

Wprowadzenie

Jednym z ważniejszych zadań własnych gmin jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przez którą rozumiemy ogół jej mieszkańców. Co prawda art. 7 SamGminU zawierający katalog zadań własnych gminy milczy w powyższym zakresie, nie ma on jednak charakteru taksatywnego, a wymiar społeczny i waga zagadnienia przesądzą o bezsporności takiego ulokowania powyższego obowiązku gminy wśród jej najistotniejszych powinności.

Artykuł 4 OchrLokU również *expressis verbis* wskazuje, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych należy do zadań własnych samorządu gminnego. Dyrektywa ta nakazuje gminom aktywną politykę, zmierzającą do utrzymania i powiększania zasobów mieszkaniowych, celem jego udostępniania mieszkańcom osiągającym niskie dochody. Realizując ten obowiązek, gmina nie ma – a przynajmniej nie powinna mieć – na względzie celów komercyjnych. Udostępnianie lokali mieszkalnych znajdujących się w jej zasobach, a zasób ten obejmuje lokale stanowiące własność lub znajdujących się w samoistnym posiadaniu gminy lub jej osób prawnych, stanowi element aktywności publicznej jednostek samorządowych. Ten dominujący czynnik publiczny nie zmienia jednak faktu, iż konkretna umowa najmu stanowi umowę cywilnoprawną w rozumieniu KC, generującą określone prawa i obowiązki zarówno po stronie wynajmującego, jak i najemcy lokalu komunalnego. Dlatego też gmina, realizując swoje ustawowe obowiązki, mając na uwadze wymiar społeczny problemu, jakim jest brak lokalu mieszkalnego, musi w równej mierze dbać o stronę ekonomiczną.

Na najemcach lokali komunalnych ciąży prawny obowiązek zapłaty określonego w umowie czynszu. Problemy związane z brakiem terminowego regulowania świadczeń na rzecz wynajmującego dotyczą praktycznie wszystkie gminy, lub – w zależności od przyjętego w konkretnym przypadku modelu – zarządzające jej zasobem mieszkaniowym jednostki organizacyjne, zakłady budżetowe lub spółki prawa handlowego. Zagadnienie ma istotny wymiar ekonomiczny i społeczny zarówno w kontekście liczby dłużników, jak i generowanych przez nich zaległości. W przypadku dużych miast ich wierzytelności z tego tytułu sięgają setek milionów złotych, a również w mniejszych gminach stanowią istotny procent niewyegzekwowanych dochodów.

Analiza przyczyn procesu zadłużania się najemców lokali komunalnych nie jest przedmiotem niniejszego opracowania, można co najwyżej wskazać na przesłanki o charakterze obiektywnym i subiektywnym. Kondycja finansowa gospodarstw domowych stanowi pochodną ogólnej sytuacji gospodarczej, poziomu bezrobocia, wysokości płacy minimalnej, wysokości transferów socjalnych. Co do zasady, lokale komunalne są udostępniane mieszkańcom o najniższych dochodach; motywy do zawierania umów mają, co do zasady, aspekt społeczny, co siłą rzeczy musi stanowić zapowiedź przyszłych problemów z systematycznym i terminowym uzyskiwaniem należności czynszowych.

Doświadczenie wskazuje, iż generowanie zaległości stanowi immanentną cechę tej kategorii umów. Zupełne ich wyeliminowanie obecnie i w najbliższej perspektywie wydaje się przedsięwzięciem nierealnym, dlatego należy skoncentrować się na czynnościach, których efektem będzie istotne zredukowanie należności z tego tytułu. Służą temu różne programy oddłużeniowe, opracowywane przez gminy w oparciu o funkcjonujące rozwiązania prawne, w których elementy windykacyjne są uzupełniane działaniami restrukturyzacyjnymi.

Niniejsza książka ma na celu usystematyzowanie informacji dotyczących otoczenia prawnego procesu windykacji, wskazanie metod i sposobów poprawy efektywności w zakresie gromadzenia dochodów z tytułu czynszu za lokale komunalne czy udzielania ulg w ich spłacie.

Autor