

Właściwie od początku odrodzonego samorządu gminnego przepisy regulujące gospodarkę mieszkaniową uniemożliwiały racjonalne zarządzanie zasobem nieruchomości. Obecnie procedowane zmiany poprawiają sytuację, jednak i tak są zbyt łagodne.

Wszyscy się pewnie zgodzimy z tym, że zapewnienie mieszkań przez gminy jest bardzo kosztownym zadaniem publicznym i jako takie powinno być dedykowane wyłącznie grupie osób najbardziej potrzebujących. W praktyce powinno to oznaczać tych, których dochody w żaden sposób nie wystarczają nie tylko na kupienie mieszkania, ale nawet na jego wynajęcie na wolnym rynku. Jednocześnie wiadomo, że sytuacja finansowa danej osoby na przestrzeni jej życia może się w różny sposób zmieniać; w szczególności może ulec znaczącej poprawie. W takim przypadku znikają argumenty przemawiające za zapewnieniem mieszkania takiej osobie staraniem władzy publicznej. Powinny zatem istnieć mechanizmy wymuszające zwolnienie lokalu komunalnego w przypadku utraty obiektywnych przesłanek do jego zajmowania.

Jak natomiast wygląda sytuacja w odniesieniu do gminnego zasobu mieszkaniowego? W obecnym stanie prawnym mieszkanie komunalne jest traktowane jako dobro, które po przyznaniu staje się wręcz prawem najemcy. Sytuacja danej osoby jest badana wyłącznie na etapie przyznawania lokalu komunalnego. Później może się dzieć wszystko. Wstąpienie w związek małżeński z milionerem (milionerką), objęcie funkcji dyrektora banku, uzyskiwanie wielomilionowych dochodów z patentów – żadne z tych zdarzeń nie pozbawia prawa do zamieszkiwania w publicznym zasobie mieszkaniowym i opłacania zwykle bardzo korzystnego czynszu.

Powszechnie czynsze w lokalach komunalnych są dalekie od czynszu rynkowego. Zdarzają się jednak takie miejsca, gdzie czynsz jest niższy od czynszu ekonomicznego, tj. takiego, który pokrywa rzeczywiste koszty utrzymania lokalu i zwrot zainwestowanego kapitału. W takim przypadku gmina – a zatem cała wspólnota samorządowa – w praktyce dopłaca do każdego metra kwadratowego. Sytuacja taka jest zwykle motywowana względami społecznymi. Tyle tylko, że czynsz taki jest płacony nie tylko przez osoby niezdolne; korzystają z niego wszyscy, którzy mieli szczęście otrzymać mieszkanie komunalne. Trudno się dziwić, że nawet jeśli najemcę stać już na wynajem mieszkania na wolnym rynku to mieszkania komunalnego nie opuszcza – gdzie indziej wszyscy inni będą poprzez swoje podatki finansowali część jego kosztów zamieszkania?

Co więcej – poprzez mechanizm wstąpienia w stosunek najmu lokal komunalny okazywał się być przyznany nie tylko dożywotnio, ale dziedzicznie. W ten sposób mieszkanie po babci dostawało się wnukowi, który z sukcesem rozwijał własny biznes – ale jako uprawniony wstępował w stosunek najmu. I korzystał ze wszystkich przywilejów z tym związanych.

W opisanym stanie prawnym lokal komunalny okazywał się często towarem jednorazowym – po jego wybudowaniu i przyznaniu konkretnej osobie, znikome były szanse aby kiedykolwiek do dyspozycji gminy powrócił. To z kolei stało się jedną z przyczyn powszechnej sprzedaży lokali komunalnych ich najemcom – ze szkodą dla możliwości zaspokajania rzeczywistych potrzeb poszczególnych wspólnot samorządowych.

Procedowana obecnie ustawa ma nieco zracjonalizować sytuację – zwłaszcza poprzez prawo regularnej weryfikacji sytuacji finansowej i majątkowej najemców mieszkań komunalnych i możliwość podnoszenia czynszu osobom znajdującym się w sytuacji najlepszej – ale jedynie do wysokości czynszu rynkowego. To jednak za mało – dalej bowiem utrzymywana jest zasada wynajmowania mieszkania na czas

nieoznaczony. W to miejsce należałoby przyjąć oznaczony czas udostępnienia lokalu komunalnego z mechanizmem automatycznego przedłużania umowy jeśli najemca dalej spełnia warunki otrzymania lokalu komunalnego. Ta niewielka zmiana wprowadzałaby niezbędny element niepewności – skłaniając osoby bogatsze do zapewnienia sobie mieszkania na warunkach rynkowych. Co więcej - pozostanie osoby nieuprawnionej po zakończeniu okresu trwania umowy mogłoby się wiązać z obciążeniem jej opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu – wyższą niż czynsz rynkowy. Jest bowiem jasne, że jeśli ktoś zajmując obecnie lokal komunalny będzie nawet płacił czynsz równy czynowi w analogicznym lokalu prywatnym to nie będzie miał motywacji do opuszczenia lokalu komunalnego. Dopiero opłaty wyższe pozwoliłyby na odzyskanie lokalu na potrzeby realizacji zadań publicznych.

Na takie zmiany chyba jednak prawodawcy zabraknie odwagi.