

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 22, październik 2013 00:00

Rafał Rudka

Odśloni: 1573

---

Mieszkaniowy zasób gminy powinien być wykorzystywany dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, a w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, mieszkaniowy zasób gminy służy także zapewnianiu lokali socjalnych i lokali zamiennych. Weryfikacja kryteriów uprawniających najemców do korzystania z lokali mieszkalnych z zasobu gmin odbywa się tylko w przypadku przyznawania lokali mieszkalnych osobom oczekującym na zawarcie umowy najmu. Lokale socjalne, wydzielone w mieszkaniowym zasobie gminy, przeznaczone są dla osób najuboższych oraz na realizację wyroków sądowych.

Umowy najmu lokali socjalnych są zawierane na czas oznaczony i przedłużane, jeżeli najemcy nadal spełniają określone przez gminę kryteria (np. dochodowe). Nie ma natomiast rozwiązań prawnych stwarzających możliwość takiej weryfikacji umów najmu lokali zawartych na czas nieoznaczony. Stale pogarsza się stan techniczny budynków, co powoduje zwiększenie liczby lokali niezagospodarowanych, przeznaczonych do modernizacji lub remontu.

Rosnące zadłużenie najemców lokali mieszkalnych i użytkowych ogranicza wielkość wydatków na utrzymanie zasobów komunalnych. Ograniczone są możliwości weryfikacji spełniania kryteriów uprawniających do zajmowania lokalu mieszkalnego w zasobie gminy. Brakuje także skutecznych rozwiązań dla gospodarstw domowych, których wysokość dochodów nie uprawnia do najmu lokalu komunalnego, a jednocześnie osiągane dochody nie pozwalają na zakup lub najem lokalu na rynku nieruchomości.

NIK sprawdziła, jak wygląda gospodarowanie lokalami komunalnymi w budynkach mieszkalnych i wystawiła ocenę negatywną.

W gminach w niedostatecznym stopniu realizowano zadanie własne zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Działania gmin nie doprowadziły do racjonalnego wykorzystania własnego zasobu i nie zapewniły poprawy warunków mieszkaniowych osób znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej. Nie posiadano pełnych informacji o wielkości i stanie technicznym istniejącego zasobu lokali oraz o sposobie ich wykorzystania, co utrudniało podejmowanie racjonalnych decyzji właścicielskich w zakresie gospodarowania tym zasobem. Zdaniem Najwyższej Izby Kontroli system realizacji zadań własnych gmin w obszarze tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, w ramach aktualnego stanu prawnego, nie sprzyja prowadzeniu przez gminy skutecznej polityki w zakresie racjonalnego wykorzystania zasobu do zapewnienia lokali mieszkalnych osobom o najniższych dochodach.

W ocenie NIK niezaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach jest spowodowane nie tylko niedoborem środków finansowych, ale również brakiem niektórych uregulowań prawnych w tym zakresie. Nie zagwarantowano gminom możliwości podejmowania decyzji dotyczących sposobu odzyskiwania lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony w przypadku poprawy warunków ekonomicznych najemcy.

Ponadto brak jest systemu wsparcia przez państwo finansowania budownictwa socjalnego i rewitalizacji istniejących zasobów, na poziomie umożliwiającym gminom wypełnianie zadania własnego w tym zakresie.

Stwierdzone nieprawidłowości:

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: wtorek, 22, październik 2013 00:00

Rafał Rudka

Odsłony: 1573

---

- nieprzestrzeganie ustalonych przepisami prawa zasad najmu i sprzedaży lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz nierzetelne weryfikowanie uprawnienia do najmu lokalu mieszkalnego;
- niemonitorowanie terminów zakończenia umowy zawartej na czas oznaczony oraz uprawnień do dalszego zajmowania lokalu;
- nieskuteczne egzekwowanie należności z tytułu najmu lokali, powodujące coroczny wzrost zaległości i pogłębiające niedobór środków finansowych przeznaczonych na utrzymanie zasobu;
- prowadzenie gospodarki mieszkaniowym zasobem gmin na podstawie nieaktualnych lub niekompletnych wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy;
- brak realizacji przyjętych założeń, szczególnie w zakresie remontów lokali.

*Źródło: "Sprawozdaniu z działalności NIK w 2012 roku", NIK, 2013*