

Problemy mieszkalnictwa w miastach

Znowelizowanie ustawy o ochronie praw lokatorów, a także rozwiązanie kwestii dotyczących obowiązywania planów zagospodarowania przestrzennego oraz środków na wypłaty dodatków mieszkaniowych to sprawy, którymi szybko powinni zająć się nowy parlament i rząd - uznali członkowie Zarządu Miast Polskich obradujący 22 września br. w Białymstoku.

Problemy mieszkaniowe zdominowały ostatnie posiedzenie Zarządu Związku.

Miasta, jak mówił Andrzej Porawski, dyrektor Biura ZMP, od dawna próbują skutecznie zarządzać swoim zasobem komunalnym i w niego inwestować. Niektórzy substancję mieszkaniową traktują jako element polityki socjalnej, inni patrzą na sprawę jeszcze szerzej - w kontekście polityki rozwojowej. Różne jest też podejście miast do zarządzania zasobem mieszkaniowym. Niektóre, jak np. Ostrów Wielkopolski, sprywatyzowały cały zasób. Inne włączają go do TBS-ów i próbują zarządzać całą substancją.

Tymczasem nowa ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy wiele nowych zadań. Samorządy obawiają się, czy na ich realizację wystarczy im środków. Za złe uznają rozwiązania dotyczące ustalania stawek czynszu oraz przepisy chroniące pewne grupy obywateli przed eksmisjami na bruk.

Reprezentanci miast oburzali się, że ustawodawca tak chętnie rozszerza krąg uprawnionych do otrzymania dodatków mieszkaniowych, nakładając de facto na gminy nowy obowiązek źródeł finansowania.

- Boimy się tego bardzo zwłaszcza w kontekście niepodpisania przez prezydenta ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego - mówił Marek Kozłowski. Gminy na wypłatę dodatków mieszkaniowych nadal będą bowiem otrzymywać dotacje, które co roku nie wystarczają na pokrycie potrzeb.

- Musimy skończyć z rozdawnictwem przywilejów, na które nas nie stać - przekonywał Andrzej Pruszkowski.

Zaproszona na posiedzenie Zarządu Ewa Bończak-Kucharska, wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast mówiła zebranim, że nowe ustawodawstwo nie zostało przyjęte w kształcie zakładanym przez rząd. Przekonywała, że ustawa o ochronie praw lokatorów była potrzebna, by stworzyć równowagę między interesami lokatorów i właścicieli. Dla gmin jest korzystna, gdyż umożliwia tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w oderwaniu od zasobów stricte komunalnych. Gmina nie musi już posiadać własnego zasobu mieszkaniowego. Może dostarczać lokale socjalne i zamienne znajdujące się w innych zasobach. Natomiast nałożony na te jednostki samorządowe, które mają własne zasoby mieszkaniowe, obowiązek sporządzania i uchwalania wieloletnich planów gospodarowania nim umożliwia radnym spojrzenie na całokształt spraw mieszkaniowych gminy. Przyznała, że złe są unormowania dotyczące ochrony lokatora przed podwyżkami i eksmisją na bruk oraz to, że gmina straciła prawo do ustalania czynszu w granicach 3 proc. wartości odtworzeniowej rocznie.

- Rozszerzając prawa lokatorów ograniczono w pewnym zakresie prawa właściciela budynku. Uniemożliwiono mu jednocześnie realizację różnych zadań. Jeżeli właściciel nie będzie mógł dowolnie kształtować stawki czynszu, to trudno mu będzie później zaspokajać potrzeby mieszkaniowe - dowodziła Aleksandra Konieczna, dyrektor Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu.

E.Bończak-Kucharska przyznała, że w Polsce "szybciej budynki się posypią", niż uda się dojść do rzeczywistego czynszu, który pokryłby koszty eksploatacji.

Kolejny wymagający rozwiązania problem to kwestia ważności planów zagospodarowania przestrzennego. Ewa Bończak-Kucharska przyznała, że jeśli dotychczasowe plany stracą ważność, gminom może grozić "obstrukcja inwestycyjna".

Obawy reprezentantów miast budzi też sprawa skromnego budżetu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W Polsce powstaje coraz więcej gminnych towarzystw budownictwa społecznego, które składają coraz więcej podań o kredyty do KFM, coraz więcej inwestują i dla coraz większej liczby gmin tych środków nie wystarcza, co może wstrzymać inwestycje.

Zebrani w Białymstoku członkowie Zarządu ZMP, podsumowując dyskusję, uznali za konieczne podjęcie z nowo wybranym parlamentem i rządem dialogu na temat pakietu ustaw regulującego sferę mieszkalnictwa. Wymienione przez przedstawicieli miast problemy mają zostać omówione na najbliższym Zgromadzeniu Ogólnym Związku i zapisane w pakiecie priorytetów legislacyjnych na najbliższą kadencję, który zostanie przedstawiony nowym parlamentarzystom.

M.R.