

Niewywiązywanie się z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych powoduje, że gminy muszą płacić wysokie odszkodowania - to jeden z wniosków jaki płynie z kontroli przeprowadzonej przez NIK. Kolejnym elementem tej diagnozy jest fakt, że kolejka oczekujących na gminne lokum wydłuża się. Na koniec 2013 r. lokali socjalnych w skontrolowanych gminach było prawie 2 razy mniej niż oczekujących. Taka sytuacja może powodować zwiększenie grupy osób bezdomnych.

## Stan obecny

Zgodnie z przepisami gminy muszą zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób w trudnej sytuacji życiowej, jednak w praktyce nie mają na to wystarczających środków. Lokale socjalne są najczęściej przyznawane na podstawie wniosków o najem oraz sądowych wyroków eksmisyjnych. Jeśli zgodnie z wyrokiem sądu gmina nie zapewni lokalu, musi płacić odszkodowanie właścicielowi mieszkania zajmowanego przez osobę z wyrokiem eksmisji. Dodatkowo od 16 listopada 2011 r. gminy mają prawny obowiązek zapewnienia pomieszczenia tymczasowego dłużnikom, którym zgodnie z wyrokiem sądu nie przysługuje lokal socjalny. Jednak ustawodawca nie zadbał o przekazanie gminom środków na pozyskanie takich pomieszczeń. W efekcie gminy często nie są w stanie zagwarantować eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych, co oznacza, że - tak jak w przypadku lokali socjalnych - muszą płacić odszkodowania.

## Lokale socjalne

W latach 2011-2013 liczba lokali socjalnych w kontrolowanych gminach wzrosła średnio o 19% (z 3133 w 2011 r., do 3739 w 2013 r.), jednak wskutek rosnącego zapotrzebowania na te lokale (z 6340 gospodarstw domowych do ponad 7 tys., czyli o 11%), potrzeby mieszkańców nie były zaspokajane. W latach 2011-2013 głównymi źródłami zapotrzebowania na lokale socjalne były wyroki eksmisyjne z orzeczonym prawem do lokalu socjalnego oraz wnioski o najem lokalu socjalnego z zasobów gminnych. Lista osób oczekujących na lokale socjalne (z tytułu wniosku o najem) wydłużyła się o 35%. Jednocześnie w związku z niedoborem tych lokali, na realizację wyroku eksmisyjnego (a tym samym na przyznanie mieszkania) trzeba było poczekać średnio 2,5 roku, a w skrajnych przypadkach nawet 20 lat.

## Pomieszczenia tymczasowe

W odpowiedzi na wnioski komornicze o wskazanie pomieszczenia tymczasowego w ponad 90% przypadków gminy oświadczały, że takich pomieszczeń nie mają. Np. w Sosnowcu, na 109 wniosków komorników, urząd wskazał pomieszczenie tymczasowe tylko w jednej sprawie, w ośmiu sprawach pomieszczenia zostały zapewnione przez inne podmioty niż gmina, a w pozostałych 100 sprawach pomieszczeń tymczasowych zabrakło. Z jednej strony oznacza to brak możliwości skutecznego przeprowadzenia egzekucji i odzyskania swojego lokalu przez wierzyciela, a z drugiej strony dla części dłużników - eksmisję do noclegowni. W ocenie NIK taka sytuacja prowadzi do nasilenia się zjawiska bezdomności.

## Nieprawidłowości

Gminy objęte kontrolą NIK podejmowały szereg działań w celu zaspokojenia potrzeb lokalowych swoich mieszkańców. Najwięcej lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych gminy pozyskiwały w wyniku zamiany mieszkań komunalnych o obniżonym standardzie (łącznie 44% pozyskanych lokali), w wyniku adaptacji lub modernizacji istniejących budynków, lokali i innych obiektów należących do gminy (łącznie 40% pozyskanych). Część lokali socjalnych przeszła w ręce gmin wskutek działalności

inwestycyjnej (16%), sporadycznie były one kupowane na wolnym rynku, w kilku przypadkach zostały przejęte od Skarbu Państwa. Gminy zmagające się z niedoborem lokali socjalnych wynajmowały je czasem od innych podmiotów.

Część gmin działała z naruszeniem prawa, np. zawierając umowy z czynszem socjalnym w lokalach innych niż socjalne albo podpisując umowy najmu pomieszczenia tymczasowego w lokalach socjalnych. Zdarzało się, że podpisywano umowy najmu lokalu socjalnego w lokalach niespełniających odpowiednich standardów. Kontrola NIK ujawniła również inne nieprawidłowości po stronie gmin, które utrudniały skuteczne rozporządzanie ich zasobem mieszkaniowym:

- żadna ze skontrolowanych gmin nie określiła jasnych kryteriów dotyczących kolejności przyznawania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, co stwarzało ryzyko dowolności postępowania w tym zakresie;
- wiele lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych było zajmowanych bezprawnie, a gminy w wielu przypadkach miały problemy z ich odzyskaniem. Poza tym gminy nie potrafiły skutecznie zweryfikować, czy dany lokal rzeczywiście zajmują osoby potrzebujące takiej pomocy. Np. w Oświęcimiu lokal socjalny był niezamieszkiwany przez prawie 3 lata. Dopiero w wyniku skargi gmina wypowiedziała umowę najmu i przeprowadziła eksmisję osoby rzekomo zajmującej lokal;
- część gmin nie znała rzeczywistego poziomu zapotrzebowania na lokale socjalne na swoim terenie. Główną przyczyną były błędy w ewidencjach wyroków eksmisyjnych i wniosków o przydział lokalu socjalnego oraz nieweryfikowanie tych ewidencji. Poza tym niektóre gminy oferowały lokale socjalne wyłącznie osobom z wyrokami eksmisyjnymi (pomijając osoby składające wnioski o najem), co sprawiało, że nie znały bieżącego, całościowego zapotrzebowania mieszkańców w tym zakresie. Problemem są też obowiązujące przepisy. W obecnym stanie prawnym w przypadku mieszkań komunalnych (gdzie umowa najmu podpisywana jest na czas nieokreślony) gminy nie mają możliwości sprawdzania, czy lokal zajmują osoby do tego uprawnione. Zdarza się, że są to osoby osiągające na tyle wysokie dochody, że mogłyby sobie pozwolić na wynajem samodzielnego mieszkania o wyższym standardzie. W takiej sytuacji gminy nie mają wiedzy, ilu gospodarstwom domowym lokale socjalne rzeczywiście się należą;
- część gmin nie zarządzała aktywnie problemem braku lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, ponieważ nie opracowała koncepcji rozwiązania tego problemu. Dokumenty strategiczne gmin nie uwzględniały kwestii lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych. W rezultacie gminy nie osiągały zamierzonych celów. W ocenie NIK przykładem godnym naśladowania jest Poznań, gdzie - pomimo dużej skali problemu - skutecznie pozyskiwano lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe. Poznań był jedyną gminą w badanym okresie, która zrealizowała wszystkie wnioski komorników o zapewnienie pomieszczenia tymczasowego.

Wnioski de lege ferenda - dotyczą przede wszystkim:

- rozszerzenia uprawnień gmin do weryfikacji - w trakcie trwania umowy najmu - zasadności przyznanej pomocy mieszkaniowej (w ocenie NIK niezwykle ważne jest sprawdzanie przez gminy, czy lokale komunalne nie są zajmowane przez osoby, które są w stanie samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe);
- wzmocnienia kontroli społecznej w obszarze rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali mieszkalnych (urzędy gmin powinny informować mieszkańców m.in. o osobach zakwalifikowanych do otrzymania pomocy mieszkaniowej i o sposobie jej realizacji).

## Gminy nie mają wystarczających środków, aby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób w trudnej sytuacji życiowej

Kategoria: Polityka Społeczna

Opublikowano: niedziela, 21, grudzień 2014 23:00

Rafał Rudka

Odsłony: 2474

---

Dodatkowo NIK wnioskuje o:

- odejście od formalnego wydzielenia zasobu lokali socjalnych (poprzez umożliwienie zawierania umów najmu lokalu socjalnego na każdy lokal gminny, w zależności od rzeczywistych potrzeb, przy zachowaniu ustalonych kryteriów dochodowych).

Z pełną treścią raportu NIK można zapoznać się [TUTAJ](#).

*Źródło: NIK*