynoszą maksymalnie do 60 % najniższej emerytury w ciągu 3 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku w gospodarstwie wieloosobowym.

Wówczas najemca, który popadł w niedostatek może liczyć na obniżkę czynszu w przedziale od 20 do 30 % (w zależności od dochodu). Przy czym wysokość skorygowanego czynszu nie może być niższa od stawki czynszu socjalnego w zasobach.

Jest to instrument pomocy Gminy wobec najemcy, którego sytuacja materialna uległa czasowemu pogorszeniu. Powyższe rozwiązanie może być pomocne dla osób, które nie spełniają wymogów formalnych do uzyskania dodatku mieszkaniowego, ze względu np. na zajmowanie lokalu o zbyt dużej powierzchni. Zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania zasobem gminnym, przy długotrwale występujących czynnikach powodujących konieczność udzielenia obniżki czynszu na wniosek danego najemcy, koniecznym wydaje się zabezpieczenie dla niego mieszkania tańszego w utrzymaniu.

Wnioski o obniżenie czynszu nie są popularnym rozwiązaniem i mają marginalne znaczenie. Najemcy w zdecydowanej większości korzystają z dodatków mieszkaniowych.

4. Dofinansowywanie remontów we wspólnotach mieszkaniowych przez Gminę

Zdarzają się sytuacje, gdy we wspólnotach mieszkaniowych, w których jednym z właścicieli lokali jest Gmina Aleksandrów Łódzki pojawia się konieczność wykonania pilnego remontu w celu wyeliminowania zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców np. poprzez doszczelnienie przewodów kominowych, a wspólnota nie posiada odpowiednich środków pieniężnych na koncie. Wówczas Gmina jako udziałowiec przekazuje wspólnocie fundusze potrzebne na remont, zaś pozostali właściciele lokali (osoby fizyczne), spłacają w ratach pożyczone im środki.

Są to sytuacje absolutnie wyjątkowe i wymaga się wówczas również określonych działań po stronie wspólnoty mieszkaniowej (np. uchwały o podniesieniu funduszu remontowego).

VII Weryfikacja dochodu

Ustalenie wysokości dochodu gospodarstwa domowego wnioskodawcy jest zasadniczą kwestią, która wpływa na posiadanie uprawnienia do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy oraz warunkuje zawarcie umowy najmu określonego typu (najem lokalu na czas nieoznaczony, najem socjalny lokalu).

Zarówno przywoływana wielokrotnie ustawa o ochronie praw lokatorów, jak i akty prawa miejscowego dotyczące najmu lokali gminnych, wyraźnie nakazują zbadanie sytuacji finansowej i stanu majątkowego wnioskodawcy. W sprawie ustalania wysokości dochodu i stanu majątkowego członków gospodarstw domowych oraz wzorów podstawowych dokumentów, należy posilkować się przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Weryfikacja dochodu gospodarstwa domowego odbywa się na różnych etapach postępowania w sprawie ustalenia uprawnienia do przydziału lub zamiany mieszkania i tuż przed zawarciem umowy najmu lokalu gminnego. Kryteria finansowe przyjęte w § 5 i § 10 właściwej uchwały (odrębnie dla umowy zawieranej na czas nieoznaczony i dla umowy najmu socjalnego), odnoszą się bezpośrednio do wskaźnika, jakim jest kwota najniższej krajowej emerytury brutto ogłaszanej co roku przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. Średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w przeliczeniu na osobę w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o najem lokalu lub datę wystąpienia z żądaniem przedstawienia przez wnioskodawcę aktualnej informacji o dochodach, którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego nie przekracza 300% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego nie przekracza 250 % najniższej emerytury – uprawnia do zawarcia umowy o najem lokalu mieszkalnego (na czas nieoznaczony).

Analogicznie, dochód którego wysokość dla gospodarstwa jednoosobowego – nie przekracza 100% najniższej emerytury, a dla gospodarstwa wieloosobowego – nie przekracza 75% najniższej emerytury – uprawnia do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu.

Przeciętna wysokość miesięcznego dochodu* przypadająca na 1 członka gospodarstwa domowego wyliczona dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego z mieszkaniowego zasobu gminy.

Stan na dzień 30.09.2020 r.:

Gospodarstwa domowe	Wysokość dochodu zł/mc
1 – osobowe	2006
2 – osobowe	1620
3 – osobowe	1257
4 – osobowe	1145
5 – osobowe	1016
6 – osobowe	907

(*) Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu.

VIII Podwyższenie wysokości dotychczasowego czynszu

Od niedawna Gminy dysponują prawem ponownej weryfikacji sytuacji finansowej najemców. Gmina Aleksandrów Łódzki będzie sprawdzać co 3 lata, czy najemcy lokali mieszkalnych, którzy zawarli umowy najmu po dacie 21.04.2019 roku, spełniają kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem (podnajem), lokalu na czas nieoznaczony. Przekroczenie tego kryterium skutkuje wypowiedzeniem dotychczasowej stawki czynszu i ustaleniem jego nowej wysokości zgodnie z ustawowym wzorem. W przypadku niezłożenia przez najemcę deklaracji dotyczącej wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego – gmina może podwyższyć czynsz do kwoty 8% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.

Jest to nowa regulacja i trudno powiedzieć czy przyniesie w przyszłości oczekiwany rezultat. Celem tych przepisów jest wyeliminowanie przypadków wynajmowania lokali gminnych przez osoby, których dobra sytuacja finansowa pozwala na zabezpieczenie mieszkania we własnym zakresie bez konieczności korzystania z pomocy Gminy. Osoby zamożniejsze zatem, jeśli chcą utrzymać najem lokalu gminnego, będą musiały płacić podwyższony czynsz.

Co do zasady mieszkania komunalne są dedykowane dla osób gorzej uposażonych, osiągających niskie dochody. Sytuacja finansowa rodzin zamieszkujących w lokalach

gminnych zmienia się na przestrzeni lat. Niejednokrotnie więc lokatorzy, którzy przed zawarciem umowy najmu lokalu wykazywali niskie dochody i byli kwalifikowani do otrzymania pomocy mieszkaniowej Gminy – obecnie, przy wzroście poziomu zamożności takiej pomocy już by nie uzyskali.

IX Eksmisje

Zdarzają się sytuacje, gdzie najemca lokalu nie opłaca czynszu wynikającego z umowy, łamiąc jej postanowienia. Wówczas właściciel lokalu ma prawo przeprowadzić postępowanie egzekucyjne, które często kończy się wyrokiem eksmisyjnym.

Eksmisja oznacza działanie zmierzające do usunięcia z lokalu bądź nieruchomości osoby naruszającej prawo własności, przeważnie na podstawie wyroku sądu. Obejmuje czynności zarówno faktyczne jak i prawne.

Podstawę prawną eksmisji stanowi art. 222 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż „Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

W praktyce właściciel lokalu czy nieruchomości prowadzi postępowanie sądowe i egzekucyjne zmierzające do orzeczenia wyroku eksmisyjnego, zwykle w stosunku do osoby trwale zalegającej z płatnościami na jego rzecz.

Jest to prawidłowe działanie odzwierciedlające mechanizmy racjonalnej polityki mieszkaniowej. Eksmisje bowiem, z jednej strony – prowadzą do ochrony praw właściciela (m.in. gminy), a z drugiej – zapewniają racjonalne gospodarowanie mieszkaniem będącymi w jego dyspozycji („sumienny” lokator zajmuje mieszkanie lepsze, zaś dłużnik, w przypadku orzeczenia takiego prawa przez sąd – jedynie lokal o obniżonym standardzie).

W przypadku wniesienia do sądu powództwa o eksmisję osoby z lokalu znajdującego się na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki – Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny każdorazowo informuje Gminę o możliwości przystąpienia do sprawy po stronie interwenienta ubocznego. Gmina jak dotąd nie miała potrzeby korzystać z takiego prawa.

Zawiadomienia o wniesieniu powództwa o eksmisję z terenu Gminy Aleksandrów Łódzki:

Zasoby mieszkaniowe			
Komunalne	Spółdzielcze	Prywatne	łącznie
2018 r.			
2	1	1	4
2019 r.			
8	0	5	13
2020 r. (stan na 30.09)			
7	1	0	8

W poprzednich latach ilość wszczętych postępowań sądowych w sprawach o eksmisję ze wszystkich zasobów mieszkaniowych z terenu gminy oscylowała w granicach 18 – 30 rocznie. Wyroki eksmisyjne zrealizowane przez Gminę poprzez wskazanie lokalu socjalnego dla pozwanych:

- a) w 2018 roku wskazano 2 lokale socjalne w celu wykonania eksmisji z zasobów komunalnych, jednakże pozwani podjęli spłatę zadłużenia i od eksmisji odstąpiono,
- b) w 2019 roku zrealizowano 1 eksmisję z zasobów spółdzielczych (wierzycielem była osoba prywatna). Ponadto wskazano 1 lokal socjalny w celu wykonania eksmisji z zasobów komunalnych, jednakże pozwani podjęli spłatę zadłużenia i od eksmisji odstąpiono,
- c) w 2020 roku wskazano 1 lokal socjalny w celu wykonania eksmisji z zasobów komunalnych. Egzekucję komorniczą zawieszono ze względu na pandemię koronawirusa.

Na chwilę obecną Gmina nie jest zobligowana do realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobów prywatnych lub spółdzielczych oraz nie płaci żadnych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego w celu realizacji orzeczeń sądowych.

Na liście osób uprawnionych do najmu socjalnego lokalu w związku z orzeczoną eksmisją z zasobów komunalnych figuruje obecnie 6 gospodarstw domowych, które podpisały z zarządcą budynku ugodę w sprawie spłaty zadłużenia w ratach. Eksmisja została zatem czasowo odroczone.

W zakresie komunalnego zasobu mieszkaniowego na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki czynności te podejmuje Zarządca.

Pozwy o eksmisje w gminnych zasobach mieszkaniowych w latach 2015 – 2020:

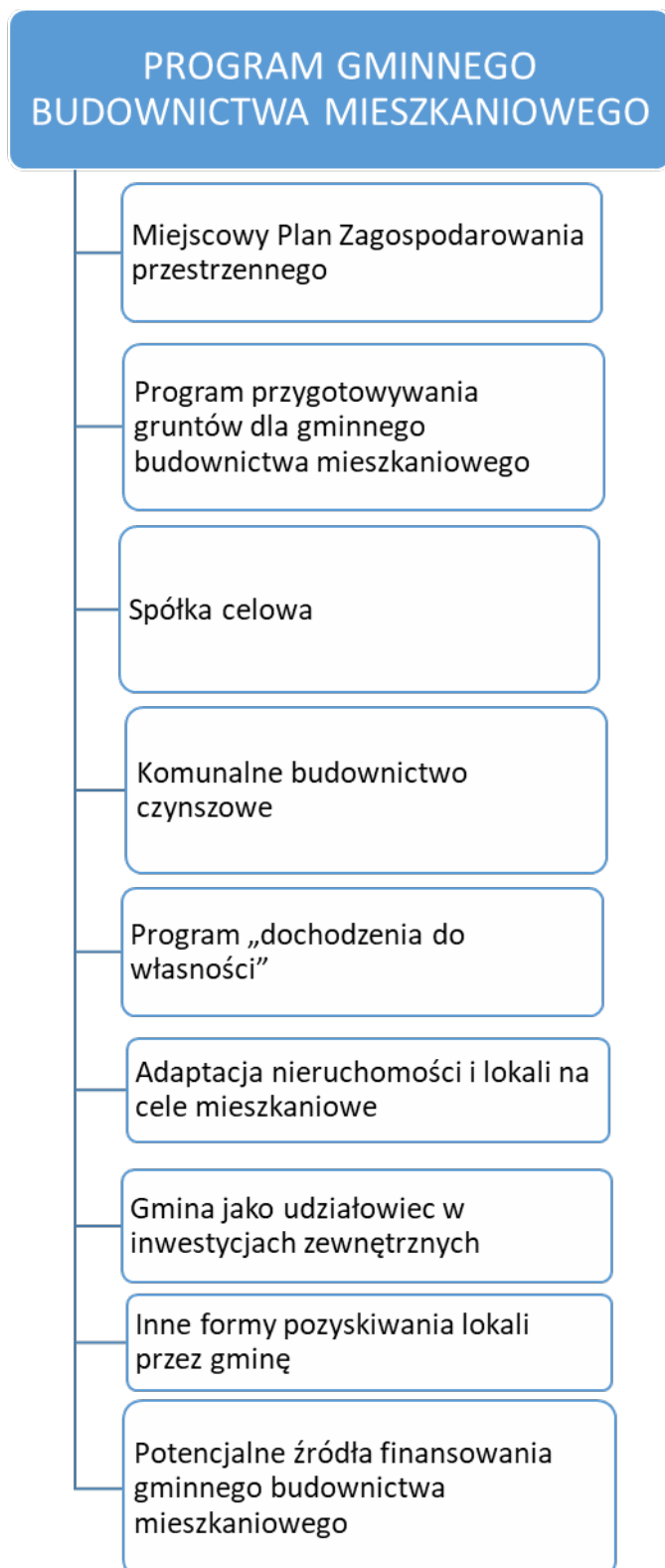
Rok	Z wyrokiem lub całkowicie zakończone	Bez wyroku	Razem
2015	5	5	10
2016	4	4	8
2017	1	1	2
2018	2	1	3
2019	8	9	17
2020	7	0	7
Razem	27	20	47

X Podsumowanie i wnioski

- a) istnieje wachlarz instrumentów stanowiących pomoc dla użytkowników lokali,
- b) należy utrzymywać lokalne programy wspierające mieszkańców,
- c) eksmisje stanowią ważny element porządkujący sytuację związaną z „trudnymi klientami”.

E Program gminnego budownictwa mieszkaniowego

I Schemat metodologii opracowania gminnego programu budownictwa mieszkaniowego



II Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego stanowi fundament polityki przestrzennej. To akt prawa miejscowego przyjmowany w formie uchwały Rady Miejskiej. Składa się z dwóch części (tekstowej i graficznej). Określający m. in. przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu wskazujący poszczególne rodzaje gruntów oraz określający wymogi, których spełnienie jest konieczne przy wydawaniu np. decyzji pozwolenie na budowę.

W przypadku Aleksandrowa Łódzkiego Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta i Gminy obejmuje swym zasięgiem cały jego obszar w postaci dwóch uchwał:

- uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII/242/04 z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie: przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (z późn.zm.),
- uchwała Rady Miejskiej Nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki (z późn.zm.).

Oczywiście w miarę potrzeb akty te są aktualizowane, ponieważ w zakresie polityki przestrzennej Gminy i Miasta Aleksandrów Łódzki zachodzą dynamiczne zmiany „wymuszające” ciągłe korekty dla poszczególnych obszarów (choćby ze względu na plany inwestycyjne czy w wyniku napływu ludności chcącej osiedlić się w Aleksandrowie Łódzkim i okolicach).

Warto w tym miejscu wspomnieć o znacznym obrocie nieruchomościami na terenie gminy Aleksandrów Łódzki. Z informacji uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Zgierzu wynika, iż w przedziale czasowym od 01.01.2018 r. do 31.08.2020 r. organ zarejestrował łącznie 250 zmian na terenie miasta oraz 708 zmian na obszarze wiejskim, przy czym tendencja jest stale rosnąca. O skali zainteresowania świadczyć też może ilość wydawanych przez Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej wypisów z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mówiących o przeznaczeniu działki, czy wypisów z rejestru gruntów, które oscylują w granicach 1000 – 1200 rocznie. Miejscowy plan jest konkretyzacją koncepcji zawartych w studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będąc wyraźnym źródłem informacji dla samej gminy, ale także dla potencjalnych inwestorów, którzy poprzez jego zapisy wiedzą od razu, czy konkretna nieruchomość może zostać zabudowana, czy też

jest to wykluczone i na tej podstawie podejmują decyzje o lokowaniu kapitału na danym gruncie.

Gmina Aleksandrów Łódzki posiadając Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego ma dość komfortową sytuację, gdyż ma on szereg zalet:

- wiemy od razu czy możemy na danym terenie realizować inwestycje która nas interesuje,
- mam „od ręki” informacje dotyczące warunków realizacji inwestycji (np. określające wysokość ogrodzenia),
- czas trwania inwestycji ulega znacznemu skróceniu, ponieważ nie ma potrzeby ubiegania się o warunki zabudowy.

Uchwała stanowi fundament polityki przestrzennej na obszarze jego obowiązywania (teren miasta i gminy) i to właśnie od niej rozpoczyna się proces optymalnego typowania nieruchomości gruntowych na realizację działań inwestycyjnych (w tym także programu gminnego budownictwa mieszkaniowego na terenie Aleksandrowa Łódzkiego, czyli budowy bloków wielorodzinnych dla szeroko rozumianej społeczności lokalnej).

III Program przygotowywania gruntów dla gminnego budownictwa mieszkaniowego

Obecnie łączna wielkość gruntów na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki zakwalifikowanych przez Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wynosi 3 249 ha. Oczywiście, aby inwestorem mogła być Gmina lub Spółką gminna, powinna ona mieć prawo władania takim gruntem.

Dlatego ważne jest, aby równolegle oprócz nieruchomości, które w chwili obecnej nadają się do wykorzystania na potrzeby tego programu, prowadzić szeroko rozumiane czynności przygotowawcze w zakresie innych gruntów należących do Gminy, a włączanych w przyszłości w sposób sukcesywny do programu gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Pozwoli to na wyeliminowanie kosztowych rozwiązań w zakresie pozyskiwania gruntów na przyszłe inwestycje mieszkaniowe, gdyż jasnym jest, że nabywanie nieruchomości budowlanych od prywatnych właścicieli (zwłaszcza w korzystnych lokalizacjach), wiązać się musi z potrzebą wydatkowania znacznych środków pieniężnych, co w konsekwencji może prowadzić do nieopłacalności i porzucenia całej inwestycji już na etapie rachunku ekonomicznego.

Bardziej racjonalnym i długofalowym działaniem wydaje się przygotowywanie zawczasu gruntów będących własnością gminy do wymogów przyszłych inwestycji mieszkaniowych w ramach gminnego budownictwa mieszkaniowego. Może ono dotyczyć drobnych zmian np. w zakresie uregulowania dostępu do drogi koniecznej lub bardziej „inwazyjnych” np. zmiany przeznaczenia danej nieruchomości (co z kolei jest procesem długotrwałym, lecz możliwym do zrealizowania).

Niemniej jednak Gmina Aleksandrów Łódzki posiada szereg nieruchomości gruntowych będących dobrymi lokalizacjami do realizacji budownictwa gminnego.

Do takich nieruchomości należą:

- a) działki nr 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4 o łącznej powierzchni 5534 m² oznaczone jako ul. Daszyńskiego 107 i 109,
- b) działki nr 28/1, 29/1, 30/1 łącznej powierzchni 6277 m² oznaczone jako ul. Daszyńskiego 97a, 99 i 101,
- c) działka nr 157/2 o łącznej powierzchni 6722 m² oznaczona jako ul. Pabianicka 81ABC, przy czym jest to ogólna powierzchnia działki na której wybudowano już 3 segmenty mieszkalne tj. ul. Pabianicką 81/83 o oznaczeniach a, b i c.

IV Spółka celowa

1. Przyczyny powstania

Jak już wcześniej opisywano dotychczas na terenie Aleksandrowa Łódzkiego ciężar budowy komunalnych zasobów mieszkaniowych brała na siebie przede wszystkim Gmina jako inwestor oraz wspierająca ją Spółka PGKiM.

Wszystkie inwestycje mieszkaniowe przeprowadzone począwszy od 2006 roku dotyczyły stricte budownictwa stanowiącego gminny zasób mieszkaniowy pod wynajem (niezależnie od przyjętej formy tj. budowy nowych nieruchomości czy adaptacji nieużytków).

Na terenie Aleksandrowa Łódzkiego inwestycje te, zarówno dla miasta, jak i „PGKiM” Sp. z o. o. stanowiły długotrwałe zobowiązanie wobec instytucji kredytowych.

Biorąc pod uwagę wielobranżowy zakres działalności „PGKiM” Sp. z o. o. (wodociągi, oczyszczalnia ścieków, ciepłownia, ujęcie wody), takie obciążenie znacznie ogranicza możliwości inwestycyjne Spółki w pozostałych branżach, a są one niekiedy niezbędne lub mają charakter strategiczny (np. modernizacja ujęcia wody).

W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki (jako inwestora w budownictwo mieszkaniowe), sytuacja jest podobna, ponieważ podmiot ten realizuje wachlarz innych inwestycji, kluczowych dla prawidłowego funkcjonowania miasta, a ponadto wykonuje szereg zadań własnych (nie tylko mieszkaniowych), które mają na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej (np. budowa wodociągu, utwardzenie drogi czy chodnika).

Należy przy tym zauważyć jakie koszty niosły za sobą inwestycje tego rodzaju i tak w przypadku budowy nowych lokali było to:

- ul. Konstantynowska 10 (80 lokali mieszkalnych) – 8 689 661,10 zł, gdzie inwestorem była Gmina Aleksandrów Łódzki,
- ul. Machulskiego 1 (76 lokali mieszkalnych i 4 użytkowe) – 9 313 106,96 zł, gdzie inwestorem był „PGKiM” Sp. z o. o..

I o ile pojedyncze inwestycje mieszkaniowe mogą być w tej postaci uznane za celowe, o tyle usystematyzowany i ciągły program gminnego budownictwa mieszkaniowego, gdzie każda nieruchomość stanowi zobowiązanie długoterminowe (do 30 lat), powinien być realizowany przez podmiot do tego powołany i specjalizujący się wyłącznie w prowadzeniu szeroko rozumianego gospodarowania nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze podjęto decyzję o powołaniu jednoosobowej spółki komunalnej o nazwie własnej „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o..

2. Aleksandrowski Program Mieszkaniowy

Spółka „Aleksandrowski Program Mieszkaniowy” Sp. z o. o. została powołana Uchwałą NR XXXI/216/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2020 roku w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki gminnej, która określiła jej przedmiot działalności oraz wyposażyła ją w minimalny majątek przewidywany w kodeksie spółek handlowych dla spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (5 tys. zł).

Przedmiotem działalności Spółki będzie w szczególności:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie.

Celem działalności Spółki będzie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej non – profit w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem (w tym również związany z uprawnieniem do nabycia przez najemcę własności lokalu w przyszłości), przy jednoczesnym wspieraniu programów realizowanych na rzecz osób niepełnosprawnych przez podmioty do tego powołane oraz zarządzania zasobem komunalnym, wspólnot mieszkaniowych, targowisk miejskich.

3. Warunki optymalnej realizacji programu mieszkaniowego przez spółkę celową

Biorąc pod uwagę podstawy powołania Spółki Aleksandrowski Program Mieszkaniowy należy podkreślić, że została ona zawiązana w celu zaspokajania szeroko rozumianych potrzeb mieszkaniowych na terenie Aleksandrowa Łódzkiego – Spółka ta może nie tylko prowadzić inwestycje polegającą na wznoszeniu nieruchomości w ramach gminnego programu budownictwa mieszkaniowego, ale także zarządzać nieruchomościami komunalnymi, wspólnot mieszkaniowych i targowiskami miejskimi.

Aby tak się stało musi zostać spełnionych szereg warunków:

- a) Spółkę należy wyposażyć w kapitał zakładowy odpowiadający kosztom realizowanych inwestycji (głównie w formie aportów z nieruchomości), gdyż stanowi to jeden z warunków zabezpieczenia dla instytucji udzielających wsparcia finansowego,
- b) należy zapewnić Spółce środki pieniężne na bieżące funkcjonowanie,
- c) należy zapewnić Spółce dodatkowe wpływy (np. czynszowe czy dofinansowanie remontów), w przypadku powierzenia jej zarządzania nieruchomościami.

V Komunalne budownictwo czynszowe

Komunale budownictwo czynszowe stanowi podstawową formę wznoszenia nieruchomości mieszkaniowych w celu zaspokajania potrzeb społeczności lokalnych. Znaczna część gmin na terenie całego kraju realizuje lokalne programy mieszkaniowe właśnie w tej postaci.

Budownictwo to polega na wznoszeniu nieruchomości na rzecz mieszkańców w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego. Są to inwestycje, które ukierunkowane są na najem, zwykle bez możliwości wykupowania poszczególnych lokali na rzecz najemców przez długi okres czasu. Jest to zrozumiałe, gdyż koszty budowy są znaczące, zaś jedyną rekompensatą

dla inwestora może być jest czynsz opłacany za lokal, który zwykle (np. ze względu na lepsze wyposażenie nieruchomości), jest wyższy niż ma to miejsca w starszych zasobach.

W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki najważniejszymi przykładami komunalnego budownictwa czynszowego są bloki usytuowane przy ul. Konstantynowskiej 10 i ul. Machulskiego 1, gdzie wysokość czynszu jest najwyższa spośród zasobów komunalnych.

Warto zauważyć, że niewiele gmin w Polsce decyduje się na takie rozwiązania, dzieje się tak, gdyż na budownictwo komunalne decydują się wyłącznie jednostki samorządu terytorialnego o dużych możliwościach inwestycyjnych, a wielu gmin po prostu nie stać na taki wydatek.

Budownictwo czynszowe ma zarówno wady jak i zalety, a do najważniejszych należą:

- a) zaletą jest możliwość doboru przyszłych najemców (w zakresie kryteriów gminnych),
- b) zaletę stanowi pełna decyzyjność w sposobie realizacji budowy (media, liczba kondygnacji, wysokość standardu),
- c) zaletą jest swoboda czasowa w przekształceniu nieruchomości we wspólnotę mieszkaniową (zasady wykupu reguluje Uchwała Rady Miejskiej),
- c) wadą jest konieczność wzięcia na siebie kosztów inwestycji w całości (bez partycypacji innych podmiotów czy najemców),
- d) wadą jest , iż w przypadku firm wielobranżowych (np. „PGKiM” Sp. z o. o.), przez szereg lat po zakończeniu budowy ogranicza ona możliwości inwestycyjne w pozostałych sferach działalności.

VI Program „dochodzenia do własności”

Wznoszenie budynków mieszkalnych z możliwością „dochodzenia do własności”, to program, w którym najemcy uzyskują możliwość stania się właścicielami lokalu, stanowiący „odpowiedź” na popyt występujący wśród części mieszkańców, a dotyczący wykupu lokalu mieszkalnego. Nieruchomość taka jest inwestycją pozwalającą na ulokowanie kapitału na wiele lat, a jednocześnie zapewniającą bezpieczeństwo właścicielom lokali (ciągłość zamieszkiwania).

Program w którym istnieje możliwość „dochodzenia do własności” jest nieco odmienny od gminnego budownictwa czynszowego, gdyż w swym zamierzeniu opiera się na następujących założeniach:

a) już w chwilą rozpoczęcia inwestycji daje się najemcom możliwość wykupu poszczególnych lokali,

b) najemcy oprócz zapłaty czynszu dokonują wpłaty wkładu własnego na poczet zakupu przyszłego lokalu,

c) najemcy co miesiąc oprócz czynszu pokrywają koszty spłaty kredytu bankowego, w wysokości odpowiadającej wartości mieszkania w przedziale czasowym.

Tym sposobem inwestor, poprzez wkład własny oraz częściowe – comiesięczne wpłaty najemców gromadzi środki na budowę kolejnych nieruchomości.

Program dojścia do własności stanowi uzupełnienie lokalnego rynku mieszkaniowego i jako „nowy produkt” pozwala dotrzeć do grupy osób nie korzystających dotychczas z gminnego budownictwa mieszkaniowego, a nie posiadających wystarczającej wiarygodności według instytucji finansowych (brak zdolności kredytowej).

VII Adaptacja nieruchomości i lokali na cele mieszkaniowe

Adaptacja na cele mieszkaniowe funkcjonuje jako instrument pozyskiwania nowych lokali gminnych funkcjonuje na terenie Aleksandrowa Łódzkiego od dawna i za jego pomocą udało się przekształcić szereg pomieszczeń i budynków użytkowych na lokale mieszkalne powiększając zasób należący do Gminy Aleksandrów Łódzki.

Adaptacje lokali na cele mieszkaniowe w Gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2006 – 2020:

Rok adaptacji	Adres	Liczba lokali
2006	Zgierska 47/57	20
2007	Ściegiennego 4	8
2008	Piotrkowska 10/12	20
2008	1 Maja 27	4
2008	Wojska Polskiego 7	3
2014	Ruda Bugaj 55a	9
2016	11 Listopada 16	1
2020	Brużycza 75	2
Razem		67

Przekształcenie budynków i lokali wymaga uzyskania niezbędnych pozwoleń wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz poniesienia znacznych kosztów remontowych leżących po stronie inwestora. Dlatego też należy rozważyć wszystkie „za” i „przeciw” przy podejmowaniu decyzji o adaptacji budynków użytkowych na cele mieszkaniowe (koszt inwestycji, liczba pozyskanych lokali, wyposażenie nieruchomości w media itp.).

Nie należy zapominać, że adaptacja budynków przekształcanych na cele mieszkaniowe stanowi także ważną pozycję po stronie wydatkowej w budżecie miasta (koszty ostatniej dużej adaptacji realizowanej przez miasto w 2015 roku były znaczne i powstanie 9 lokali mieszkalnych w miejscowości Ruda Bugaj 55a wyniosło ostatecznie 905 196,61 zł.

Jest to jednak niewątpliwie ważny proces stanowiący uzupełnienie programu budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy, a mający na celu zwiększenie liczby mieszkań o wysokim standardzie, przy jednoczesnym wyeliminowaniu w estetyki miasta nieruchomości stanowiących pustostany lub ulegającym powolnej degradacji.

VIII Gmina jako udziałowiec w inwestycjach zewnętrznych

1. Partnerstwo publiczno – prywatne

Zdarza się że podmiot publiczny jest właścicielem (np. terenu), odpowiedniego do realizacji konkretnej inwestycji, ale nie posiada wystarczających środków finansowych lub wiedzy niezbędnej do finalizacji zadania. Wówczas podmiot publiczny i prywatny – rozpoczynają współpracę (zwykle w formie spółki), gdzie określają jej zasady (wkłady, podział zysku, bieżące finansowanie).

Partnerstwo publiczno – prywatne w szerokim rozumieniu stanowi współpracę pomiędzy podmiotem prywatnym i publicznym mające na celu realizację przedsięwzięć lub świadczenie usług, które z reguły wykonywane są przez sektor publiczny. Podmiot prywatny prócz kapitału może wnieść wiedzę specjalistyczną w danej dziedzinie, które głównie w zakresie skomplikowanych inwestycji stanowią wymierną wartość dodaną.

Ten rodzaj pozyskiwania zasobów mieszkaniowych jest wykorzystywany sporadycznie, gdyż domeną porozumienia opartego partnerstwie publiczno – prywatnym są zwykle duże inwestycje infrastrukturalne (np. budowa autostrady).

W przypadku mieszkaniowego budownictwa gminnego mogłoby to polegać na:

- a) dokonywaniu aportów gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe na rzecz podmiotów prywatnych posiadających odpowiedni kapitał,
- b) poprzez współfinansowanie przez gminę i podmiot specjalistyczny (np. dewelopera) wspólnej inwestycji mieszkaniowej (wówczas kartą przetargową może być podział wybudowanych lokali lub ich przeznaczenie),
- c) poprzez udział w spółkach prawa handlowego (także komunalnych) i realizowanie wspólnej inwestycji,
- d) poprzez wynajmowanie lokali mieszkalnych stanowiących gminy zasób mieszkaniowy od dewelopera,

Jest to niewątpliwie ciekawa forma pozyskiwania lokali mieszkalnych dla gminy, która jednak ma charakter incydentalny, ze względu na stosunkowo skomplikowaną strukturę.

2. Współpraca z TBS

Konstrukcja nieco podobna do partnerstwa publiczno – prywatnego w zakresie uzyskiwania lokali mieszkalnych przez gminę w zamian za wniesienie aportem nieruchomości z terenu jednostki samorządu terytorialnego (zwykle uzbrojonej), na której wskazany TBS zamierza posadowić budynek.

W wyniku tego działania Gmina staje się udziałowcem TBS – u i na mocy stosownej umowy może zasiedlić określoną w niej liczbę lokali mieszkalnych mogących być zaliczanymi do gminnego zasobu mieszkaniowego (w takiej konstrukcji gmina może pokrywać różnicę pomiędzy czynszem ustanowionym w TBS, a wynikającym z wieloletniego programu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym).

Gmina Aleksandrów Łódzki pozyskała w tej sposób od TBS Zgierz Sp. z o. o., w zamian za grunt możliwość decydowania o 9 lokalach mieszkalnych, zaś mieszkańcy płacą czynsz w wysokości ustalonej przez Towarzystwo.

Gmina Aleksandrów Łódzki nie zamierza podejmować dalszych działań w celu pozyskania dalszych mieszkań z zasobów TBS Zgierz, ponieważ:

- TBS Zgierz nie zamierza prowadzić kolejnych inwestycji w Aleksandrowie Łódzkim,
- uzbrojony teren wnoszony aportem na cele budowlane stanowi zbyt duży „koszt” dla gminy.

IX Inne formy pozyskiwania lokali przez gminę

1. Kupowanie lokali od deweloperów

Gmina w celu pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych na własne potrzeby zawsze może skorzystać w opcji komercyjnej w formie:

- a) zamówienia lokali mieszkalnych u dewelopera decydującego się budować na terenie gminy, a następnie „kupić je na własność” i wynająć na rzecz osób z listy mieszkaniowej,
- b) kupienia lokali „ad hoc” w przypadku pojawienia się nagłej potrzeby (np. zdarzenie losowe czy realizacja własnego celu inwestycyjnego),

Oczywiście oba rozwiązania wiążą się z koniecznością poniesienia znacznych kosztów w celu pozyskania kilku lub kilkunastu lokali, ponieważ prywatny sprzedawca stosuje marżę oraz ceny rynkowe.

2. Przejmowanie lokali własnościowych od dłużników lub w ramach spadku

Dotyczy wyjątkowych sytuacji, gdy Gmina musi przejąć nieruchomość. Aby to nastąpiło muszą być spełnione następujące przesłanki:

- zmarła osoba była właścicielem lokalu lub budynku,
- zmarła osoba nie miała żadnych spadkobierców albo wszyscy spadkobiercy odrzucili spadek.

Wówczas na Gminie spoczywa obowiązek przejęcia takiej nieruchomości, co znajduje odzwierciedlenie w art. 1023 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż: „Skarb Państwa ani gmina nie mogą odrzucić spadku, który im przypadł z mocy ustawy” oraz że: „Skarb Państwa ani gmina nie składają oświadczenia o przyjęciu spadku, a spadek uważa się za przyjęty z dobrodziejstwem inwentarza”.

Tak więc w gmina ma obowiązek „dziedziczenia” bezpańskiej nieruchomości lub lokalu z tzw. dobrodziejstwem inwentarza. Oznacza to odpowiedzialność spadkobiercy przymusowego tylko do wysokości przejętego majątku. Zapis ten chroni gminy przed poniesieniem z tego tytułu straty finansowej (gdy długi przekraczają wartość majątku).

Jak łatwo się domyślić, nieruchomości, co do których nie roszczą sobie praw żadni krewni osoby zmarłej często znajdują się w bardzo złym stanie technicznym i w najlepszym razie wymagają dużych nakładów inwestycyjnych ze strony spadkobiercy przymusowego. Ponadto

najczęściej są obciążone wierzytelnościami banków, towarzystw pożyczkowych, zarządców nieruchomości, np. spółdzielni mieszkaniowej.

Niekiedy jedynym działaniem administracyjnym jest rozbiórka budynku, bądź sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu i konieczność uregulowania zobowiązań finansowych jakie wcześniej ciążyły na dłużniku, który zmarł.

Bardzo rzadko zdarza się, aby gmina w tym trybie przejęła nieruchomość znajdującą się w dobrym stanie i nie niosącą za sobą konieczności ponoszenia sporych wydatków.

X Potencjalne źródła finansowania gminnego budownictwa mieszkaniowego

Gminne budownictwo mieszkaniowe jest procesem wymagającym wniesienia znacznych nakładów finansowych, zaś stopa zwrotu inwestycji budowlanych (w zależności od przyjętego programu), jest bardzo mocno wydłużona w czasie lub też nie następuje nigdy.

Dlatego też niezbędne zarezerwowanie lub pozyskanie odpowiednich środków finansowych na realizację tego celu odpowiednio wcześniej.

Biorąc pod uwagę sposób pozyskiwania funduszy inwestycyjnych w ramach gminnego budownictwa mieszkaniowe wyróżniamy źródła wewnętrzne i zewnętrzne.

1. Źródła wewnętrzne

Wewnętrzne źródła finansowania oznaczają finansowanie inwestycji wyłącznie z własnych środków, czyli dochodów czy wypracowanego zysku. W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki (jako podmiotu publicznego), jedyne znaczące wewnętrzne źródła finansowania mogą pochodzić ze środków budżetowych.

Środki budżetowe – corocznie zapisywane w uchwale budżetowej, określającej wysokość m. in. wydatków inwestycyjnych przewidzianych do realizacji w danym roku.

W przypadku inwestycji długotrwałych jaką jest budowa nieruchomości, będą one ujęte w kilku kolejnych uchwałach budżetowych podzielonych na co najmniej dwuletni okres.

Dochody budżetowe składają się z wpływów z podatków i opłat, dochodów z majątku, można także wesprzeć się emisją obligacji komunalnych, ale trudno wyobrazić sobie, aby w przypadku realizacji długotrwałego programu budownictwa gminnego corocznie rezerwować kilka lub kilkanaście mln zł na ten cel. Z pewnością doprowadziłoby to do zaburzenia realizacji pozostałych zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego.

Dlatego niezbędne jest korzystanie z tzw. źródeł zewnętrznych.

2. Źródła zewnętrzne

Za zewnętrzne źródła finansowania inwestycji uznajemy środki pozyskane w ramach kredytów i pożyczek, emisji akcji i obligacji czy dotacji i subwencji. W przypadku inwestycji mieszkaniowych możemy wyróżnić następujące zewnętrzne źródła finansowania:

a) kredyty komercyjne

Główne źródło na rynku pozyskiwania środków finansowych w celu pokrycia kosztów inwestycji budowlanych.

Udzielane przez banki komercyjne na inwestycje budowlane w zamian za odpowiednią marżę i koszty pokrywane przez kredytobiorcę. Warunkiem jest posiadanie w oczach instytucji finansowej odpowiedniej zdolności kredytowej oraz wniesienie stosownych form zabezpieczenia.

Do tej pory z kredytów komercyjnych korzystała zarówno Gmina Aleksandrów Łódzki i „PGKiM” Sp. z o. o..

b) kredyty preferencyjne

Kredyty przy realizacji których prym na rynku wiedzie Bank Gospodarstwa Krajowego. Warunki ich udzielenia są korzystniejsze od kredytów komercyjnych, zaś koszty niższe, natomiast każdy z oferowanych programów zawiera szereg warunków i ograniczeń (np. co do terminu składania wniosków, sposobu ustalania czynszu czy formy własności i formy użytkowania wybudowanych lokali). Jest to niewątpliwie najkorzystniejszy z produktów finansowych dostępnych na rynku w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jednakże jego atrakcyjność uzależniona jest od priorytetów przyjętych przez gminę w zakresie celów własnego programu mieszkaniowego. Warto zauważyć, że prowadzone w ostatnim czasie prace legislacyjne mogą znacząco wpłynąć na jego wybór w przyszłości.

Programy preferencyjne realizowane przy udziale środków kredytowych z BGK (wg stanu na dzień 30 listopada 2020 roku):

– Społeczne Budownictwo Czynszowe, czyli budownictwo pod najem z ograniczoną wysokością czynszów oraz preferencyjnym kredytem oferowanym przez BGK, przy czym preferuje się działania z wysokim udziałem dla osób wychowujących dzieci, osób starszych czy dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego,

- Bezzwrotne Wsparcie Budownictwa – z przeznaczeniem na zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń za zakresu pomocy społecznej dla osób o niskich dochodach (wysokość wsparcia określona jest % w zależności od przedsięwzięcia),
- kredyt komercyjny z BGK – produkt podobny do oferowanych na rynku przez inne instytucje finansowe, pozwalający inwestorowi na elastyczny dobór potencjalnych beneficjentów z zakresie dochodów, wysokości czynszu czy też dochodzenia najemców do własności.

c) środki unijne

Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego:

- w Gminie Aleksandrów Łódzki realizowany jest z tego źródła program „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki”,
- w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego działała także inicjatywa Jessica 2, która oferowała pożyczkę na rewitalizację zdegradowanych obszarów miejskich.

Kolejny okres programowania w ramach RPO obowiązywał będzie w latach 2021 – 2027.

XI Podsumowanie i wnioski

- a) należy typować i przygotowywać grunty mieszkaniowe pod budownictwo gminne,
- b) program gminnego budownictwa czynszowego jest w Aleksandrowie Łódzkim realizowany z dobrym skutkiem niezmiennie od 2006 roku,
- c) należy rozszerzyć program gminnego budownictwa mieszkaniowego poprzez działanie spółki celowej,
- d) spółka celowa może być potencjalnie najbardziej wyspecjalizowanym podmiotem do realizacji inwestycji mieszkaniowych,
- e) budżetowe źródła finansowania muszą być wspierane przez źródła zewnętrzne.

F Zakończenie

Analiza sytuacji w zakresie mieszkalnictwa odnosząca się do Gminy Aleksandrów Łódzki obejmuje bardzo szeroki przedział czasowy (lata 2021 – 2032), a została przeprowadzona w oparciu o dostępną wiedzę, stan prawny oraz strukturę mieszkalnictwa z grudnia 2020 roku.

Z tego powodu konieczne będzie przeprowadzania korekt, zwłaszcza w zakresie uregulowań stanowiących elementy wieloletniej prognozy gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Część zapisów strategii ma jedynie charakter pewnego rodzaju wytycznych obrazujących jak wygląda sytuacja bieżąca i jak należałoby się odnieść w kolejnych latach do poszczególnych zagadnień w celu ich zoptymalizowania.

Zawarte w niniejszej strategii poszczególne programy nie wyczerpują tematyki. Mogą być w trakcie jej obowiązywania dodawane nowe, modyfikowane obecne czy też ze względu na dezaktualizację – wykreślane.

Niemniej jednak, tak szeroki dokument planistyczny, obejmujący rozległy przedział czasowy pozwala na wyeliminowanie części błędów merytorycznych, zaś stosowanie się do jego zapisów prowadzi do konsekwencji w podejmowaniu decyzji mieszkaniowych oraz optymalizacji całej polityki mieszkaniowej na terenie gminy, co stanowi klucz do jej skutecznego prowadzenia.

Spis treści:

A. Wprowadzenie do tematyki oraz zadania i zamierzenia Strategii, otoczenie prawne, charakterystyka mieszkaniowa Gminy	2
I Schemat metodologii opracowania wstępu strategii	3
II Strategia rozwoju mieszkalnictwa jako fundamentalny dokument kształtujący politykę mieszkaniową w Gminie Aleksandrów Łódzki	3
III System najważniejszych źródeł prawa powszechnie obowiązującego kształtujący aktualną sytuację mieszkalnictwa w Polsce	5
IV. System najważniejszych aktów normujących kwestie mieszkaniowe obowiązujących na obszarze Gminy Aleksandrów Łódzki	8
V Położenie i charakterystyka Gminy Aleksandrów Łódzki	10
1. Lokalizacja Gminy Aleksandrów Łódzki	10
2. Struktura demograficzna Gminy Aleksandrów Łódzki.....	10
3. Bezrobocie w Gminie Aleksandrów Łódzki	12
VI Zapotrzebowanie mieszkaniowe	14
VII Programy wspierania mieszkalnictwa komunalnego.....	16
VIII Schemat struktury zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki	19
IX Struktura zasobów mieszkaniowych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki oraz charakterystyka podmiotów realizujących zadania mieszkaniowe na jej terenie	21
1. Jednorodzinne gospodarstwa domowe	21
2. Aleksandrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa	21
3. „PGKiM” Sp. z o. o.....	22
4. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu Sp. z o. o.	23
5. Deweloperzy na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki	23
X Podsumowanie i wnioski.....	24
B Strategia zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.....	25
I Schemat metodologii sprawowania zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym	25
II Nadzór właścicielski a Zarządca – podział kompetencji mieszkaniowych w Gminie Aleksandrów Łódzki	26
III Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym w Gminie Aleksandrów Łódzki..	30
1. Zarządzanie „lokalami mieszkalnymi” w Gminie Aleksandrów Łódzki.....	32
2. Zarządzanie „lokalami socjalnymi” w Gminie Aleksandrów Łódzki.....	34
3. Pomieszczenia tymczasowe	37
4. Mieszkania chronione	37
IV Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	38
V Zarządzanie budynkami w administracji zleconej	41
VI Zarządzanie lokalami użytkowymi	42
VII Podsumowanie i wnioski	43

C. Program gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.....	44
I Schemat metodologii gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.....	44
.....	44
II Stan techniczny i wielkość zasobu mieszkaniowego gminy	45
1. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego	45
2. Wielkość zasobu mieszkaniowego będącego w administracji „PGKiM” Sp. z o. o.:...	47
3. Prognoza w zakresie wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2021 – 2032:	47
III Remonty i inwestycje w gminnym zasobie mieszkaniowym.....	48
1. Budowa i oddawanie nowych mieszkań komunalnych.....	48
2. Dofinansowywanie remontów komunalnego zasobu mieszkaniowego	49
3. Realizacja programu termomodernizacji budynków komunalnych.....	50
4. Angażowanie środków własnych zarządcy zasobu.....	51
IV Analiza wydatków i potrzeb oraz plan remontów i modernizacji.....	52
1. Analiza wydatków i potrzeb.....	52
2. Plan remontów i modernizacji.....	53
V Prognozowana wysokość kosztów ponoszonych w kolejnych latach obowiązywania strategii	54
1. Koszty bieżącej eksploatacji i wpływy z gminnego zasobu mieszkaniowego.....	54
2. Koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz prognoza w tym zakresie.....	56
VI Sprzedaż lokali w ramach gminnego zasobu mieszkaniowego – prywatyzacja	59
VII Zasady polityki czynszowej oraz system zniżek i zwwyżek czynszowych	61
VIII Potencjalne zmiany zasad zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym	65
oraz źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.....	65
1. Zasady zarządzania oraz potencjalne zmiany	65
2. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach	65
IX Podsumowanie i wnioski	66
D Programy racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym....	67
I Schemat metodologii programu racjonalizacji działań w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.....	68
II Zamiana lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym.....	69
III Lokale do generalnego remontu	70
IV Dodatkowa powierzchnia lub podział lokalu.....	71
1. Dodatkowa powierzchnia do lokalu	71
2. Podział lokalu mieszkalnego	71
V Adaptacje pomieszczeń na cele mieszkaniowe	72
VI Programy wsparcia dla mieszkańców	72
1. Dodatki mieszkaniowe	73
2. Program odpracowywania zadłużeń czynszowych	76

3. Obniżka czynszu	76
4. Dofinansowywanie remontów we wspólnotach mieszkaniowych przez Gminę	77
VII Weryfikacja dochodu	78
VIII Podwyższenie wysokości dotychczasowego czynszu	79
IX Eksmisje	80
X Podsumowanie i wnioski	82
E Program gminnego budownictwa mieszkaniowego	82
I Schemat metodologii opracowania gminnego programu budownictwa mieszkaniowego	83
II Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	84
III Program przygotowywania gruntów dla gminnego budownictwa mieszkaniowego	85
IV Spółka celowa	86
1. Przyczyny powstania	86
2. Aleksandrowski Program Mieszkaniowy	87
3. Warunki optymalnej realizacji programu mieszkaniowego przez spółkę celową	88
V Komunalne budownictwo czynszowe	88
VI Program „dochodzenia do własności”	89
VII Adaptacja nieruchomości i lokali na cele mieszkaniowe	90
VIII Gmina jako udziałowiec w inwestycjach zewnętrznych	91
1. Partnerstwo publiczno – prywatne	91
2. Współpraca z TBS	92
IX Inne formy pozyskiwania lokali przez gminę	93
1. Kupowanie lokali od deweloperów	93
2. Przejmowanie lokali własnościowych od dłużników lub w ramach spadku	93
X Potencjalne źródła finansowania gminnego budownictwa mieszkaniowego	94
1. Źródła wewnętrzne	94
2. Źródła zewnętrzne	95
XI Podsumowanie i wnioski	96
F Zakończenie	97