

Co dalej ze Spalskimi Konferencjami „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych”?

W dniach 5–7 października 2009 r. odbyła się w Spale XX Jubileuszowa Konferencja zorganizowana przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa – Oddział Warszawski oraz Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe. Tematem Konferencji było: „Miejsce i rola mieszkalnictwa w okresie kryzysu gospodarczego”.

W Konferencji wzięły udział 134 osoby. Jej uczestnikami byli przedstawiciele władz oraz reprezentanci wszystkich środowisk zawodowych zajmujących się problematyką mieszkalnictwa, a w szczególności: postowie, przedstawiciele Rządu RP, organizacji zawodowych i stowarzyszeń związanych z budownictwem, przedstawiciele samorządów terytorialnych i zarządów miejskich, przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych, TBS-ów, deweloperów, przedsiębiorstw budowlanych i organizacji pozarządowych. Można więc ocenić, że XX Konferencja Spalska była spotkaniem osób najbardziej kompetentnych do wypowiedziania się w sprawach mieszkalnictwa i rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Uczestnicy dokonali analizy dorobku dwudziestu Konferencji „Budowa i utrzymanie domów mieszkalnych”, a następnie w oparciu o wygłoszone referaty, postulaty i wnioski zgłoszone w ramach dyskusji, określili działania w przyszłości.

Zgodnie z tradycją obrady odbywały się w ramach czterech sesji programowych. Wygłoszono 21 referatów. Odbyły się też dwa wieczorne panele dyskusyjne. Referaty zostały wydane w formie

książkowej przed Konferencją. Opublikowane zostały także materiały pokonferencyjne zawierające referat Przewodniczącego Komitetu Organizacyjnego oraz autoryzowane ważniejsze głosy w dyskusji i syntetyczne sprawozdanie z obrad.

Nie ryzykując szczegółowej hierarchizacji poruszanych w dyskusjach problemów można wyróżnić następujące zagadnienia:

- diagnoza sytuacji w budownictwie mieszkaniowym,
 - diagnoza sytuacji w gospodarce przestrzennej,
 - polityka mieszkaniowa i rola państwa,
 - budownictwo społeczne – spółdzielczość mieszkaniowa,
 - szczególna rola instrumentów wsparcia finansowego mieszkalnictwa,
 - niektóre problemy szczegółowe.
- Najbardziej czytelną wydaje się diagnoza stanu polskiego mieszkalnictwa. Nikt z przedstawicieli władz i uczestników Konferencji nie podważył udokumentowanych przez statystyki GUS i prowadzone badania, ocen zawartych w opublikowanych i wygłoszonych referatach.

Oceny te można podsumować stwierdzeniem: „Obecna sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest bardziej dramatyczna niż w 1980 roku.” Liczba polskich rodzin pozbawionych samodzielnego mieszkania zwiększyła się z 1,6 mln w roku 1978 do 1,8 mln w 2004. Wskaźniki charakteryzujące rozmiary budownictwa mieszkaniowego i stopień zaspokojenia potrzeb lokują nas na jednym z ostatnich miejsc

w Europie. Grozi to utrwaleniem i pogłębieniem luki cywilizacyjnej jaka dzieli Polskę od krajów Europy Zachodniej. Wśród skutków zapaści w mieszkalnictwie, udokumentowany został związek (korelacja) między liczbą oddawanych do użytku mieszkań a wzrostem demograficznym – nie ma mieszkań – nie ma dzieci.

Zbliżona w swojej wymowie była ocena sytuacji w gospodarce przestrzennej. Autorzy referatów i dyskutanci różnili się między sobą właściwie tylko ostrością krytycznego opisu rzeczywistości. Wdrożenie doktryn neoliberalnych uczyniło w Polsce przedmiotem gry rynkowej sektory, w których obowiązki władz publicznych nie powinny podlegać dyskusji – wśród nich gospodarkę przestrzenną i mieszkaniową.

Chaos legislacyjny, brak jakiegokolwiek koncepcji, spychanie przez rząd obowiązków na samorząd terytorialny powodują degradację przestrzeni – zmiany praktycznie nieodwracalne, bądź rozwiązania, z którymi radzić sobie będzie musiało kilka następnych pokoleń. Urbanizacja, która w krajach dobrze zarządzanych ma charakter prorozwojowy, w Polsce niekontrolowana, rozwijająca się w sposób żywiołowy w wielu przypadkach rodzi patologię. Deweloperzy działając zgodnie z prawami rynku budują na najtańszych terenach – często bez usług, infrastruktury i komunikacji – tworzy się „absurdalny” model urbanizacji. Zagubiony został problem rewitalizacji miast. W materiałach z Konferencji znaleźć można swe-

go rodzaju mapę drogową zmian, jakie powinny być w trybie pilnym wprowadzone. Punktem wyjścia musi być wola polityczna rządzących, decyzje należą do parlamentu i rządu, podjęcie ich zależy m.in. od uświadomienia sobie skali odpowiedzialności za przyszłość kraju, spojrzenia daleko poza perspektywę najbliższych wyborów. W trakcie Konferencji, podobnie zresztą jak w latach ubiegłych, nastąpiło zderzenie reprezentowanej przez rząd koncepcji ograniczonego, segmentowego interwencjonizmu państwa, z postulatem wzmocnienia jego roli i wzięcia odpowiedzialności za warunki życia obywateli zgodnie z zapisami Konstytucji i obowiązującymi Polskę dokumentami międzynarodowymi. Tę drugą postawę konsekwentnie prezentowali zarówno autorzy referatów, jak i uczestnicy dyskusji. Zdaniem specjalistów z różnych dziedzin mieszkalnictwa państwo nie może zdjąć z siebie odpowiedzialności za rozwiązywanie problemu mieszkaniowego obywateli. Nie oznacza to, iż to właśnie państwo ma budować i ze środków publicznych finansować mieszkalnictwo. Obowiązkiem niezbywalnym władz państwowych jest natomiast stworzenie warunków prawnych i organizacyjnych rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Przykłady krajów Europy Zachodniej, które mają za sobą ten etap rozwoju dowodzą, że jest to jedyna skuteczna droga do rozwiązania kwestii mieszkaniowej. Zaangażowanie budżetu państwa we wsparcie tej sfery działalności gospodarczej, jak dowodzą badania, nie jest wydatkiem – per saldo – stanowi źródło dochodów budżetowych. Argumentacja typu „państwo jest za ubogie” jest fałszywa, oparta na domysłach, a nie na rzetelnych analizach ekonomicznych. Badania prowadzone przez Instytut Rozwoju Miast w Krakowie dowodzą, że wpływy do budżetu państwa w wyniku aktywizacji budownictwa mieszkaniowego mogą dwukrotnie przekroczyć wydatki.

Jednoznacznie i zgodnie stwierdzono, że budownictwo mieszkaniowe, dzięki swej specyfice, może odegrać szczególną rolę w fazie wychodzenia z kryzysu gospodarczego i w walce z bezrobociem. Jest to ta dziedzina gospodarki, która może zapewnić niemal równomierne zatrudnienie w całym kraju dla ludzi różnych zawodów, w tym też pracowników o niskim przygotowaniu zawodowym; nie jest to gałąź importochłonna, wręcz przeciwnie – pozwala na wykorzystanie surowców regionalnych; wreszcie – dzięki tzw. efektowi mnożnikowemu – stymuluje rozwój wielu innych branż gospodarki. Biorąc pod uwagę te i inne argumenty, w sposób zdecydowany wsparto ideę Narodowego Programu Mieszkaniowego i postulat zobowiązujący władze do podjęcia politycznych decyzji umożliwiających regulację całej problematyki mieszkalnictwa w Polsce. W najbliższych latach szczególnie uwagę należy zwrócić na stworzenie warunków rozwoju wszystkim formom budownictwa społecznego opartego na zasadach „non profit”, w tym budownictwa spółdzielni mieszkaniowych, które mają największe doświadczenie w tym zakresie i zdały egzamin jako skuteczny inwestor. Ponadto Spółdzielnie efektywniej zarządzają zasobami mieszkaniowymi. Na bardzo wysokim poziomie merytorycznym przedstawiona została problematyka finansowania budownictwa mieszkaniowego. Dotyczy to zarówno referatów autorstwa wybitnych specjalistów, jak też poziomu dyskusji panelowej na ten temat. Niezależnie od przyszłościowych rozwiązań, już teraz istnieją możliwości włączenia w system wspierania mieszkalnictwa środków finansowych i kapitałów zgromadzonych jako oszczędności obywateli, posiadanych przez fundusze inwestycyjne, emerytalne itp. Szacując zgromadzone kapitały na około 700 mld zł, sformułowano pomysł utworzenia z co najmniej

10% ich wartości Narodowego Funduszu Inwestycyjnego, z którego można by wspierać mieszkalnictwo. Inny pomysł to uruchomienie obligacji mieszkaniowych. Generalna teza specjalistów od zagadnień finansowych sprowadza się do stwierdzenia, że kapitał jest na rynku – poszukuje możliwości sensownego zainwestowania – budownictwo mieszkaniowe stwarza taką szansę. Pointą dyskusji było po raz kolejny podkreślenie, że środki publiczne kierowane do sektora mieszkaniowego mogą odegrać istotną rolę w walce ze skutkami kryzysu ekonomicznego. Gospodarka może tu wiele zyskać, jeśli władze państwowe zrezygnują z pasywności i obojętności. Jedna złotówka zainwestowana w sektor mieszkaniowy przynosi 3 złote zysku. Na razie jednak decyzje idą w kierunku przeciwnym, czego przykładem jest opodatkowanie podatkiem dochodowym spółdzielni mieszkaniowych. Odprowadzane do budżetu są środki, które powinny być przeznaczone na remonty zasobu mieszkaniowego. W kilku wystąpieniach zarówno naukowców, jak i praktyków, wskazywano na anachroniczność Ustawy o ochronie lokatorów – nie przystaje ona do współczesnych warunków – utrudnia rozwiązywanie wielu problemów. M.in. podnoszona była kwestia hamowania przez przepisy tej Ustawy budowy mieszkań na wynajem (ograniczenie kwoty odzyskiwanych kapitałów do 1,5% rocznie, limit wysokości kaucji, przeniesienie pełnego ryzyka wynajmu na wynajmującego). Odpowiadając na pytanie postawione w tytule naszego referatu: „Co dalej z konferencjami w Spale?” należy z żalem stwierdzić, że dotychczasowe efekty naszych wniosków i postulatów są znikome. Z jednej strony nigdy nie zdarzyło się, aby odpowiedzialne za politykę mieszkaniową organy państwowe zajęły polemiczne stanowisko w stosunku

do naszych apeli i wystąpień, bądź też kwestionowały ich zasadność. Z drugiej strony, nie podjęte zostały żadne działania zmierzające do ich realizacji. Wynikiem tego jest taki stan mieszkalnictwa jaki mamy w Polsce.

Dopiero 19 lutego br. dzięki zaangażowaniu grupy parlamentarzystów z różnych opcji politycznych, Sejm RP uchwalił rezolucję w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010–2020. Treść tej rezolucji nie w pełni uwzględnia wszystkie postulaty Konferencji Spalskich, ale stanowi wyraźny i ważny krok na drodze rozwiązywania problemów mieszkalnictwa.

W końcowym sformułowaniu Rezolucji, Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uważa za konieczne opracowanie przez Rząd RP programu wspierania budownictwa mieszka-

niowego i jego rozwoju w najbliższych latach.

Uczestnicy XX Jubileuszowej Konferencji Spalskiej postanowili, że zamiast przyjmowania kolejnych wniosków i postulatów powołuje się Zespół ds. opracowania założeń polityki mieszkaniowej państwa.

Wobec powyższego, organizatorzy Konferencji Spalskich uważają, że należy zrezygnować z tegorocznej Konferencji. Cały wysiłek wielu osób zaangażowanych w problematykę szeroko rozumianego mieszkalnictwa skoncentrujemy na przygotowanie założeń polityki mieszkaniowej i propozycji ewentualnych regulacji prawnych w tym zakresie. Prace te mogą potrwać nawet do końca bieżącego roku. Należy mieć nadzieję, że rząd zrealizuje postanowienia Rezolucji Sejmu. **Projekt rząd-**

wy zamierzamy skonfrontować z naszymi założeniami polityki mieszkaniowej, a następnie podjąć decyzje dotyczące tematyki dalszych Konferencji Spalskich. Jednocześnie od Czytelników „Przeglądu Budowlanego” oczekujemy propozycji i uwag dotyczących dalszych kierunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego i regulacji prawnych w obszarze mieszkalnictwa. Opinie prosimy przesyłać do Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego i PZITB.

Jerzy Majewski
Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego
Konferencji Spalskiej

Tomasz J. Wojtkiewicz
Sekretarz Organizacyjny
Konferencji Spalskiej

Rezolucja Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 19 lutego 2010 r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010–2020

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej dostrzega potrzebę opracowania programu określającego zasady wspierania budownictwa mieszkaniowego i jego rozwoju w najbliższych latach.

Doświadczenia krajów europejskich potwierdzają, że nie ma możliwości rozwiązania podstawowych problemów mieszkaniowych bez długofalowego, skoordynowanego wysiłku całych gospodarek i zdyscyplinowania działań poszczególnych resortów gospodarczych na rzecz mieszkalnictwa. Wieloletnie programy mieszkaniowe w Niemczech, Francji, Hiszpanii, Szwecji pozwoliły na skokowe przyspieszenie budownictwa mieszkaniowego w tych krajach.

W Polsce w ostatnim okresie odnotowano wzrost liczby oddanych do użytku mieszkań, głównie w segmencie rynkowym i w przeważającej części w kilku największych aglomeracjach. W tym okresie spadł udział oddanych do użytku mieszkań komunalnych, społecznych i spółdzielczych.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej podziela stanowisko Najwyższej Izby Kontroli, że „poprawa sytuacji mieszkaniowej nie jest możliwa bez wdrożenia kompleksowej polityki mieszkaniowej”.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uważa za konieczne opracowanie przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej tego programu i przedłożenie go Sejmowi w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.

Marszałek Sejmu
Bronisław Komorowski