

The paper reviews the legal framework and state's and local government's activity aimed at providing affordable housing. First, the author discusses solutions concerning social (public) housing in EU member states and presents the Polish legal basis of social housing (central and local government regulations). Next, the main obstacles to the development of affordable housing in Poland are covered, as well as temporary measures employed to mitigate housing shortage.

Dorota Mantey

Social housing in Poland

WPROWADZENIE

Na gospodarkę mieszkaniową składają się dwa elementy – budowa mieszkań i utrzymanie istniejącego zasobu. W Polsce główny ciężar odpowiedzialności za pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych spoczywa na samorządzie gminnym. Proces przenoszenia tej odpowiedzialności rozpoczął się w 1990 r. wraz z tzw. komunalizacją państwowych (kwaterunkowych) zasobów mieszkaniowych, czyli nieodpłatnym przekazaniem ich gminom na mocy ustawy z 10 maja 1990 r.¹. Od początku lat 90. XX wieku wchodziły w życie kolejne akty regulujące kwestie związane z dostarczaniem mieszkań komunalnych społeczności gminnej (tab. 1).

WSPIERANIE BUDOWNICTWA DLA OSÓB NIEZAMOŻNYCH

Gospodarka mieszkaniowa nie jest przedmiotem regulacji prawa unijnego. Państwa mają możliwość wypracowania własnych rozwiązań dotyczących dostarczania lokali mieszkalnych mniej zamożnym grupom społecznym. Co ciekawe, w większości państw europejskich nie ma odrębnej kategorii mieszkań socjalnych, czyli mieszkań o obniżonym standardzie (w Polsce tę kategorię wprowadza ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów). Jeśli w polskich tłumaczeniach stosuje się określenie „mieszkania socjalne”, to raczej w naszym rozumieniu mieszkań społecznych, czyli takich, które powstają przy wsparciu

ze środków publicznych. W odniesieniu do realiów europejskich mieszkalnictwo socjalne będzie zatem oznaczało mieszkalnictwo publiczne, a także mieszkalnictwo czynszowe o umiarkowanym zysku, a niekiedy całość subwencjonowanego mieszkalnictwa².

WYBRANE ROZWIĄZANIA EUROPEJSKIE

Wielka Brytania należy do państw, w których dominują mieszkania własnościowe. Od zakończenia II wojny światowej do lat 70. XX wieku osobom o najniższych dochodach mieszkania socjalne były zapewniane przez władze lokalne, jednak później ograniczono wydatki na ten cel, a obowiązek budowania i eksploatacji mieszkań socjalnych przerzucono na stowarzyszenia mieszkaniowe. Są to lokalne pozarządowe organizacje *non profit*, zrzeszone w Korporacji Mieszkaniowej (*National Housing Federation*) – organizacji, która je wspiera, reprezentuje wobec władz państwowych i sektora prywatnego, ale także kontroluje³. Stowarzyszenia podstawową część nakładów niezbędnych do realizacji inwestycji (75%) otrzymują z funduszy rządowych za pośrednictwem Korporacji Mieszkaniowej, a resztę z sektora prywatnego. Od końca lat 70. ze względu na zbyt duże obciążenie finansowe

² *Mieszkania socjalne w wybranych krajach europejskich i możliwości zastosowania wybranych rozwiązań w Polsce*, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Zakład Mieszkalnictwa w Warszawie, Warszawa 2003.

³ *Bieżące problemy polityki społecznej i gospodarczej państwa*, S. Peszkowski (red.), Krajowa Szkoła Administracji Publicznej, Warszawa 2010.

¹ Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191, ze zm.).

Tab. 1. Ustawy regulujące gospodarkę mieszkaniową w gminach

Ustawa	Zmiany wprowadzone przez ustawę
Ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych	Ustawa przenosi z poziomu centralnego na poziom gminny obowiązek kształtowania polityki czynszowej oraz odpowiedzialność za pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych najsłabszych grup ludności zamieszkujących na terenie gminy. Ustawa nakłada na gminy nowe zadanie własne – obowiązek wypłacania dodatków mieszkaniowych, na które gminy otrzymują dotacje celowe z budżetu państwa w granicach kwot określonych na ten cel w ustawie budżetowej.
Ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmieniająca ją ustawa z 19 sierpnia 2011 r.	Ustawa daje gminom możliwość uzyskania preferencyjnego kredytu na rozbudowę infrastruktury pod budownictwo mieszkaniowe, a także reguluje kwestie zakładania i funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego (również tych z udziałem gmin).
Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych	Ustawa uchyla przepisy ustawy z 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dotyczące kwestii dodatków mieszkaniowych i wprowadza ich nowelizację (planuje się stopniowe likwidowanie pomocy mieszkańcom przyznawanej w formie dodatków mieszkaniowych).
Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami (ustawy zmieniające tę ustawę z 2009 r. i 2011 r.) oraz obowiązującym od 1 stycznia 2007 r. nowym art. 18 dotyczącym wysokości odszkodowań	Ustawa określa zasady gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy. Gmina powinna zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, m.in. tworząc i wykorzystując w tym celu mieszkaniowy zasób gminy, a także zarządzać i dysponować własnym zasobem mieszkań. Do zadań gminy należy wydzielenie z zasobu mieszkaniowego części lokali, które przeznaczają się na wynajem jako lokale socjalne. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony (w przeciwieństwie do lokali komunalnych, które otrzymuje się na czas nieokreślony) z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy. Lokal socjalny powinien mieć łączną powierzchnię pokoi co najmniej 10 m ² , jeżeli ma być zamieszkiwany przez jedną osobę. Dla kilku osób łączna powierzchnia pokoi powinna wynosić co najmniej 5 m ² na osobę. Lokal ten może mieć obniżony standard. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Oprócz lokali socjalnych gmina powinna również posiadać zasób pomieszczeń tymczasowych oraz lokali zamiennych. Powyższe zadania gmina wykonuje m.in. przez wykorzystanie mieszkaniowego zasobu gminy, może również otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa.
Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz zmieniająca ją ustawa z 2009 r.	Ustawa określa zasady udzielania wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat obsługiwane przez Bank Gospodarstwa Krajowego podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, a także noclegowni i domów dla bezdomnych.

władze forsują rozwój prywatnej własności mieszkań, co oznacza systematyczną redukcję sektora socjalnego. Odbywa się to przy wsparciu programu *Right to Buy*, w którym najemca może na korzystnych warunkach nabyć na własność mieszkanie czynszowe należące do władz lokalnych lub stowarzyszeń mieszkaniowych⁴.

W Niemczech budownictwo socjalne od połowy XIX wieku realizują głównie prywatne instytucje samopomocy mieszkaniowej o charakterze niedochodowym⁵ (społeczne przedsiębiorstwa mieszkaniowe, które były finansowane ze środków publicznych, a wspierane przez kościoły, związki zawodowe, a zwłaszcza przemysł ciężki⁶). Niemiecki system budownictwa na wynajem ma charakter czasowy. Polega na umowach zawieranych między inwestorem (często jest nim osoba fizyczna) a władzami publicznymi. Inwestor otrzymuje nisko oprocentowany kredyt na budowę domu, a w zamian zobowiązuje się do wynajęcia zbudowanych mieszkań za czynsz o określonej wysokości lokatorom wskazanym przez gminę. Zbudowane w ten sposób mieszkania podlegają wspomnianym ograniczeniom jedynie przez okres

trwania umowy, na ogół równy okresowi spłacania kredytu. Później mieszkania te przestają pełnić rolę społeczną i podlegają regułom komercyjnym, stając się częścią zasobu prywatnych mieszkań czynszowych⁷.

W Holandii do lat 70. gmina była głównym dostawcą mieszkań socjalnych, po czym rolę tę systematycznie zaczęły przejmować organizacje i stowarzyszenia mieszkaniowe niestawione na zysk. Celem instytucji budownictwa społecznego jest nabywanie, budowa i wynajmowanie mieszkań przede wszystkim dla grup „wrażliwych”, choć – co bywa kontrowersyjne – angażują się one niekiedy również w budowę i wynajem lokali o wartości rynkowej wyższej niż w zasobie społecznym⁸. Organizacje te nie korzystają z subsydiów rządowych i zwolnień podatkowych, muszą zatem pozyskiwać środki i prowadzić swą działalność na zasadach rynkowych. Istotną formą pomocy, jaką otrzymują ze strony państwa, jest Fundusz Gwarancyjny Budownictwa Społecznego, który funkcjonuje jako poręczyciel inwestycji organizacji mieszkaniowych, co ułatwia uzyskanie kredytu bankowego⁹. Drugim ważnym elementem systemu mieszkalnictwa społecznego jest Centralny Fundusz Mieszkaniowy. Jego ce-

⁴ T. Bodek, *Finansowanie mieszkalnictwa w wybranych krajach*, IT & Properties Consulting, <http://www.biuro-nieruchomosci.eu/pdf/f11.pdf> [dostęp: 9 września 2013 r.].

⁵ J. Życiński, *Pora na czynszówki*, www.gazeta.pl [dostęp: 9 września 2013 r.].

⁶ T. Knorr-Siedow, *Innovations from below? A new concept for social housing in Germany* [w:] *Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes*, K. Scanlon, Ch. Whitehead (red.), LSE, London 2008, s. 131–144.

⁷ J. Życiński, *Pora na czynszówki*, *op. cit.*

⁸ P. Lis, *Selektywna społeczna polityka mieszkaniowa – wybór czy konieczność* [w:] *Programy mieszkaniowe – brukowanie piekła*, materiały na posiedzenie Kongresu Budownictwa w dniu 31 maja 2010 r., s. 67–80, www.kongresbudownictwa.pl [dostęp: 9 września 2013 r.].

⁹ M. Donkelaar, *Finansowanie modernizacji budownictwa społecznego. Raport dla Projektu InfoFin*, 2006, <http://www.powerhouseeurope.eu/>

lem jest pomoc organizacjom budownictwa społecznego, które znalazły się w trudnej sytuacji, a zasilają go składki płacone przez te organizacje.

We Francji kwestie mieszkalnictwa rozwiązuje się na poziomie rządowym (funkcjonuje Ministerstwo ds. Mieszkalnictwa i Miast), a gminy nie mają bezpośrednich uprawnień budowlano-mieszkalniowych. Kwestia zapewnienia mieszkań wszystkim obywatelom jest tu na tyle istotna, że w 2007 r. uchwalono bezprecedensową ustawę o zaskarżalnym prawie do własnego mieszkania (obywatel – jeśli nie będzie posiadał własnego mieszkania, nie będzie stać go na wynajem ani nie będzie mógł skorzystać z mieszkania komunalnego – będzie mógł wytoczyć państwu proces o złamanie przysługującego mu ustawowego prawa do mieszkania).

Wiele krajów europejskich reguluje nie tylko kwestie tego „kto”, ale także „gdzie” i „jak” budować, aby przeciwdziałać tworzeniu gett osób wykluczonych. W Danii istnieje rządowy program zapewniający godziwe warunki mieszkaniowe bezdomnym. Buduje się dla nich niewielkie tanie domki, ale nie więcej niż osiem w jednym miejscu¹⁰. Miasta unikają w ten sposób koncentracji biedy.

MODEL POLSKI

Skala potrzeb w zakresie mieszkalnictwa o obniżonym czynszu jest w Polsce duża, a działania państwa wspierające ten typ budownictwa znikome. Po 1989 r. polskie rządy zdają się kroczyć drogą hiszpańską, starając się doprowadzić do stanu, w którym budownictwo mieszkaniowe będzie jedynie domeną rynku, pozostającą poza sferą zainteresowań państwa.

Obecnie polityka społeczna w zakresie wspierania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o najniższych dochodach posługuje się głównie dwoma instrumentami – są nimi mieszkania komunalne oraz dodatki mieszkaniowe. Wprowadzie w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71 poz. 733) znajdują się przepisy o zapewnianiu lokali socjalnych i zamiennych przez samorządy gminne, to jednak część gmin stoi na stanowisku, że w obowiązującym stanie prawnym nie są one obciążone obowiązkiem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności. Gminy wskazują, że ustawa nakłada na nie jedynie obowiązek: *tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej*, co nie jest tożsame z dostarczaniem mieszkań. Poza tym nie ma żadnych sankcji za niewywiązywanie się przez gminy z realizacji zadań własnych.

W Polsce nie ma ministerstwa, którego zadania koncentrowałyby się na rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych, natomiast jeśli chodzi o programy rządowe wspierające budownictwo dla osób o najniższych dochodach, to w zasadzie istnieje tylko jeden (omówiony w dalszej części artykułu), w związku z czym ciężar finansowy tego typu inwestycji ponoszą niemal wyłącznie samorządy.

PROBLEMY GMINNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W POLSCE

Podstawowe problemy mające bezpośredni wpływ na budownictwo gminnych lokali dla osób o niskich dochodach można przedstawić w kilku punktach.

uploads/tx_phecasestudies/Report-Polish_PL.pdf [dostęp: 8 września 2013 r.].

¹⁰ P. Olech, *Wykluczenie mieszkaniowe – zarys głównych problemów mieszkaniowych w Polsce oraz rekomendacje dla całościowej polityki społecznej*, ekspertyza przygotowana w ramach projektu „EAPN Polska – razem na rzecz Europy Socjalnej”, <http://www.eapn.org.pl> [dostęp: 9 września 2013 r.].

- **Brak jasno sprecyzowanej polityki państwa w zakresie wspierania rozwoju mieszkalnictwa**, w tym gminnego. Dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 r.” zawiera jedynie rozwiązania kierunkowe, a w systemie zarządzania rozwojem kraju nie przewidziano oddzielnej strategii rozwoju mieszkalnictwa, włączając tę problematykę do „Strategii rozwoju kapitału ludzkiego”. Skutkuje to spychaniem przez samorządy kwestii mieszkaniowych do kategorii zadań kłopotliwych i mniej ważnych.
- **Brak należytego wsparcia finansowego ze strony państwa** dla samorządów gminnych realizujących politykę mieszkaniową i malejące w budżecie wydatki na mieszkalnictwo. Jedyny program wspierający budowę lokali dla osób o niskich dochodach „Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych” cieszy się nikłym zainteresowaniem (być może z powodu skomplikowanych procedur lub konieczności wniesienia dużego wkładu własnego).
- **Niedobór mieszkań gminnych**, wynikający m.in. z pochopnej i nieprzemyślanej prywatyzacji lokali, wyburzania budynków, a także wyłączenia lokali z powodu stanu technicznego. Według szacunków potrzeby gmin w zakresie mieszkań komunalnych i socjalnych należy ocenić na co najmniej 120–130 tys., z czego mieszkań komunalnych na ok. 53 tys., a mieszkań socjalnych na ok. 70 tys.¹¹. Brakuje mieszkań socjalnych, w związku z czym rośnie liczba osób niepłacących czynszu. Zaleganie z czynszem wynika często z przeświadczenia o braku sankcji, spowodowanego niedoborem lokali socjalnych dla osób z wyrokiem eksmisji (na koniec 2011 r. w zasobach gminnych udział mieszkań, w których lokatorzy zalegali z opłatami, wynosił aż 41%)¹².
- **Konieczność wypłacania odszkodowań** z tytułu niemożności zapewnienia lokalu socjalnego osobom z tytułem eksmisji, co powoduje brak środków na budownictwo mieszkaniowe. Do 2006 r. wysokość odszkodowań stanowiła różnicę między czynszem wolnorynkowym a tym, który miał płacić mieszkaniowiec z wyrokiem eksmisji, co dla budżetów gmin nie stanowiło zbyt dużego obciążenia. W 2006 r. Trybunał Konstytucyjny uchylił jednak przepis dotyczący wysokości odszkodowania, co spowodowało, że od 2007 r. samorządy muszą wypłacać pełne odszkodowania właścicielom lokali.
- **Nieefektywny system gminnej gospodarki mieszkaniowej**, który powiększa deficyt środków na budowę gminnych lokali komunalnych: nieprzemyślana prywatyzacja z dużymi bonifikatami, system udostępniania mieszkań komunalnych nieuwzględniający ewentualnej poprawy sytuacji materialnej beneficjentów (umowy bezterminowe na wynajem lokali komunalnych), niskie wpływy z czynszów, które rzadko osiągają ustawowy poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
- **Getta mieszkań społecznych**, które często powstają na skutek realizacji gminnych inwestycji budowlanych. Jedynie małe lub rozproszone lokale społeczne osadzone w lokalnych społecznościach przynoszą wymierne efekty i dają szansę powrotu ludzi wykluczonych do społeczeństwa. Założenia rządowego programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat budowania lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i do-

¹¹ Instytut Rozwoju Miast, *Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2008 r.*, Kraków 2009.

¹² *Gospodarka mieszkaniowa w 2011 r.*, raport GUS, 2012, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PBS_gosp_mieszkan_2011.pdf [dostęp: 9 września 2013 r.].

mów dla bezdomnych eliminują możliwość tworzenia takich gett, co może być przyczyną małego zainteresowania programem ze strony samorządów, pomimo możliwości pokrycia aż 50% kosztów inwestycji. Praktyka pokazuje, że gminom łatwiej jest wybudować duży blok z mieszkaniami komunalnymi na peryferiach lub w zaniedbanej dzielnicy (bez oszacowania późniejszych kosztów niwelowania skutków społecznych tego typu decyzji) niż inwestować w mieszkania rozproszone w różnych lokalizacjach.

DORAŻNE ROZWIĄZANIA W ZAKRESIE POZYSKIWANIA LOKALI KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH

W Europie Zachodniej przeważa tendencja włączania w proces budowy i dostarczania mieszkań socjalnych organizacji mieszkaniowych nienastawionych na zysk. W Polsce takie podmioty nie funkcjonują. Istnieją jednak inne, choć nie zawsze wykorzystywane rozwiązania, które w polskich realiach mogłyby zastąpić budownictwo mieszkaniowe realizowane przez samorządy.

- Wprowadzenie dotacji dla właścicieli domów, którzy przystąpią do realizacji programów przebudowy pomieszczeń niemieszkalnych na mieszkania (przebudowa strychów i pomieszczeń składowych na mieszkania, dobudowa oraz przekształcanie lokali i budynków użytkowych w mieszkania), a następnie udostępnią je gminie jako lokale czynszowe.
- Wypłacanie premii za dobrowolną przeprowadzkę z budownictwa komunalnego, w którym obowiązują umowy bezterminowe (skuteczność tego rozwiązania uzależniona jest jednak od polityki czynszowej – zbyt niski czynsz zniechęca do opuszczenia lokalu gminnego).
- Sprzedaż mieszkania gminie w zamian za prawo do najmu, polegające na scedowaniu na rzecz gminy mieszkania, którego właściciel/użytkownik np. wskutek gwałtownego obniżenia się dochodów nie jest w stanie spłacać kredytu bankowego, w zamian za prawo do dalszego zajmowania na warunkach najmu (rodzaj odwróconej hipoteki).
- Wynajem lokali przez gminę od podmiotów trzecich, np. spółdzielni mieszkaniowych, z przeznaczeniem na podnajem ich osobom uprawnionym do lokalu gminnego (m.in. w ramach porozumienia ze spółdzielnią eksmitowani lokatorzy tejże spółdzielni w pierwszej kolejności otrzymują lokal socjalny z zasobu gminy, a lokal zwalniany przez nich w spółdzielni zasiedlany jest przez rodzinę oczekującą na mieszkanie komunalne).
- Większa aktywność w przejmowaniu od Skarbu Państwa lub innych właścicieli budynków upadających zakładów pracy lub likwidowanych instytucji oraz adaptowanie ich na mieszkania socjalne.
- Realizacja inwestycji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) – deweloperzy korzystają z tańszego

dostępu do gruntu, nisko oprocentowanych kredytów czy ulg podatkowych w zamian za czasowe (10–15 lat) przeznaczenie części mieszkań na lokale komunalne (w tym czasie nie mogą sprzedać lub wynająć mieszkań na zasadach komercyjnych). W Polsce wciąż liczne bariery – w tym mentalne – opóźniają wprowadzenie tego rozwiązania, choć zwraca uwagę coraz większe zainteresowanie tym modelem ze strony samorządów.

- Zakup lokali od deweloperów na drodze przetargu, polegający na rozpisaniu przetargu na zakup określonej liczby lokali o niższym standardzie. Deweloper buduje wówczas np. sto mieszkań, z których dwadzieścia kupuje gmina po cenie niższej niż rynkowa.

PODSUMOWANIE

Kondycja gminnej gospodarki mieszkaniowej skutkuje negatywnymi konsekwencjami ekonomicznymi (zarówno dla rodzin, które znalazły się w potrzebie mieszkaniowej, jak i całej społeczności gminnej) i społecznymi (tolerowanie pogłębiających się nierówności oraz istnienia kategorii osób wykluczonych). Konieczne jest podjęcie kroków zmierzających do uzdrowienia obecnej sytuacji.

W Europie Zachodniej samorządy coraz rzadziej samodzielnie finansują inwestycje mieszkaniowe, a częściej szukają partnerów i oferują im np. nieodpłatne (lub tanie) grunty pod budowę mieszkań społecznych lub udzielają gwarancji i poręczeń kredytów zaciąganych na warunkach komercyjnych. Krajem, który próbował rozmaitych rozwiązań w tym zakresie, jest Szwecja. W latach 60. i 70. XX wieku w ramach programu rządowego wybudowano tam milion mieszkań czynszowych, ale w latach 80. nastąpił odwrót od centralnej polityki mieszkaniowej na rzecz zwiększenia udziału samorządów, natomiast w ostatnim dziesięcioleciu finansowanie inwestycji mieszkaniowych z pieniędzy publicznych jest częściej zastępowane instrumentami rynkowymi, z coraz powszechniejszym wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prywatnego. Być może PPP jest modelem, na który warto postawić w Polsce.

Konieczne są zmiany legislacyjne, szczególnie w kwestii ochrony lokatorów, którą należałoby zmniejszyć, ponieważ hamuje ona rozwój budownictwa lokali na wynajem (niepłacenie czynszu jest tak powszechnym problemem, że skutkuje zbyt dużym ryzykiem dla inwestorów, a co za tym idzie wysokimi cenami mieszkań czynszowych). Warto też pomyśleć o wprowadzeniu mechanizmów pozwalających gminom skutecznie kontrolować, czy lokale gminne zajmują osoby, którym rzeczywiście należy się taka pomoc. Dopóki mieszkania komunalne będą udostępniane bezterminowo, a czynsze zbyt mało zróżnicowane, dopóty część lokali gminnych będzie w rękach osób, którym nie powinny one przysługiwać.

Dr Dorota Mantey – adiunkt w Zakładzie Geografii Miast i Organizacji Przestrzennej na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych UW.



BIURO ANALIZ SEJMOWYCH

Biuro Analiz Sejmowych Kancelarii Sejmu służy eksperckim wsparciem posłom i organom Sejmu.

Wydaje m.in.: „Infos”, „Studia BAS”, „Zeszyty Prawnicze BAS”, „Przed pierwszym czytaniem”.

„Infos” – w zwięzłej formie podejmuje aktualne zagadnienia istotne dla polskiego społeczeństwa i gospodarki.

Wydawca:

Wydawnictwo Sejmowe dla Biura Analiz Sejmowych

ul. Zagórna 3, 00-441 Warszawa, tel. 22 694 17 27, faks 22 694 10 05, www.bas.sejm.gov.pl

Projekt graficzny:

Bogdan Żukowski

Redakcja:

Jolanta Adamiec, Jakub Borawski (redaktor naczelny), Ewelina Gierach, Mirosław Gwiazdowicz, Justyna Osiecka-Chojnacka, Albert Pol, Łukasz Żołądek (sekretarz redakcji)

Kontakt:

tel. 22 694 18 17, 22 694 17 53, e-mail: lukasz.zoladek@sejm.gov.pl