

KOMUNALNY ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY KOBYŁANKA

PROBLEMY I KIERUNKI ROZWOJU

Do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej – tak stanowi art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na powyższe wskazuje także ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Na gminę nałożono ustawowy obowiązek realizacji zadań z zakresu gminnego budownictwa mieszkalnego, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy, tym samym gmina powinna posiadać odpowiedni zasób lokali mieszkalnych, tj. lokali komunalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i innych. Gmina powinna dysponować odpowiednią ilością lokali z przeznaczeniem na najem socjalny aby móc zaspokajać potrzeby mieszkaniowe najuboższych, realizować nałożone na nią obowiązki oraz wypełniać zobowiązania wynikające z wyroków sądowych o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego.

Jednym z głównych narzędzi prowadzących do realizacji tego celu jest utworzenie i wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu gminy. Zgodnie z ustawową definicją mieszkaniowym zasobem gminy są lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem społecznych inicjatyw mieszkaniowych, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów).

Obowiązek ustawowy nałożony na jednostki samorządu terytorialnego może zostać zrealizowany, np. przez utrzymywanie gminnego zasobu mieszkaniowego; realizowanie budownictwa mieszkaniowego; nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe; pozyskiwanie na rynku pierwotnym i wtórnym budynków oraz wyodrębnionych lokali mieszkalnych poprzez ich zakup, dzierżawę, najem od różnych podmiotów.

Akty prawne zobowiązują Gminę do wykonywania nałożonych na nią ustawowych obowiązków, m.in. planowania i realizacji wieloletnich działań w zakresie gospodarowania zasobem gminy, zapewnianie lokali socjalnych i zamiennych, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz tworzenie odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy należy do podstawowych zadań własnych gminy. Realizacja tego obowiązku odbywa się w oparciu o Uchwałę Nr XXXIII/206/21 Rady Gminy Kobylanka z dnia 27.05.2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylanka zmienioną Uchwałą Nr XLIII/273/22 z dnia 27.01.2022 r. oraz Uchwałą Nr X/94/25 z dnia 30 stycznia 2025 r.

Mieszkaniowy zasób Gminy tworzą lokale położone w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Gminy Kobylanka. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylanka wchodzi 9 lokali mieszkalnych. Wśród istniejącego zasobu mieszkaniowego Gminy Kobylanka znajdują się dwa lokale z przeznaczeniem na najem socjalny dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin, które znalazły się w niedostatku. Powyższe lokale z przeznaczeniem na najem socjalny zostały oddane do użytku w 2019 r.

Obwód Kobylanka:

LP	ADRES	CEL	Powierzchnia [m²]
1	ul. Kasztanowa 8/1 Kobylanka	mieszkalny	58,48
		gospodarczy	18,00
2	ul. Kasztanowa 8/2 Kobylanka	mieszkalny	58,48
		gospodarczy	18,00
3	ul. Kasztanowa 7/1 Kobylanka	mieszkalny	58,48
		gospodarczy	18,00
4	ul. Kasztanowa 7/2 Kobylanka	mieszkalny	58,48
		gospodarczy	18,00
5	ul. Chrobrego 6/3 Kobylanka	mieszkalny	60,20
		gospodarczy	32,40
6	ul. Szkolna 20/1 Kobylanka	mieszkalny	45,32
		gospodarczy	18,18

Obręb Reptowo:

LP	ADRES	CEL	Powierzchnia [m ²]
1	Reptowo 98/3	mieszkalny	53,00
		gospodarczy	52,10
2.	Reptowo 99a/1	mieszkalny (najem socjalny)	25,65
3.	Reptowo 99a/2	mieszkalny (najem socjalny)	44,02

Łączna powierzchnia pomieszczeń mieszkalnych wynosi 462,11 m². Trzy mieszkania znajdują się w budynkach wybudowanych przed 1980 r. a sześć mieszkań stanowią lokale w budynkach wzniesionych po 1980 r.

Stan techniczny zasobu Gminy Kobylanka zróżnicowany jest ze względu na wiek znajdujących się w nim budynków oraz przeprowadzonych w przeszłości prac remontowych i modernizacji. Lokal mieszkalny w Kobylance przy ul. B. Chrobrego 6/3, wymaga kompleksowego remontu. Lokal położony jest w budynku stanowiącym współwłasność Gminy Kobylanka oraz osób fizycznych.

Jak wynika z protokołów kontroli, pozostałe mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie technicznym.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy, określane są na podstawie stanu technicznego budynków wynikającego między innymi z przeglądów technicznych przeprowadzanych w oparciu o art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, a także z ekspertyz, opinii, wizji lokalnych. Zgodnie z dokumentacją znajdującą się w zasobie urzędu należy stwierdzić, że dla wszystkich budynków mieszkalnych prowadzone są książki obiektów, w których ujawnione są rzeczywiste potrzeby remontowe budynków oraz dokonywane są wymagane prawem kontrole jednoroczne i wieloletnie.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są dochody uzyskane z tytułu czynszu najmu i środki finansowe pochodzące z budżetu Gminy.

Czynsz najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających

stawkę bazową. Stawkę bazową czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz inne opłaty za używanie lokali ustala Wójt w drodze zarządzenia.

Czynsz najmu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy ustalany jest zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Kobylanka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylanka oraz zarządzeniami Wójta Gminy Kobylanka w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych.

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobylanka w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylanka wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych – miesięczny dochód w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 190 % najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych - miesięczny dochód w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na jedną osobę nie przekroczył 140 % najniższej emerytury.”

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem socjalny lokalu:

- 1) dla gospodarstw jednoosobowych – miesięczny dochód w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekroczył 125 % najniższej emerytury;
- 2) dla gospodarstw wieloosobowych - miesięczny dochód w gospodarstwie domowym za okres trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku w przeliczeniu na jedną osobę nie przekroczył 90 % najniższej emerytury.”

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca zastosowanie obniżek czynszu określa się w następujący sposób:

- 1) w przypadku lokali oddanych w najem na czas nieoznaczony:
 - a) dla gospodarstw jednoosobowych – miesięczny dochód w gospodarstwie domowym nie przekracza 130 % najniższej emerytury stosuje się obniżkę o 50 % wysokości czynszu;
 - b) dla gospodarstw wieloosobowych – miesięczny dochód w gospodarstwie domowym w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 100 % najniższej emerytury, stosuje się obniżkę o 25 % wysokości czynszu.

2) w przypadku lokali oddanych w najem socjalny:

- a) dla gospodarstw jednoosobowych – miesięczny dochód brutto w gospodarstwie domowym nie przekracza 80 % najniższej emerytury stosuje się obniżkę o 50% wysokości czynszu;
- b) dla gospodarstw wieloosobowych – miesięczny dochód brutto w gospodarstwie domowym w przeliczeniu na jedną osobę nie przekracza 50 % najniższej emerytury, stosuje się obniżkę o 50 % wysokości czynszu.”

Czynsz najmu ustala się na podstawie stawki za 1m² powierzchni użytkowej corocznie waloryzowanej, z uwzględnieniem czynników obniżających stawkę bazową czynszu. Zwaloryzowana stawka bazowa czynszu w 2024 r. wynosiła 8,81 zł/m².

W 2024 r. nie wpłynął żaden wniosek o przydział lokalu z komunalnego zasobu Gminy, który byłby podstawą do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/206/21 Rady Gminy Kobylanka z dnia 27.05.2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kobylanka zmienioną Uchwałą Nr XLIII/273/22 Rady Gminy Kobylanka z dnia 27.01.2022 r. oraz Uchwałą Nr X/94/25 z dnia 30 stycznia 2025 r. przeprowadzono aktualizację informacji zawartych we wnioskach osób ujętych na wykazach w roku poprzednim, oczekujących na zawarcie umowy najmu socjalnego lokalu oraz umowy najmu lokalu na czas nieokreślony. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji zaktualizowano listę osób oczekujących na najem.

Zgodnie z zarządzeniem Wójta Gminy Kobylanka nr 16/2025 z dnia 22 stycznia 2025 r. na liście oczekujących na lokale mieszkalne znajduje się 1 rodzina, a na liście oczekujących na lokale socjalne znajduje się 5 rodzin. Wśród oczekujących są 4 rodziny, na których ciążyą wyroki eksmisyjne, którym sąd przyznał prawo do otrzymania lokalu socjalnego.

Analizując powyżej przedstawioną sytuację, dotyczącą komunalnego zasobu mieszkaniowego można stwierdzić, że głównym problemem Gminy Kobylanka w tym zakresie jest niedostateczna liczba lokali mieszkalnych. Przede wszystkim brakuje lokali socjalnych, niezbędnych do płynnego dostarczenia takich mieszkań zarówno z tytułu niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych osobom najuboższym, jak również osobom uprawnionym do przydziału takiego lokalu na mocy orzeczonych wyroków eksmisyjnych. Należy także podkreślić, że w przypadku niedostarczenia przez gminę lokali socjalnych osobom, którym sąd w wyroku orzekającym eksmisyję przyznał uprawnienie do lokalu socjalnego, wierzycielowi przysługuje zgodnie z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, roszczenie odszkodowawcze.

Mając na uwadze powyższe na gminie ciąży nie tylko obowiązek przydziału mieszkań socjalnych osobom uprawnionym na mocy wyroku sądowego, ale również wypłacanie odszkodowania z tytułu niedostarczenia takich lokali.

Z uwagi na niedobór lokali mieszkalnych w stosunku do istniejących potrzeb oraz mając na względzie pojawiające się roszczenia odszkodowawcze z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych związanych z wyrokami sądów orzekających eksmisję Gmina powinna dążyć do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali bądź stworzyć warunki do podjęcia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

WÓJT

Julija Pilecka

Kobylanka, dnia 18.03.2025 r.