

## Lepsza gospodarka mieszkaniowa w gminach?

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego

Opublikowano: czwartek, 07, kwiecień 2011 17:29

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 2248

---

Wszyscy zajmujący się w praktyce gospodarką mieszkaniową mogą bez najmniejszego problemu wskazać na patologie obecnego systemu – z zajmowaniem i wykupywaniem mieszkań komunalnych przez osoby o bardzo dobrej sytuacji finansowej i obligatoryjnym przyznawaniu prawa do lokalu socjalnego osobom, które z punktu widzenia sprawiedliwości mieszkania na koszt gminy otrzymać nie powinny. Od lat zgłaszane postulaty zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych pozostawały do tej pory bez echa. Z tym większym uznaniem należy przyjąć inicjatywę Ministerstwa Infrastruktury, które postanowiło znowelizować przywołaną ustawę w kierunku zgodnym z oczekiwaniami praktyki.

Projektem założeń projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie ustawy o dodatkach mieszkaniowych – przedłożonym do rozpatrzenia na najbliższym posiedzeniu Zespołu ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska – przewiduje w szczególności:

- umożliwienie gminie i innym jednostkom samorządu terytorialnego zawierania umów najmu lokali mieszkalnych na czas oznaczony. Organy stanowiące otrzymają uprawnienie do określania w formie uchwały kryteriów, które dane gospodarstwo domowe będzie musiało spełnić, żeby umowa taka mogła zostać przedłużona. Jak wskazują projektodawcy – w konsekwencji osoby zamożne niespełniające ustalonych warunków, będą musiały po wygaśnięciu umowy najmu opuścić lokal, a jednostka samorządu „odzyskać” mieszkanie będzie mogła wynająć osobie do tego uprawnionej na podstawie uchwały;
- wprowadzenie zasady, że bazowa stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym powinna pokrywać co najmniej koszty utrzymania nieruchomości. Nie ma bowiem możliwości prowadzenia racjonalnej i efektywnej polityki mieszkaniowej w sytuacji, gdy czynsze nie pokrywają kosztów utrzymania nieruchomości – tymczasem taka sytuacja jest częsta w polskiej praktyce. Wbrew pozorom jest ona niesprawiedliwa, gdyż do utrzymania mieszkań musi dopłacać cała społeczność gminna – i to niezależnie od tego czy dany lokal jest zajmowany przez osobę ubogą, czy zamożną. Zakłada się zatem, że zasady kalkulowania wysokości czynszów najmu lokali komunalnych w danej jednostce terytorialnej będą określone w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wybór jeden z proponowanych metod ustalania składek czynszu (dla obszarów bądź dla poszczególnych nieruchomości) pozostanie domeną rady gminy;
- oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do otrzymania lokalu socjalnego. W obecnym stanie prawnym ustawa wymienia kategorie osób, którym obligatoryjnie przysługuje prawo do lokalu socjalnego w przypadku orzekania o eksmisji z zajmowanego lokalu. Katalog ustawowy jest przy tym bardzo szeroki i obejmuje w szczególności: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadające status bezrobotnego. Jak wskazują projektodawcy takie uregulowanie kwestii prawa do lokalu socjalnego przy eksmisji nie sprawdza się w praktyce, gdyż wielokrotnie osoby kwalifikujące się do katalogu osób, którym przysługuje obligatoryjne prawo do lokalu socjalnego w rzeczywistości mają możliwości

## Lepsza gospodarka mieszkaniowa w gminach?

Kategoria: Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego

Opublikowano: czwartek, 07, kwiecień 2011 17:29

Grzegorz P. Kubalski

Odsłony: 2248

---

samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, a więc nie powinny otrzymywać rodzaju pomocy społecznej w postaci lokalu socjalnego. W konsekwencji uzasadnione jest pozostawienie sądowi możliwości każdorazowego badania sytuacji majątkowej i rodzinnej konkretnego eksmitowanego lokatora i ewentualnego przyznania – w uzasadnionych przypadkach – lokalu socjalnego;

- ograniczenie przypadków obligatoryjnego wstąpienia w stosunek najmu następców prawnych na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego poprzez wprowadzenie dodatkowego wymogu spełniania kryterium dochodowego przez osoby wstępujące w stosunek najmu.

Przewidywane jest również zreformowanie systemu dodatków mieszkaniowych w ten sposób, by przysługiwały one wyłącznie lokatorom. W obecnym stanie prawnym dodatki mieszkaniowe mogą otrzymywać również właściciele domów i mieszkań oraz osoby, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej.