

Brukowa polityka mieszkaniowa

28 stycznia 2009

Teoretycznie zagwarantowanie dachu na głowę to jedno z podstawowych zadań samorządu terytorialnego. Gmina bowiem jest wspólnotą mieszkańców. Tymczasem władze lokalne, zarządzają miastami i gminami jak przedsiębiorstwem. W takim przypadku problem zapewnienia potrzebującym mieszkań nie jest rozwiązywany w sposób dosłowny, ale rozpatruje się go tylko w kategoriach ekonomicznych, podejmując jedynie kroki minimalizujące ewentualne koszty tego zadania, najlepiej przerzucając je na samych zainteresowanych. Dlatego „eksmisja na bruk”, jest tak samo czymś codziennym, a z perspektywy władz lokalnych naturalnym, jak „zwolnienie z pracy na bruk”.

Jednym ze statystycznych efektów tak pomyślanej polityki jest to, iż ilość orzekanych przez sądy eksmisji przewyższa znacznie ilość wybudowanych mieszkań komunalnych, czy nawet socjalnych pozostających do dyspozycji władz samorządowych. W skali kraju dysproporcję tą pokazują np. dane za 2005 r. Z 7596 orzeczonych wówczas przez sądy eksmisji, zrealizowano (do lokali socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i innych miejsc) niecałe 25%.

Problem ten dotyczy też Poznania. Pod koniec 2006 roku oczekujących z wyrokami eksmisji rodzin było łącznie blisko 1000 i każdego roku przybywa ich przynajmniej kolejnych 100. Jeżeli do tego dodamy eksmisje przeprowadzone nielegalnie (bez stosownych wyroków) zarówno przez prywatnych właścicieli, spółdzielnie mieszkaniowe, a nawet samo miasto, to okaże się, że dysproporcja pomiędzy potrzebami, a zdolnością miasta do ich zaspokojenia, jest ogromna. W omawianym roku jedynie 4% eksmitowanych zakwaterowano w innych lokalach. Teoretycznie na przełomie 2006 i 2007 roku Poznań posiadał 390 mieszkań socjalnych i ponad 1300 lokali o obniżonym standardzie, do których, w miarę ich zwalniania, trafiali i trafiają eksmitowani.

Musimy także pamiętać, iż lokal socjalny, to nie to samo, co komunalny. Cechuje go znacznie obniżony standard. Ustawowo eksmitowanym rodzinom gmina musi zagwarantować, i tylko tymczasowo, lokal, w którym pokoje nie mogą mieć mniej niż 5 m. kw. na osobę, czyli np. na 5 osobową rodzinę wystarczy mieszkanie często niespełna 30 metrowe. Mieszkania socjalne nie muszą być wyposażone we wszystkie media i urządzenia sanitarne. Bywa, że za nadające się do zamieszkania oficjalnie uznaje się lokale usytuowane w rozwalających się barakach czy, w sensie dosłownym, kontenerach. Osiedla takie lokalizowane są np. – jak proponował jeden z białostockich projektów – poza miastem, w okolicach oczyszczalni ścieków. Przez pewien czas taką „brutalność” postępowania z eksmitowanymi, ustawodawca nie tylko dopuszczał, ale nawet nakazywał! W takim przypadku biednym się nie pomaga, ale ich karze za to, że są biednymi.

Oczywistym jest, że osoby potrzebujące, powinny trafiać do mieszkań o odpowiednim standardzie, przydzielanych na czas nieokreślony, gwarantując w ten sposób stabilizację życiową – czyli do mieszkań komunalnych. Tymczasem od 1998 roku do 2007, przez 10 lat, w Poznaniu wybudowano łącznie jedynie 330 mieszkań komunalnych. To w porównaniu z tym, że – jak samo miasto przyznaje – w Poznaniu mamy 1300 lokali o obniżonym standardzie należących do samorządu, że na przydział lokalu oczekuje ok. 1000 eksmitowanych z wyrokami i niewiadoma liczba bez wyroków, oraz że w niektórych kwartałach miasta panuje przeludnienie i tak dalej, jest ilością dowodzącą małego zainteresowania władz miasta, z prezydentem Grobelnym na czele, tym problemem. Dodajmy jeszcze, że z tych 330 nowopowstałych lokali komunalnych, aż 287 zbudowano w ostatnich trzech latach (2005-2007). Bynajmniej nie oznacza to radykalnego zwrotu w polityce mieszkaniowej miasta podyktowanego troską o tych, którzy utracili dach na głowę. Prawdziwym powodem, dla którego władze lokalne rozpoczęły inwestować w budownictwo komunalne, jest chęć stworzenia w śródmieściu luksusowych siedlisk dla zamożnych po gruntownym odremontowaniu, co atrakcyjniejszych kwartałów. Renowacja

odbywa się pod hasłem „rewitalizacji”, która w naszym mieście oznacza jedynie „uburżuazynienie”. W efekcie do nowych mieszkań komunalnych trafiają przede wszystkim wykwaterowani, często pod przymusem, dotychczasowi mieszkańcy secesyjnych kamienic. Mieszkali oni w często znośnych warunkach i nie byli (czy są) najbardziej potrzebującymi.

Równocześnie najpierw gwałtowny boom na rynku budownictwa mieszkaniowego doprowadził do wywindowania cen mieszkań do poziomu nieosiągalnego dla gorzej sytuowanych (czyli nie posiadających zdolności kredytowych) rodzin, będących najczęstszymi „klientami” Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych, działającego w imieniu miasta. Ceny wzrosły w ciągu 3-5 lat nawet dwu, trzykrotnie, a wcześniej też nie były niskie. Z drugiej strony postępujący kryzys na rynku nieruchomości spowodował, że mamy do czynienia z gwałtownie rosnącą ilością pustostanów – lokali, których nikt za obecną stawkę już kupić nie chce. Do tego przybywa gospodarstw domowych, które nie radzą sobie ze spłatą zadłużenia, w tym kredytowego i hipotecznego, zaciągniętego pod zakup domu czy mieszkania. Jak podawały w połowie czerwca 2008 roku gazety, już 1,2 mln. Polaków (czyli faktycznie tyleż rodzin) ma kłopoty z regulowaniem zadłużenia, wykazując więcej niż dwumiesięczne zaległości. Sięgały one wówczas 7 mld. zł. Dla porównania rok wcześniej, w połowie 2007 roku, tego typu zaległości wynosiły niespełna 5 mld. zł.

W efekcie należy się spodziewać narastającej fali konfliktów lokatorskich, wywołanych większą ilością eksmisji z powodu zarówno presji właścicieli, chcących uzyskać większy dochód z nieruchomości, jak też zadłużenia samych mieszkańców oraz miejskiej polityki przesiedleń, a także z powodu oddalającej się perspektywy pozyskania własnego lokum (problem ceny i dostępu do kredytu), przy jednoczesnej świadomości istnienia niewykorzystanej substancji mieszkaniowej.

Z tej perspektywy akt samowolnego zajęcia kamienicy przy Żydowskiej i późniejsze nagłośnienie przeprowadzonej przez

miasto ewikcji, miało i ma głębokie znaczenie polityczne. Wskazał kierunki bezpośrednich akcji niezbędnych do podjęcia ze społecznego punktu widzenia, zwłaszcza w obliczu narastającego kryzysu.

Autor: Jarosław Urbański

Źródło: [Rozbrat](#)