

Beata Sadowska

Gospodarka mieszkaniowa w gminach : aspekty finansowe i organizacyjne

Ekonomiczne Problemy Usług nr 61, 411-422

2010

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

BEATA SADOWSKA

Uniwersytet Szczeciński

GOSPODARKA MIESZKANIOWA W GMINACH – ASPEKTY FINANSOWE I ORGANIZACYJNE

Wstęp

Mieszkalnictwo to dziedzina dotycząca żywotnych interesów mieszkańców gmin, szczególnie newralgiczna pod względem społecznym. Nerozerwalnie łączy się z rozwojem lokalnym nie tylko powiązaniem finansowymi, lecz także politycznymi i ekonomicznymi.

Niniejsza praca stanowi zarys problemów polityki mieszkaniowej, współczesnego zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz, na podstawie studiów literaturowych, nakreśla wpływ polityki czynszowej na rozwój lokalny.

1. Rola gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa

Model samorządu terytorialnego w Polsce został opracowany na podstawie europejskich standardów, czyli Europejskiej Karty Samorządu Terytorialnego. Zasada samorządności została uznana w konstytucji¹. Zgodnie z art. 166 ust.1 Konstytucji RP – zadania publiczne, które służą zaspokajaniu potrzeb

¹ E. Olejniczak-Szałowska, *Formy demokracji bezpośredniej w polskim modelu samorządu terytorialnego (zagadnienia wybrane)*, w: S. Dolata (red.), *Prawne i finansowe aspekty funkcjonowania samorządu terytorialnego*, t. I, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2000, s. 119.

wspólnoty samorządowej, są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego (jst) i są określone mianem zadań własnych. W przypadku gmin są to wszelkie sprawy o charakterze lokalnym, zwłaszcza: z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, gminnego budownictwa mieszkaniowego i inne².

Interwencja państwa, w tym pomoc dla najbiedniejszych, rozpoczęła się pod koniec XIX wieku i narastała przez wiek XX. Pomoc społeczna państwa i samorządu w zakresie mieszkalnictwa nie może być powszechna ani łatwa do uzyskania, gdyż powoduje ogromne obciążenia dla budżetów publicznych. Na całym świecie ludzie biedni borykają się z problemami sfery mieszkaniowej. Dlatego gminna, lokalna polityka mieszkaniowa powinna zmierzać do wyrównywania szans, podejmując próby zapewnienia określonej grupie społeczeństwa dostępu do mieszkań o odpowiedniej wielkości i określonym standardzie³.

Gmina jest organem władzy publicznej i musi spełniać określone funkcje. Jest odrębną, samodzielną i niezależną jednostką samorządową. Często powierza jednemu podmiotowi – monopoliście – prowadzenie działalności (między innymi w sferze mieszkalnictwa). Jest to przejaw szeroko pojętego interwencjonizmu publicznego (samorządowego)⁴, a mieszkanie jest jednym z podstawowych dóbr społecznych. Jest dobrem trwałego użytku, które każdy człowiek może wynająć lub kupić. Jest również traktowane jako świadczenie społeczne państwa czy gminy na rzecz jednostki. Należy rozstrzygnąć, które grupy ludności same zaspokoją swoje potrzeby mieszkaniowe, a które będą mogły skorzystać z pomocy społecznej w tym zakresie. Gminy powinny tak organizować gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym, aby zapewnić mieszkania różnym – pod względem siły nabywczej – grupom społeczeństwa, gdyż zawsze będzie istniała określona liczba ludzi niezdolnych do pozyskania mieszkań we własnym zakresie w ramach swoich środków finansowych⁵.

² A. Miszczuk, M. Miszczuk, K. Żuk, *Gospodarka samorządu terytorialnego*, PWN, Warszawa 2007, s. 38–39.

³ M. Majchrzak, *Gospodarka i polityka mieszkaniowa w gminach*, w: A. Zalewski (red.), *Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, SGH, Warszawa 2007, s. 211–214.

⁴ M. Kogut-Jaworska, *Instrumenty interwencjonizmu lokalnego w stymulowaniu rozwoju gospodarczego*, CeDeWu, Warszawa 2008, s. 49–51.

⁵ M. Majchrzak, *op.cit.*, s. 216–217.

Głównymi celami polityki mieszkaniowej gmin powinny być:

- zapewnienie społeczeństwu dobrych mieszkań,
- dopasowywanie struktury wielkości mieszkań do typów demograficznych gospodarstw domowych,
- rozwiązywanie trudnych problemów socjalno-mieszkaniowych,
- monitorowanie i kontrola jednostek zarządzających w imieniu gminy zasobem mieszkaniowym⁶.

Ogólne cele polityki mieszkaniowej w gminach to często: poprawa warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności, posiadanie wpływu na rozwój budownictwa, zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym oraz poprawa jakości usług, wprowadzanie standardów rynkowych, jak również transparentne reguły polityki⁷. Gmina może:

- budować mieszkania komunalne z przeznaczeniem na wynajem lub sprzedaż,
- uczestniczyć w różnych formach budownictwa społecznego,
- uzbierać grunty pod budownictwo,
- prowadzić politykę zamiany mieszkań w obrębie własności komunalnej,
- i inne⁸.

Mieszkalnictwo to dziedzina szczególnie newralgiczna pod względem społecznym, ważna zarówno dla państwa, jak i dla samorządów lokalnych. Brak mieszkania prowadzi do bezdomności, do degradacji społecznych, jest przyczyną popadania pewnych grup społecznych w nałogi, takie jak alkoholizm. Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (DzU 2005, nr 31, poz. 266 z późn. zm) „gmina na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”. Lokale te stanowią majątek gminy i tworzą jej zasób mieszkaniowy. Gminy mają obowiązek uchwalania wieloletnich programów gospodarowa-

⁶ J. Zapart, *O właściwe miejsce mieszkalnictwa w strategiach rozwoju gmin*, w: S. Dolata (red.), *Prawne i finansowe aspekty funkcjonowania samorządu terytorialnego*, t. II, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2000, s. 530–534.

⁷ M. Majchrzak, *op.cit.*, s. 217.

⁸ J. Zapart, *op.cit.*, s. 534–537.

nia mieszkaniowym zasobem gminy. Program ten musi być spójny z wieloletnim planem inwestycyjnym i budżetem miasta⁹.

W celu poprawy wykorzystywania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem, gminy wprowadzają różnego rodzaju działania, mające na celu usprawnienie wszystkich czynności podejmowanych w tym newralgicznym obszarze polityki lokalnej. Wyróżnić tu można między innymi: pełną inwentaryzację zasobu mieszkaniowego, usprawnienie mechanizmów ułatwiających zamianę mieszkań między lokatorami ze względu na zaległości czynszowe, łączenie lokali podzielonych, sprzedaż lokali w budynkach, gdzie większość udziałów posiadają właściciele, oraz wspieranie budownictwa¹⁰.

Rola gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w Polsce jest ogromna. Bez pomocy samorządu lokalnego część współczesnego społeczeństwa nie jest w stanie poradzić sobie z problemami mieszkaniowymi. Niezbędny jest tu interwencjonizm publiczny.

Odpowiednia organizacja usług komunalnych w gminach jest jednym z czynników, które w dużej mierze decydują o skuteczności i efektywności zaspokajania potrzeb swoich mieszkańców. Dlatego gminy muszą prowadzić świadomą politykę mieszkaniową, gdyż mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, publicznym dobrem społecznym, jedną z najważniejszych wartości w życiu człowieka.

2. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez zakłady budżetowe

Jst mogą powierzyć wykonywanie zadań z zakresu gospodarki komunalnej zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym, a również jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej (zakłady budżetowe), w drodze umowy, na zasadach ogólnych, na podstawie przepisów dotyczących zamówień publicznych¹¹.

⁹ Uchwała NR XLIX/401/2009 Rady Miasta X z dnia 15 stycznia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem miasta X na lata 2009–2013.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ A. Szewczuk, *Teoria i pragmatyka usług komunalnych*, w: S. Flejterski, A. Panasiuk, J. Perenc, G. Rosa (red.), *Współczesna ekonomika usług*, PWN, Warszawa 2005, s. 479.

Zakład budżetowy to jednostka organizacyjna sektora finansów publicznych, która odpłatnie wykonuje zadania oraz pokrywa koszty swojej działalności z przychodów własnych. Zakład budżetowy jest powiązany z jednostką macierzystą metodą netto, co oznacza, że w przypadku wykazania straty jest ona pokrywana ze środków finansowych jednostki nadrzędnej. Natomiast gdy zakład budżetowy wykazuje zysk, w całości jest on odprowadzany do budżetu¹².

Zakład budżetowy nie ma osobowości prawnej ani nie prowadzi własnej polityki cenowej. Podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan finansowy, a gospodarka finansowa prowadzona jest zgodnie z ustawą o finansach publicznych¹³. Raczej administruje niż zarządza zasobem mieszkaniowym gmin, gdyż: „zarządzanie to zespół działań, które podejmuje samorząd lokalny w celu poprawy życia społeczności lokalnej”. Głównym zadaniem zarządzania jest zapewnienie skutecznej realizacji wyznaczonych celów każdej jednostki, przy uwzględnieniu zasad racjonalnego gospodarowania. Zarządzania nie należy więc mylić z administrowaniem, jakie często obserwowane jest w zakładach budżetowych¹⁴.

W gospodarce komunalnej wciąż dominują niewłaściwe modele świadczenia usług. Brak jest w sektorze mieszkalnictwa komunalnego wyraźnej woli poddania się presji konkurencji. Lokalnym zasobem mieszkaniowym zarządzają spółki prawa handlowego oraz komunalne zakłady budżetowe, w udziale po około 50%. Obserwuje się malejącą ilość zakładów budżetowych na rzecz form rynkowych, w jakich funkcjonują spółki prawa handlowego¹⁵.

Na podstawie danych Ministerstwa Skarbu Państwa na koniec 2007 r., stwierdzić należy, że w Polsce¹⁶:

- w roku 2007 w porównaniu z rokiem 2003 wzrosła liczba *zakładów budżetowych* z 1042 do 1157, tj. o 115 zakładów,

¹² M. Dylewski, B. Filipiak, M. Gorzałczyńska-Koczkodaj, *Finanse samorządowe. Narzędzia. Decyzje. Procesy*, PWN, Warszawa 2006, s. 21.

¹³ M. Dylewski, B. Filipiak, *Podmioty upoważnione do świadczenia usług publicznych*, w: S. Flejterski, A. Panasiuk, J. Perenc, G. Rosa (red.), op.cit., s. 463.

¹⁴ M. Ziółkowski, *Zarządzanie strategiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, w: A. Zalewski (red.), op.cit., s. 76–78.

¹⁵ A. Miszczuk, M. Miszczuk, K. Żuk, op.cit., s. 150–151.

¹⁶ Ministerstwo Skarbu Państwa, *Informacja o przekształceniach i prywatyzacji mienia komunalnego (wg stanu na koniec 2007 r.)*, Warszawa, luty 2009, s. 15.

- liczba *gminnych zakładów budżetowych* wzrosła z 1032 do 1134, tj. o 102 zakłady,
- w tym liczba *komunalnych zakładów gospodarki mieszkaniowej* zmniejszyła się z 274 do 232, tj. o 42 zakłady.

Formy organizacyjno-prawne komunalnej gospodarki mieszkaniowej w Polsce na koniec roku 2007 przedstawiały się następująco¹⁷:

- 32 jednostki budżetowe,
- 234 zakłady budżetowe,
- 273 jednoosobowe spółki z o.o.,
- 1 jednoosobowa spółka akcyjna.

Forma zakładu budżetowego utrzymuje się w Polsce od lat 90. Dla załóg pracowniczych wydaje się najbezpieczniejsza, jest też bardzo wygodna dla władzy, która ma pełną kontrolę nad zakładem budżetowym i gospodarką mieszkaniową w gminach. W literaturze przedmiotu, w przeprowadzanych badaniach gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez zakłady gospodarki komunalnej jest wciąż krytykowane. Jednak nie ma jednoznacznych dowodów, że spółki czy TBS-y działają lepiej, efektywniej¹⁸. Być może wynika to z faktu, że nie ma dostatecznej ilości badań przeprowadzanych w omawianym sektorze.

Zakłady gospodarki mieszkaniowej w imieniu gminy zajmują się:

- utrzymywaniem komunalnych lokali mieszkalnych (remonty, naprawy i przeglądy),
- utrzymywaniem lokali użytkowych,
- przydziałem mieszkań i lokali,
- prowadzeniem gospodarki czynszowo-finansowej najemców,
- współuczestniczeniem w działalności wspólnot mieszkaniowych.

Zakłady gospodarki mieszkaniowej, ze względu na swoją formę organizacyjną, brak osobowości prawnej i rozliczanie się z budżetem za pomocą metody netto, nie są zainteresowane obniżaniem kosztów działalności, podnoszeniem jakości wykonywanych usług czy dbaniem o większą efektywność¹⁹.

¹⁷ Ibidem, s. 34.

¹⁸ M. Majchrzak, op.cit., s. 228–229.

¹⁹ T. Bagiński, *Firma komunalna jako podmiot podległy gminie*, w: J. Majewski (red.), *Program Prywatyzacji Podmiotów Komunalnych*, Wydawnictwo Gdańskie, Gdańsk–Gdynia 2004, s. 353–356.

Niewątpliwie niezbędne jest urynkowienie komunalnej gospodarki mieszkaniowej prowadzonej w formie komunalnych zakładów budżetowych. Rezultatem będzie z pewnością wzrost efektywności, jakości świadczonych usług, zmiana podejścia do klienta. Można oczekiwać obniżki kosztów, a tym samym pewnej obniżki cen za usługi. Jednak występuje wiele problemów towarzyszących urynkowieniu, takich jak opór pracowników (restrukturyzacja zatrudnienia), naruszenie interesów decydentów (obsadzenie stanowisk „kolesiami”)²⁰.

Dziś wciąż się słyszy, że komunalne zakłady gospodarki mieszkaniowej to instytucje archaiczne, nieefektywne, przestarzałe, a poczucie własności (wykup lokali od gminy przez najemców) i urynkowienie tej sfery (przekształcenie zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego) może wiele zmienić. Budynki wcześniej nieotynkowane, nieocieplane, brzydkie, po prostu zapuszczone przez administrację, nieremontowane, zaczynają przechodzić metamorfozy. Są zadbane, zabezpieczone i jest wokół nich zagospodarowywany teren. Zmienia się również mentalność ludzi, którzy nawzajem się pilnują i wspólnie dbają o budynek, w którym mieszkają²¹.

Zarówno w opracowaniach teoretycznych, w dostępnej literaturze, jak i w przeprowadzanych badaniach, studiach analitycznych czy kontrolach Najwyższej Izby Kontroli, zarządzanie przez zakłady budżetowe zasobem mieszkaniowym gmin jest oceniane negatywnie. Monitorowanie i kontrolowanie, nowe metody i narzędzia racjonalizacji, głos społeczeństwa, to zadania, jakie stoją przed jednostkami zarządzającymi zasobem mieszkaniowym.

Należy jak najszybciej w sferze tej wprowadzić nowe zarządzanie publiczne, dostosowane do warunków rynkowych, podwyższać jakość usług, docenić pracowników, menadżerów, postawić na efektywność dla dobra gmin, a przede wszystkim ich mieszkańców.

²⁰ J. Majewski, *Spoleczne aspekty restrukturyzacji i przekształceń zakładów budżetowych*, w: J. Majewski (red.), op.cit., s. 409.

²¹ Z. Marecki, *Poczucie własności zmieniło wszystko*, „Wspólnota Mieszkaniowa” 2009, nr 6, s. 28–29.

3. Wpływ polityki czynszowej gmin na rozwój lokalny

Samorząd terytorialny jako „gospodarz na swoim terenie” jest odpowiedzialny za realizację strategii rozwojowych w gminie²². To od zaangażowania, wiedzy i umiejętności kadr profesjonalnych i społecznych działaczy samorządowych zależy pomyślność naszych „Małych Ojczyzn”²³.

Rozwój lokalny to proces oczekiwanych i pożądaných zmian zachodzącym w lokalnym układzie społeczno-terytorialnym, wyróżniającym się pewnymi cechami terytorialnymi, gospodarczymi i kulturowymi, a także lokalną preferencją potrzeb i pewną hierarchią wartości. Do rozwoju lokalnego w głównej mierze przyczyniają się władze samorządowe, stosując na swoim terenie instrumenty interwencjonizmu publicznego, w tym również politykę czynszową jako część strategii ujętej w wieloletnich planach rozwoju i gospodarowania²⁴.

Ceną za usługę mieszkaniową jest czynsz. Czynsz to świadczenie pieniężne uiszczane przez najemcę wynajmującemu w zamian za oddanie lokalu mieszkalnego w użytkowanie²⁵. Wpływy z czynszów są jednym z głównych źródeł finansowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych gminy.

Zgodnie z art. 21. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, to rada gminy uchwała²⁶:

- wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

²² A. Szewczuk, *Dług lokalny szansą na realizację strategii rozwojowych jednostek samorządu terytorialnego*, w: B. Filipiak, A. Szewczuk (red.), *Samorząd terytorialny w zintegrowanej Europie*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2009, s. 457.

²³ W. Kosiedowski, *Wstęp. Wprowadzenie do teorii i praktyki rozwoju regionalnego i lokalnego*, w: W. Kosiedowski (red.), *Samorząd terytorialny w procesie rozwoju regionalnego i lokalnego*, Wydawnictwo „Dom Organizatora”, Toruń 2005, s. 9.

²⁴ M. Kogut-Jaworska, op.cit., s. 25–26, 37.

²⁵ www.stat.gov.pl z dnia 01.04.2010.

²⁶ T. Fijałkowski, *Gospodarka nieruchomościami, własność lokali, ochrona praw lokatorów. Akty prawne, komentarz, orzecznictwo*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz–Warszawa 2005, s. 270–271.

Prawidłowo prowadzona polityka czynszowa gmin odgrywa ważną rolę w stymulowaniu rozwoju lokalnego. Wysokość środków finansowych przeznaczana na rozwój, inwestycje, innowacje na danym obszarze jest uzależniona m.in. od wysokości ustalonych stawek czynszu dla lokali zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych.

To stan posiadania środków finansowych wskazuje zakres działań i aktywność jednostek sektora publicznego i finansów publicznych oraz charakter jego zadań. Ograniczenia, jakim są niedobory środków finansowych, determinują poziom rozwoju gmin, a także wpływają na jakość życia i zadowolenie obywateli²⁷.

To, czy dana gmina się rozwija, czy nie, zależy od tego ile pieniędzy może na ten rozwój przeznaczyć. Jeżeli polityka mieszkaniowa opiera się głównie na aspektach społecznych, politycznych, a nie ekonomicznych, wówczas gmina musi dotować jednostkę administrującą komunalnym zasobem mieszkaniowym. Dotacja taka mogłaby być wykorzystana na inne cele, strategiczne zadania, które przynoszą korzyść całemu społeczeństwu²⁸.

Brakuje dostatecznych badań, które jednoznacznie dają odpowiedź na pytanie, jaki bezpośredni wpływ na lokalny rozwój ma polityka czynszowa. W teorii, wpływy z czynszów powinny wystarczać na utrzymanie zasobów mieszkaniowych. W Polsce, niestety, tak nie jest. Przez ostatnie lata (około 60 lat) czynsze były zaniżane. W skali roku nie mogą przekraczać 3% wartości kosztów odtworzeniowych. Obecnie w większości gmin oscylują pomiędzy 0,8–1,3%²⁹.

Polityka mieszkaniowa w gminach to temat bardzo delikatny, gdyż dotyczy zaspokajania podstawowych potrzeb społeczeństwa. Mieszkanie to dobro pierwszej potrzeby, niezbędne do normalnego funkcjonowania każdej jednostki, rodziny. Polityka czynszowa powinna być zmieniona. Gminy nie mogą sobie pozwolić na coraz większe dotowanie komunalnych zakładów budżetowych, gdyż to ogranicza rozwój lokalny i działa na niekorzyść całej społeczności lokalnej.

Coraz częściej jednym z rozwiązań poprawiających sytuację w obszarze polityki czynszowej (mieszkalnictwa komunalnego, finansowania, dotowania)

²⁷ A. Szewczuk, M. Ziolo, *Zarys ekonomiki sektora publicznego*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2008, s. 359.

²⁸ Opracowanie własne na podstawie M. Majchrzak, op.cit., s. 211–278.

²⁹ M. Majchrzak, op.cit., s. 270.

jest urynkowanie komunalnej gospodarki w gminach. Podmiot działający w warunkach rynkowych, na przykład spółka prawa handlowego (zamiast sięgać do budżetu gminy, tak jak zakład budżetowy), ma dodatkowe możliwości pozyskiwania środków finansowych bezpośrednio z rynku (kredyty bankowe, środki finansowe z Unii Europejskiej).

W tej sytuacji gmina przestaje dotować nieefektywny zakład budżetowy, a pieniądze przeznacza na rozwój lokalny, na modernizację infrastruktury technicznej, rewitalizację zabytków czy remont dróg. Szukając najlepszych rozwiązań, władze gmin muszą zachować szczególną ostrożność, wybierać należy najlepsze warianty zarówno dla poszczególnych jednostek, całego społeczeństwa, jak i samej gminy.

Zarówno polityka czynszowa, jako część strategii gmin, jak i samo społeczeństwo, decyzje, reguły, czynniki i bariery zawsze będą kształtowały rozwój lokalny.

Lokalni decydenci muszą tak kształtować politykę mieszkaniową na swoim obszarze, aby nie ograniczała ona rozwoju lokalnego, a wręcz aby stała się stymulatorem, czynnikiem pobudzającym rozwój lokalny na danym terenie.

Podsumowanie

Gospodarka mieszkaniowa wraz z polityką czynszową to jedna z najważniejszych dziedzin składająca się na funkcjonowanie wspólnoty samorządowej. Skuteczność podejmowanych przez decydentów działań, a także skala i tempo rozwoju lokalnego jednostki samorządowej wiążą się nie tylko z zasobami finansowymi, lecz także ze skutecznym zarządzaniem, gospodarowaniem. Gospodarka mieszkaniowa jest jednym z zadań własnych każdej gminy, a do podejmowania wszelkich działań w tym obszarze powołane są komunalne zakłady gospodarki mieszkaniowej lub spółki prawa handlowego.

Aby gminy mogły stymulować rozwój lokalny, muszą posiadać odpowiednie środki finansowe. Urynkowanie komunalnej gospodarki mieszkaniowej mogłoby spowodować ograniczenie wydatków gmin w wyniku zaprzestania dotowania nierentownych instytucji, do jakich zaliczyć można zakłady budżetowe. Wolne środki finansowe mogłyby zostać przeznaczone na rozwój infrastruktury, remonty, budowy, co z pewnością przyciągnie inwestorów,

stworzy nowe miejsca pracy, spowoduje rozwój przedsiębiorczości i wzrost konkurencyjności danej gminy. Rozwój lokalny wpłynie na lepsze funkcjonowanie komunalnej gospodarki mieszkaniowej w gminach, tak jak dobrze zaplanowana polityka mieszkaniowo-czynszowa może korzystnie wpływać na rozwój lokalny.

Literatura

- Bagiński T., *Firma komunalna jako podmiot podległy gminie*, w: J. Majewski (red.), *Program Prywatyzacji Podmiotów Komunalnych*, Wydawnictwo Gdańskie, Gdańsk–Gdynia 2004.
- Dylewski M., Filipiak B., *Podmioty upoważnione do świadczenia usług publicznych*, w: S. Flejterski, A. Panasiuk, J. Perenc, G. Rosa (red.), *Współczesna ekonomika usług*, PWN, Warszawa 2005.
- Dylewski M., Filipiak B., Gorzałczyńska-Koczkodaj M., *Finanse samorządowe. Narzędzia. Decyzje. Procesy*, PWN, Warszawa 2006.
- Fijałkowski T., *Gospodarka nieruchomościami, własność lokali, ochrona praw lokatorów. Akty prawne, komentarz, orzecznictwo*, Oficyna Wydawnicza Branta, Bydgoszcz–Warszawa 2005.
- Kogut-Jaworska M., *Instrumenty interwencjonizmu lokalnego w stymulowaniu rozwoju gospodarczego*, CeDeWu, Warszawa 2008.
- Kosiedowski W., *Wstęp. Wprowadzenie do teorii i praktyki rozwoju regionalnego i lokalnego*, w: W. Kosiedowski (red.), *Samorząd terytorialny w procesie rozwoju regionalnego i lokalnego*, Wydawnictwo „Dom Organizatora”, Toruń 2005.
- Majchrzak M., *Gospodarka i polityka mieszkaniowa w gminach*, w: A. Zalewski (red.), *Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, SGH, Warszawa 2007.
- Majewski J., *Spoleczne aspekty restrukturyzacji i przekształceń zakładów budżetowych*, w: J. Majewski (red.), *Program Prywatyzacji Podmiotów Komunalnych*, Wydawnictwo Gdańskie, Gdańsk–Gdynia 2004.
- Marecki Z., *Poczucie własności zmieniło wszystko*, „Wspólnota Mieszkaniowa” 2009, nr 6.
- Miszczyk A., Miszczyk M., Żuk K., *Gospodarka samorządu terytorialnego*, PWN, Warszawa 2007.
- Olejniczak-Szałowska E., *Formy demokracji bezpośredniej w polskim modelu samorządu terytorialnego (zagadnienia wybrane)*, w: S. Dolata (red.), *Prawne i finansowe aspekty funkcjonowania samorządu terytorialnego*, t. I, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2000.

- Szewczuk A., *Dług lokalny szansą na realizację strategii rozwojowych jednostek samorządu terytorialnego*, w: B. Filipiak, A. Szewczuk (red.), *Samorząd terytorialny w zintegrowanej Europie*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2009.
- Szewczuk A., *Teoria i pragmatyka usług komunalnych*, w: S. Flejterski, A. Pana-siuk, J. Perenc, G. Rosa (red.), *Współczesna ekonomika usług*, PWN, Warszawa 2005.
- Uchwała nr XLIX/401/2009 Rady Miasta X z dnia 15 stycznia 2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania zasobem miasta X na lata 2009–2013. www.stat.gov.pl z dnia 1 kwietnia 2010.
- Zapart J., *O właściwe miejsce mieszkalnictwa w strategiach rozwoju gmin*, w: S. Dolata (red.), *Prawne i finansowe aspekty funkcjonowania samorządu terytorialnego*, t. II, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2000.
- Ziółkowski M., *Zarządzanie strategiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, w: A. Zalewski (red.), *Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, SGH, Warszawa 2007.

KOMMUNALE WOHNUNGSWIRTSCHAFT – FINANZIELLE UND ORGANISATORISCHE ASPEKTE

Zusammenfassung

Die Wohnung ist eine gute Grundversorgung. Kommunale Wohnbau ist ein wichtiges Element der Sozialpolitik. Diese Gemeinschaft muss von Sozialwohnungen in ihrem Bereich. Mangel an Wohnraum für jedes Individuum, jede Familie ist eine Tragödie. Es führt zu sozialer Ausgrenzung. Öffentliche Gelder sollten zusätzliche Maßnahmen, die Haushalte sind. Wohnungsnot ist immer noch ein wichtiger Bestandteil eines jeden Landes.

Übersetzt von Beata Sadowska