

## NIK o gospodarowaniu mieszkaniami komunalnymi

---

NIK zbadała, w jaki sposób gminy gospodarują lokalami komunalnymi i w jakim stopniu zaspokajają potrzeby mieszkaniowe lokalnych społeczności. W zdecydowanej większości spośród 34 sprawdzonych gmin zasoby lokalowe sukcesywnie się zmniejszały.

O ile w 2009 r. gminy posiadały ogółem 329 tys. lokali (w tym 292,7 tys. lokali mieszkalnych), to dwa lata później zasób ten zmniejszył się o ponad 5 procent. To między innymi efekt wyprzedawania mieszkań (23 tys. lokali), małej liczby nowych inwestycji oraz wyłączenia budynków i lokali z eksploatacji ze względów technicznych. W ciągu trzech lat liczba pustostanów wzrosła z 15 tys. do 18,5 tys.

Na trudną sytuację miał też wpływ nieskuteczny sposób zarządzania nieruchomościami. We wszystkich skontrolowanych gminach prowadzono nieracjonalną politykę czynszową. Stawki ustalone były na zbyt niskim poziomie. Pieniądzy nie wystarczało na utrzymanie lokali w dobrym stanie technicznym. W gminach brakowało też pełnej i zgodnej ze stanem rzeczywistym ewidencji lokali. Część gmin nie miała wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym (zawierających np. planowaną sprzedaż nieruchomości czy kalendarz remontów i modernizacji). Tam, gdzie takie programy były, nie realizowano ich założeń. Utrudniało to podejmowanie racjonalnych decyzji właścicielskich w zakresie gospodarowania lokalami.

W konsekwencji z roku na rok rosła liczba oczekujących na najem mieszkania. W 2011 r. (w 34 skontrolowanych gminach) było to już ponad 48 tys. gospodarstw domowych (o sześć proc. więcej niż w roku 2009). Rocznie gminy przyznawały mieszkania zaledwie 16 proc. gospodarstw starających się o najem. Reszta latami czekała na pozytywne rozpatrzenie wniosków. Rekordzista czekał w Kielcach bezskutecznie na mieszkanie prawie 27 lat. W Kutnie 19 osób złożyło dokumenty jeszcze przed 2000 rokiem.

Lista zaniedbań urzędników odpowiedzialnych za gospodarowanie lokalami komunalnymi jest długa. W 2/3 skontrolowanych gmin brakowało przejrzystych zasad przy rozpatrywaniu i realizacji wniosków o najem mieszkań. Mogło to sprzyjać korupcji. Nieskuteczne były działania windykacyjne

wobec osób, które zwlekały z zapłatą czynszu. W latach 2009 - 2011 kwota zadłużenia z tego tytułu zwiększyła się o 33 proc. - z 587 mln zł do 881 mln złotych. Występowały także problemy z egzekucją opłat od najemców korzystających z lokali komunalnych już po zakończeniu umowy. Nie monitorowano wreszcie, czy w trakcie trwania umowy sytuacja materialna najemcy nie zmieniła się na tyle, by mógł on samodzielnie wynająć mieszkanie.

W ciągu dwóch lat liczba wyroków sądowych orzekających eksmisję (z prawem do otrzymania lokalu socjalnego) wzrosła o 1/3 (z ponad 11 tys. w 2009 r. do 15 tys. w 2011 r.). Gminy najczęściej nie radziły sobie z obowiązkiem zapewniania lokali eksmitowanym. W konsekwencji rosły kwoty odszkodowań, co z kolei dodatkowo obciążało samorządowe budżety. Tylko w skontrolowanych gminach wartość roszczeń odszkodowawczych wyniosła pod koniec 2011 r. prawie 7,5 mln złotych. Było to ponad czterokrotnie więcej od sumy wypłaconej w 2008 roku.

NIK zauważa, że niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach jest spowodowane nie tylko brakiem pieniędzy, ale również brakiem odpowiednich uregulowań prawnych. Do dziś nie opracowany został np. system wspierający budownictwo socjalne i rewitalizację istniejących zasobów.



Źródło: [nik.gov.pl](http://nik.gov.pl)

[Zobacz artykuł na stronie NIK](#)

