

Spis treści

Od autora	5
1. WPROWADZENIE DO PROBLEMATYKI	9
1.1. Określenie pojęć polityka i gospodarka mieszkaniowa	9
1.2. Podmioty w polityce mieszkaniowej	13
1.3. Kierunki i środki oddziaływania podmiotów publicznych na gospodarkę mieszkaniową	15
1.4. Treść głównych pojęć z zakresu polityki i gospodarki mieszkaniowej	18
1.5. Problem mieszkaniowy w Polsce	23
1.5.1. Istota i skala problemu	23
1.5.2. Geneza problemu	24
Pytania kontrolne	27
— 2. SYNTeza POLITYKI MIESZKANIOWEJ W POLSCE POWOJENNEJ DO 1990 R.	28
2.1. Periodyzacja polityki mieszkaniowej	28
2.2. Polityka mieszkaniowa w gospodarce nakazowo-rozdzielczej	29
2.2.1. Państwo jako główny podmiot w polityce i gospodarce mieszkaniowej do 1956 r.	29
2.2.2. Założenia nowej polityki mieszkaniowej po 1956 r.	31
2.2.2.1. Generalia	31
2.2.2.2. Budownictwo mieszkaniowe	34
2.2.2.3. Instrumenty ekonomiczne i pomoc finansowa. Źródła i zasady finansowania budownictwa mieszkaniowego	35
2.2.2.4. Finansowanie gospodarki zasobami a polityka czynszowa	42
Pytania kontrolne	45
3. POLITYKA MIESZKANIOWA W OKRESIE RYNKOWEJ TRANSFORMACJI POLSKIEJ GOSPODARKI	46
3.1. Kierunki zmian polityki mieszkaniowej w obradach „okrągłego stołu”	46
3.2. Program nowego ładu mieszkaniowego	48
3.3. Nowe regulacje prawne w gospodarce zasobami mieszkaniowymi ..	50
3.3.1. Słowo wstępne	50
3.3.2. Najem mieszkań – ogólne zasady najmu	53
3.3.3. Ustanie stosunku najmu	55
3.3.4. Czynsz i inne opłaty	56
3.3.5. Dodatki mieszkaniowe	59
3.3.6. Zarząd i gospodarowanie nieruchomościami wspólnymi	70
3.3.7. Problem mieszkań zakładowych	77
3.3.8. Dotacje (subwencje) do gospodarki zasobami mieszkaniowymi	80
3.4. Źródła finansowania budownictwa mieszkaniowego	86

3.4.1. Kontekst	86
✓ 3.4.2. Środki własne inwestorów	89
✓ 3.4.3. Nowe formy gromadzenia oszczędności na cele mieszkaniowe	91
✓ 3.4.4. Finansowanie budownictwa mieszkaniowego z kredytów komercyjnych	96
3.4.5. Podatkowe instrumenty zachęty do inwestowania w mieszkalnictwie	103
✓ 3.4.6. Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego	106
3.5. Państwowy program wspierania budownictwa mieszkaniowego	111
3.6. Budownictwo mieszkaniowe i jego struktura inwestorska	114
Pytania kontrolne	117
4. POLITYKA MIESZKANIOWA NA POZIOMIE GMIN	119
✓ 4.1. Zadania i kompetencje gminy w gospodarce mieszkaniowej	119
4.2. Badanie sytuacji mieszkaniowej	122
4.3. Potrzeby mieszkaniowe	134
4.4. Potrzeby mieszkaniowe i program ich zaspokojenia	143
✓ 4.5. Realizacja programu budownictwa mieszkaniowego. Formy inwestowania i źródła ich finansowania	146
4.5.1. Gmina jako inwestor w budownictwie mieszkaniowym	146
4.5.2. Pośrednie metody i środki pobudzania przez gminę budownictwa mieszkaniowego	150
4.6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	154
4.6.1. Zakres gospodarki zasobami	154
4.6.2. Formy własności zasobów i zarządu	154
4.6.3. Formy organizacyjno-prawne zarządu i gospodarka zasobami komunalnymi	156
4.6.3.1. Gminne jednostki organizacyjne	156
4.6.3.2. Powierzona forma zarządu komunalnym zasobem mieszkań	159
4.6.3.3. Kierunki restrukturyzacji gminnych jednostek zarządzających zasobem mieszkań	161
4.6.4. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych	162
4.6.5. Finansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi	166
4.7. Polityka czynszowa gmin	168
4.8. Rola mieszkań socjalnych w lokalnej polityce mieszkaniowej	174
4.9. Sprzedaż mieszkań komunalnych	178
5. SZKICE POLITYKI MIESZKANIOWEJ W WYBRANYCH KRAJACH WYSOKO ROZWINIĘTYCH	183
5.1. Republika Federalna Niemiec	183
5.2. Wielka Brytania	187
5.3. Dania	189
Pytania kontrolne	191
Załącznik	192