

**Maryna GUDZ**

Profesor, dr.hab. Profesor Katedry Ekonomii i Sprawy Celnej  
Uniwersytet Narodowy "Politechnika Zaporoska", Zaporozże, Ukraina

**Piotr GUDZ**

dr hab, prof., Profesor Katedry Badań nad Gospodarką  
Kujawsko-Pomorska Szkoła Wyższa w Bydgoszczy

**Aleksandra CHLEBOWSKA**

Studentka kierunku ekonomia II stopnia  
Kujawsko-Pomorska Szkoła Wyższa w Bydgoszczy

## **POLITYKA MIESZKANIOWA A ADMINISTROWANIE GMINNYMI ZASOBAMI NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWEJ**

Mieszkanie z prawnego punktu widzenia stanowi zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście. Jest wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi i umożliwia stały pobyt ludzi oraz prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Z nieruchomościami mieszkalnymi wiążą się również inne pojęcia, jak na przykład zabudowa jednorodzinna potocznie zwana domem. Dla ekonomistów mieszkanie to powierzchnia będąca towarem na rynku. Przy zakupie mieszkania decydujące znaczenie ma cena. Niestety jakość budowanych mieszkań deweloperskich nie jest związana z ich ceną. Takie czynniki jak bliskość miejsca pracy, szkoły i szpitala, sklepów czy koszty utracone jak czas potrzebny na dojazd, koszty paliwa, miejsce parkingowe, tereny zieleni czy komfort psychiczny lub podejście do pracy w przypadku spłacania kredytu hipotecznego są dostrzegane, ale nadal nie doceniane przez kupujących mieszkania.

Celem pracy jest przedstawienie wybranych problemów społeczno-ekonomicznych związanych z gospodarowaniem gminnymi nieruchomościami mieszkaniowymi oraz analiza stanu gminnego zasobu mieszkaniowego na przykładzie wybranej gminy. Zakres czasowy obejmujący powyższe opracowanie to lata 2016-2020.

Konserwatywne podejście określa mieszkanie lub dom jednorodzinny jako to miejsce, gdzie spędzamy najwięcej czasu, zakładamy rodzinę, wychowujemy dzieci czy też szukamy schronienia i odpoczynku od codziennego zgiełku. Mieszkanie dostosowane do potrzeb rodziny pozwala na jej prawidłowe funkcjonowanie w społeczeństwie. Odpowiednie warunki dla nauki kształtują przyszłość młodych ludzi i decydują o starcie w dorosłość. Konsekwencją takiego podejścia jest uznanie mieszkania za prawo człowieka, które powinno być respektowane i wspierane przez państwo w ramach polityki społecznej. Państwo powinno dążyć do zaspokojenia

podstawowych potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, a także do zapewniania życia w godnych warunkach.

Konstytucja dysponuje gruntami pod zabudowę i wpływa na zagospodarowanie przestrzenne, a ponadto zarządza gminnym zasobem mieszkaniowym, który zgodnie z ustawą należy rozumieć jako lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Zarządzanie tym zasobem może przybierać trzy formy: zarządzanie przez pracowników urzędu; powierzenie zarządzania jednostce organizacyjnej samorządu terytorialnego; powierzenie zarządzania profesjonalnej jednostce z sektora prywatnego [1].

Rada Gminy uchwała zasady wynajmowania lokali należących do zasobu oraz wieloletni plan gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, który powinien zawierać analizę potrzeb lokalnej społeczności i planów związanych z zarządzaniem mieniem komunalnym. Wsparciem dla osób o niskich dochodach są mieszkania komunalne, nieróżniące się niczym od mieszkań dostępnych na rynku i socjalne mogące mieć obniżony standard, które w Polsce kojarzone są w sposób negatywny. Ważnym aspektem jest też to, że gmina nie tylko dysponuje zasobem mieszkaniowym, ale i może go tworzyć. Wśród instrumentów polityki mieszkaniowej można wyróżnić: regulacje rynkowych systemów finansowania i instytucjonalnego wsparcia, subsydia mieszkaniowe i budownictwo społeczne.

Polityka mieszkaniowa a administrowanie gminnym zasobem nieruchomości mieszkaniowych w Gminie Mogilno w województwie kujawsko-pomorskim realizowana przez Zakład Gospodarki Komunalnej. Przejawem wypełniania powierzonych funkcji przez zakład jest między innymi: prowadzenie ewidencji budynków budowli i lokali oraz związanej z nim infrastruktury, sprawowanie nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i stanem technicznym budynków budowli lokali i związanej z nimi infrastruktury, a także nieruchomości, na których znajdują się obiekty; planowanie i nadzór nad realizacją remontów; reprezentowanie gminy Mogilno we wspólnotach mieszkaniowych; wynajmowanie lokali oraz zawieranie innych umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z budynków budowli i lokali należących do komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Nieruchomości stanowiące zasób to przede wszystkim budynki mające 40 i więcej lat (wiek budynków mieszkalnych). Wiek oraz stan zasobów wraz z prognozą prezentują odpowiednio tabela nr 1.

Tabela nr 1

**Stan zasobów mieszkaniowych gminy Mogilno w latach 2019-2021 oraz  
prognozowany stan w latach 2022-2023**

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023
Sprzedaż lokali mieszkalnych	7	3	3	3	3
Liczba lokali mieszkalnych po uwzględnieniu adaptacji budynków z lokalami użytkowymi, nowo powstałych budynków mieszkalnych i sprzedaży lokali (w szt.)	448	448	451	448	445
w tym					
Liczba lokali socjalnych budynek w zasobie mieszkalnym gminy (w 2018 r. było 10)	12	14	15	15	15

Zródło: Opracowanie własne na podstawie Raportu o stanie gminy Mogilno za 2020rok

Gospodarowanie zasobami lokali mieszkalnych wiąże się przede wszystkim z realizacją zadań związanych z ich bieżącą eksploatacją oraz podejmowaniem działań długofalowych, których podstawą jest Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. Pomimo niewielkiego wzrostu liczby lokali mieszkalnych w zasobie w 2021 roku w kolejnych latach gmina prognozuje stopniowy spadek ich ilości.

Bezpieczne użytkowanie tych budynków będzie wiązało się z naprawami i remontami w celu utrzymania należytego stanu technicznego, a co za tym idzie dużymi nakładami finansowymi.

Polityka gminy dotycząca wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym ogranicza się jedynie do wykonywania niezbędnych remontów budynków i lokali, jak również zabezpieczenia w gminnym zasobie od jednego do 3 lokali przeznaczonych do natychmiastowego zasiedlenia oraz wydzieleniu 2 lokali chronionych (czyli lokali będących szczególną formą społecznej pomocy potrzebującym, w szczególności osobom starszym i chorym) [2].

Działania gminy związane z dbaniem o odpowiedni stan techniczny zasobu mieszkaniowego wiąże się z przekazaniem na te cele przez zakład pozyskanych środków z opłat czynszowych, funduszu remontowego oraz dotacji celowych otrzymanych od jednostki terytorialnej. Przychody zakładu przede wszystkim uzależnione są od stawki czynszu która ustalana jest w drodze zarządzenia wydanego przez burmistrza po uwzględnieniu czynników obniżających wartość użytkową lokalu (na przykład lokal znajdujący się w budynku przeznaczonym do rozbiórki, suterenu lub poddaszu, lokal z kuchnią bez naturalnego światła lub posiadania wspólnej kuchni, łazienki lub jej brak).

Od 2020 roku następuje systematyczny wzrost stawki czynszu. W analizowanym okresie stawka bazowa czynszu wzrosła z 4,30 zł do 7 zł, oznaczając więc to wzrost o około 63%. Wzrost bazowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> z tytułu najmu lokalu mieszkalnego można również zauważyć w całej Polsce. W największych miastach kraju czynsz wzrósł od około 10% do 85%. Jako przyczyny powyższej sytuacji wskazywane są wzrastające koszty utrzymania budynków i ich remontów a także przystosowywanie pustostanu i pozyskanych lokali na potrzeby.

Do problemów ekonomiczno-społecznych związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym należy zadłużenie lokatorów. Z założenia lokale komunalne przeznaczone są dla osób o najniższych dochodach. Ich sytuacja materialna wpływa na możliwości regulowania opłat związanych z korzystaniem z lokali. Jedną z możliwych dróg w celu zmniejszenia zadłużenia najemców jest podjęcie współpracy z ośrodkiem pomocy społecznej. Wskazanie dłużnikom szans na rozwiązanie problemów narastającego zadłużenia, na przykład poprzez dodatki mieszkaniowe i dodatki energetyczne. Pozwala to na przyspieszenie spłaty zobowiązań wobec zakładu i zapewnia regularny wpływ określonej sumy środków. W 2020 roku do zakładu wpłynęło dodatku mieszkaniowych na kwotę 368 tys. zł. W 2019 roku była to kwota 301 tys. a w 2018 roku 312 tys. zł.

Podejmowanie działań ze strony opieki społecznej i monitorowanie należności za mieszkanie w przypadku osób starszych i chorych zapewnia lepszą komunikację pomiędzy zakładem a najemcą. Ponadto wykorzystanie wszystkich możliwych środków perswazji wobec dłużników, którzy korzystają z pomocy społecznej i ukierunkowanie części przekazywanych im środków na spłatę zadłużenia pozwoliłoby na zabezpieczenie miejsca zamieszkania i spokoju rodzinnego. Jednak korzystanie z różnych form pomocy uzależnione jest od sytuacji finansowej poszczególnych osób. Niestety na terenie gminy Mogilno wśród problemów społecznych i ekonomicznych można także wymienić: ubóstwo; problemy i patologie życia rodzinnego – zła sytuacja ekonomiczna, alkoholizm, przemoc w rodzinie; bezdomność i osadnictwo nieformalne; bezrobocie – stopa bezrobocia w powiecie mogileńskim w 2020r wynosiła 10,7%.

Poza administrowaniem gminnym zasobem lokalowych w ramach polityki mieszkaniowej Gmina Mogilno przystąpiła do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (w skrócie SIM). W ramach tej inicjatywy tworzone są spółki realizujące budownictwo społeczne, których zadaniem będzie budowanie mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. W ramach tego programu rząd proponuje:

– wsparcie finansowe ze specjalnie powołanego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa dla wszystkich gmin. Na utworzenie nowego SIM lub objęcie

udziałów w istniejącym SIM/TBS gmina może pozyskać odpowiednio 3 mln zł lub 10% wartości nowej inwestycji mieszkaniowej SIM/TBS. Wnioski o wsparcie z RFRM można składać do Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN);

– grant ze środków Funduszu Dopłat do 35% kosztów przedsięwzięcia dla gminy, która partycypuje w realizacji mieszkań przez SIM;

– wprowadzenie możliwości tworzenia przez KZN we współpracy z gminami SIM i przystępowania do istniejących TBS, poprzez obejmowanie w imieniu Skarbu Państwa udziałów w zamian za wnoszone do tych spółek grunty, na których budowane są mieszkania [3].

Działania te mają na celu wspomóc osoby, które nie stać na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na mieszkanie, ale są w stanie regularnie opłacać czynsz. Stawki czynszu są niższe niż na rynku komercyjnym (do 5% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego).

Polityka administrowania gminnym zasobem nieruchomości mieszkalnych wymaga wielu nakładów i podjęcia przemyślanych działań. Obecny plan wymaga restrukturyzacji i nadzoru w celu wybrania optymalnego kierunku rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy. Priorytetowym celem powinno być hamowanie procesu starzenia się zasobu i zaangażowania większej ilości nakładów na modernizację i remonty. W następnym kroku natomiast powiększenie istniejącego zasobu o nowe lokale. Lokalna polityka mieszkaniowa powinna wspierać rozwój mieszkalnictwa i zwiększanie liczby mieszkań cenowo dostępnych dla społeczeństwa. Organy samorządu powinny monitorować stan mieszkalnictwa w lokalnej wspólnocie i dążyć do poprawy jakości życia mieszkańców. Zwiększyć ilość mieszkań czynszowych dostępnych dla osób o niskich dochodach. Z uwagi, że budowa mieszkań komunalnych stanowi spore wyzwanie, dlatego potrzebna jest współpraca jednostek samorządu terytorialnego w ramach inicjatyw społecznych oraz podejmowanie współpracy w ramach partnerstwa publiczno-prawnego.

#### ***Bibliografia:***

1. Pawlik K. Jak prawidłowo zarządzać zasobami mieszkaniowymi gminy. URL: [https://samorząd.infor.pl/sektor/zadania/gospodarka\\_przestrzenna/389173,Jak-prawidlowo-zarzadzac-zasobami-mieszkaniowymi-gminy.html](https://samorząd.infor.pl/sektor/zadania/gospodarka_przestrzenna/389173,Jak-prawidlowo-zarzadzac-zasobami-mieszkaniowymi-gminy.html)
2. Podrażka M., Grabkowska E. Mieszkanie chronione. URL: <https://www.gov.pl/web/rodzina/mieszkaniechronione> (dostęp: 21.11.2021).
3. Społeczna inicjatywa mieszkaniowa. URL: <https://www.gov.pl/web/rozwój-technologie/spoleczna-inicjatywa-mieszkaniowa/>

**Mykola DENYSENKO**

Doctor of Economics, Professor, Professor of the Department of Smart Economics of Kyiv National University of Technologies and Design

**Olena BUDIAKOVA**

Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Smart Economics of Kyiv National University of Technologies and Design

### **HUMAN RESOURCES MANAGEMENT IN THE CONDITIONS OF MODERN REALITIES AND POST-WAR SOCIAL RENEWAL**

Human resource management in the conditions of modern realities and post-war social renewal requires modern personnel management strategies. The strategy personnel management is an integral part of the overall business strategies. Strategic management enterprises consider the environment of the enterprise as a combination of three environments: macro environment, as well as the immediate environment and internal environment of the organization. The study of the social components of the macro environment aims to realize the impact on the business of such social phenomena and processes: people's attitude to work and quality of life, community customs and beliefs, collective human values, demographic structure of society, population growth, level education, mobility of people etc.

An important aspect of improving the personnel management system enterprises is that the process of improvement itself is advisable to carry out in the context of its subjects, processes and objects. Ability staff simultaneously act as an object and subject of management is the main specific feature of personnel management. Personnel management refers to the process of planning, selecting, training, assessment and continuing education of workers aimed at their rational use and increase in labor productivity. The subject of personnel management is the study of relationships between the workers in the production process with the aim of the most effective use of their potential in terms of functioning specific enterprises.

The main goal of the personnel management is a combination of effective training of the personnel, growth of their skill and labor motivation to develop the skills of workers for the sake of solving the tasks enterprise and its division.

In the broadest point, under the strategy of personnel management understands the system of long-term goals of the personnel management, determined by the ideology and general objectives of the enterprise, as well as selection of the most effective ways to achieve them.