

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 29, sierpień 2011 00:00

Rafał Rudka

Odsłony: 3134

---

Występujące obecnie ograniczenia gmin w zakresie efektywnego i racjonalnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi wynikają z obowiązującego prawa, braku środków finansowych oraz wieloletnich zaniedbań głównie w budynkach przedwojennych. Niedobór lokali mieszkalnych w gminach to efekt wysokich kosztów budowy, które powodują niewielki przyrost nowych mieszkań. Jednocześnie poprzez wyburzanie lub wyłączanie z użytkowania budynków o złym stanie technicznym oraz sprzedaż lokali systematycznie zmniejsza się mieszkaniowy zasób gmin, a liczba osób oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne stale wzrasta.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom miast, bazę danych Systemu Analiz Samorządowych rozszerzono w 2008 r. o sektor komunalnej gospodarki mieszkaniowej. Zestaw wskaźników, zweryfikowany podczas prac Grupy Wymiany Doświadczeń, zbudowano na podstawie danych administracyjnych pochodzących z 86 miast, które odpowiedziały na ankietę Związku Miast Polskich.

Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Obejmują one m.in. sprawy gospodarki nieruchomościami komunalnymi oraz gminnego budownictwa mieszkaniowego. Zakres tego zadania był po 1990 r. kilkakrotnie modyfikowany. W połowie lat 90. XX w. nastąpiła próba przekazania całej odpowiedzialności za potrzeby mieszkaniowe gminom, ale potem powrócono do bardziej realistycznych zapisów ustawowych. Dziś zadania te są ograniczone do mieszkań socjalnych i zamiennych oraz do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób/rodzin o niskich dochodach.

Jednym z zadań, jakie nałożono na gminy, była wypłata dodatków mieszkaniowych. Początkowo rozumiano je jako element systemu finansowania mieszkalnictwa przy próbie urynkowania czynszów, potem włączono dodatki mieszkaniowe do systemu osłon socjalnych. W następnych latach, wobec wzrastających potrzeb osób oczekujących na mieszkania komunalne, w tym socjalne, nałożono na gminy obowiązek programowania swojej gospodarki komunalnym zasobem mieszkaniowym.

Trzeba podkreślić, że zadania w zakresie mieszkalnictwa zwiększono bez przekazania gminom nowych środków finansowych. Jednocześnie zignorowano fakt bardzo nierównomiernego rozmieszczenia zasobów komunalnych, który był efektem procesów historycznych, a nie działań samych gmin. Potencjał do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych społeczności był w gminach od początku lat 90. XX w. bardzo zróżnicowany.

Dane dotyczące komunalnej gospodarki mieszkaniowej były zbierane po raz pierwszy w 2008 r. (za rok 2007)

Na podstawowe zagadnienia zarządcze dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym składają się: mieszkaniowy zasób gminy; zapotrzebowanie na mieszkanie; sprzedaż mieszkań; lokale użytkowe; polityka czynszowa; zarządzanie mieszkalnymi budynkami gminy; utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy; systemy informatyczne wspomagające gospodarowanie gminnym zasobem.

Zakres gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy obejmuje następujące usługi:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności;
- zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy - poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.

W zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności wyróżniono i pogrupowano

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 29, sierpień 2011 00:00

Rafał Rudka

Odsłony: 3134

---

wskaźniki biorąc pod uwagę:

- skuteczność ilościową usługi;
- efektywność kosztową usługi;
- skuteczność – jakościową ocenę realizacji usługi.

W zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem wyróżniono i pogrupowano wskaźniki biorąc pod uwagę:

- skuteczność – jakościową ocenę realizacji usługi;
- skuteczność ilościową usługi;
- efektywność kosztową usługi.

Do każdego z zakresów gospodarki mieszkaniowej przypisane zostały określone wskaźniki.

Warto zauważyć, że w związku z multidyscyplinarnym charakterem gospodarki lokalowej gminy, wskazane zakresy będą wykraczać swym działaniem poza jedną domenę. Możliwa jest również ocena stanu gospodarki lokalowej w danej gminie przy pomocy jednego wskaźnika, który stanowiłby średnią ważoną ocen stanu gospodarki lokalowej dokonanej przy pomocy wskaźników, dla których określono wagi cząstkowe. W podobny sposób można również zebrać oceny dla obszarów strategicznych i na ich podstawie, przyjmując priorytety danej gminy dla każdej ze sfer strategicznych, oszacować jeden zbiorczy wskaźnik stanowiący skompensowaną ocenę obecnej sytuacji w obszarze komunalnej gospodarki lokalowej w danej gminie.

W trakcie pomiaru efektywności wydatków bieżących lepszą ocenę uzyskują organizacje potrafiące maksymalnie ograniczyć wydatki bieżące oraz – w przypadku gospodarowania zasobami lokalowymi gmin – zrealizować maksymalnie dużą liczbę remontów i inwestycji.

Obecnie występujące ograniczenia gmin w zakresie efektywnego i racjonalnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi, wynikają z obowiązującego prawa, braku środków finansowych oraz wieloletnich zaniedbań w zakresie utrzymania publicznych zasobów mieszkaniowych (głównie zasoby przedwojenne). Niedobór lokali mieszkalnych w gminach spowodowany jest wysokimi kosztami budowy, które powodują niewielki przyrost nowych mieszkań. Jednocześnie poprzez wyburzanie lub wyłączenie z użytkowania budynków o złym stanie technicznym oraz sprzedaż lokali systematycznie zmniejsza się mieszkaniowy zasób gmin, a liczba osób oczekujących na lokale mieszkalne i socjalne stale wzrasta. Należy jednak dążyć do poprawy warunków mieszkaniowych przez wdrożenie aktywnej polityki czynszowej. Obecnie wpływy uzyskiwane z najmu lokali nie rekompensują kosztów utrzymania zasobów, a tym samym ograniczają prowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych, nie mówiąc już o inwestycjach, które są finansowane z innych wpływów budżetów gmin.