

ds

domy spółdzielcze

WARSZAWA, MIESIĘCZNIK
UKAZUJE SIĘ OD 1958 r.
CENA 18 ZŁ (Z 8% VAT)

NR INDEKSU 355585
PL ISSN 0137-7078

10 (791)
PAŹDZIERNIK 2016



Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Tomyślu

SKORZYSTAĆ Z DOŚWIADCZEŃ
SPÓŁDZIELNI...

SKORZYSTAĆ z doświadczeń spółdzielni...



Projekt „Narodowy Program Mieszkaniowy” jest w jakimś sensie odpowiedzią na osiągnięcia minionych ponad ośmiu lat charakteryzujących się głównie tym, że ówczesny rząd postanowił uwolnić się od rozwiązywania problemów mieszkaniowych państwa, oświadczając w exposé sejmowym, że mieszkania wybudują sobie obywatele sami, a urzędnicy im w tym ewentualnie pomogą. Dlatego ważne jest przypomnienie.

Praktyczna likwidacja spółdzielczego budownictwa lokatorskiego i własnościowego spowodowała, że sfera budownictwa mieszkaniowego została zdominowana przez model rynkowy, w którym mieszkanie stało się towarem, własnością prywatną, a o możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych decydowała zdolność pokonania bariery cenowej. Z kolei model administracyjno-socjalny zakłada, że mieszkanie jest dobrem socjalnym, a zasób mieszkaniowy jest własnością publiczną. Cena mieszkania i koszty eksploatacyjne są tu elementem wtórnym, dostosowanym do możliwości najemcy i określonych preferencji społecznych, a nie do statusu ekonomicznego obywateli.

Skutek preferowania modelu rynkowego był jasny do przewidzenia – w latach 2011-2015 udział spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w całym rynku wyniósł 2,4%, prym wiodli inwestorzy indywidualni – 54,4% oraz deweloperzy – 40,3%, a udział inwestorów gminnych, Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz zakładów pracy wyniósł łącznie 2,8 %.

Na rynku pozostaje jeszcze model mieszany, w którym funkcjonują różne formy i tytuły własności mieszkania, ale zawsze jest to forma towaru, gdzie cena i koszt mieszkania podlega regulacji poprzez określenie finansowych warunków pozyskania mieszkania. Cena oddaje faktyczne koszty jego budowy i utrzymania. Źródłem finansowania są środki własne wspomagane środkami publicznymi, jako częściowe wsparcie i uzupełnienie. Założenia Programu zmierzają w tym kierunku, aby oferta mieszkaniowa była szersza i ożywiła możliwości rynku mieszkaniowego.

W tej sytuacji oczywiste jest, że największy potencjał organizacyjny, niejako „uśpiony”, znajduje się dzisiaj w budownictwie spółdzielczym. I takie jest także – wśród innych – przesłanie zawarte w tym Programie, co jest sygnałem optymistycznym po latach minionych. Znajduje to odzwierciedlenie w zakładanym rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej poprzez aktywizację nowego budownictwa.

Na spotkaniu w styczniu 2016 r. z przedstawicielami związków spółdzielczych w Krajowej Radzie Spółdzielczej ze strony Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa padły deklaracje sygnalizujące

Ze strony Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa padły deklaracje sygnalizujące przywrócenie możliwości ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali.

przywrócenie możliwości ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, mówiono o braku mieszkań na wynajem, o poszerzeniu oferty mieszkaniowej dla niezamożnych. W dyskusji podkreślano też rolę i doświadczenie spółdzielni mieszkaniowych jako bezpośredniego inwestora.

Najistotniejsza jest jednak eliminacja wszelkich barier blokujących budownictwo lokatorskie, jak i możliwość przekształcania tych praw oraz poprawa dostępności mieszkań dla osób niezamożnych lub nieposiadających wystarczającej zdolności kredytowej na przykład poprzez budownictwo na wynajem.

Równie istotnym problemem jest między innymi sprawa dostępności mieszkań w szczególności dla młodych rodzin będących na tzw. dorobku. Z analizy przeprowadzonej przez zespół autorów Narodowego Programu Mieszkaniowego wynika między innymi, że minimalna powierzchnia mieszkania zabezpieczająca potrzeby rodziny wielodzietnej to ok. 80 m², a tylko ok. 40% rodzin o najwyższych dochodach będzie zdolna do zakupu lub wynajmu takiego mieszkania. Choć program „Rodzina 500+” w swym założeniu ma poprawić sytuację mieszkaniową rodzin wielodzietnych, szczególnie tych o wynagrodzeniach niższych niż przeciętnie, to nadal ok. 40% rodzin ogółem i ok. 50% rodzin w wieku do 34 lat znajdzie się na pograniczu możliwości finansowych pozwalających na zakup lub wynajem mieszkania o powierzchni zabezpieczającej potrzeby rodziny wielodzietnej.

Nie bez znaczenia i to nie tylko dla rodzin wielodzietnych pozostaje bariera dostępności określona przez wysokość czynszu najmu, zależna po części od wielkości aglomeracji i uwarunkowań regionalnych i rozłożona w przedziale od 20 zł/m² do 40 zł/m². Jest zatem pilną koniecznością zwiększenie podaży mieszkań o niższym czynszu i walka o obniżenie kosztów budowy mieszkań, między innymi poprzez wykorzystywanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe oraz technologie budowy mieszkań, być może nawet z powrotem do technologii budownictwa wielopłytowego.

Jakiegokolwiek obiektywnie co do budownictwa wielopłytowego oparte na doświadczeniach lat siedemdziesiątych czy osiemdziesiątych zdają się bezzasadne. Technologie te zmieniły się diametralnie, wielka płyta z tamtych lat a dzisiejsze rozwiązania to ogromna przepaść: dzisiejsze rozwiązania są nowoczesne, a różnica w szybkości montażu płyt – kolosalna.

Narodowy Program Mieszkaniowy w swych założeniach zawiera również działania zmierzające do zaktywizowania sektora spółdzielczości mieszkaniowej. Propozycje te, jak wcześniej wspomniano, generalnie zakładają:

- zwiększenie możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- likwidację barier prawnych w segmencie praw lokatorskich;
- pewne ograniczenie możliwości przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wybudowanych w ramach instrumentów wsparcia szczegółowo opisanych w programie „Mieszkanie+”;
- możliwość przekształcania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w odniesieniu do inwestycji lub lokalu w zależności od rozwiązań umownych;
- poprawa dostępności mieszkań poprzez taką zmianę przepisów, które spowodują znaczące zwiększenie udziału tej formy organizacyjno-prawnej w realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Realizacja tych założeń wymaga uchwalenia nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymaga to jednak intensywnych innych prac legislacyjnych skierowanych na „otwarcie się”, a nie na blokowanie inicjatyw inwestorów.

Harmonogram realizacji Programu zakłada między innymi:

- inwentaryzację nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa – III kwartał 2016 r.;
- przyjęcie ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego – IV kwartał 2016 r.;
- przyjęcie przez Radę Ministrów przepisów nowelizujących ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych – IV kwartał 2016 r.;
- przyjęcie projektu ustawy w sprawie wprowadzającej system wsparcia oszczędzania na cele mieszkaniowe – II kwartał 2017 r.

Założenie, że kompleksowa weryfikacja rozwiązań prawnych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych poprzez nowelizację lub zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z terminem docelowym II kwartał 2018 r. jako terminem skierowania założeń nowej ustawy do rozpatrzenia przez Radę Ministrów wydaje się terminem zbyt odległym, biorąc pod uwagę konieczność doprecyzowania rozwiązań ustawowych w stosownych przepisach wykonawczych. Wszystko to nie wygląda zbyt optymistycznie, choć obiektywnie trzeba skonstatować, że jednak jest to pierwszy projekt po wielu latach, w czasie których nikt nie podjął nawet próby przedstawienia społeczeństwu jakiegokolwiek projektu rozwiązania nabrzmiałego od lat problemu budownictwa mieszkaniowego. Z tych względów Narodowy Program Mieszkaniowy winien spotkać się z życzliwością, albowiem dotychczasowe konsultacje z ruchem spółdzielczym wskazują potrzebę skorzystania z doświadczeń spółdzielni nie tylko w zakresie pełnienia funkcji inwestora, ale również sprawdzonego zarządcy zasobu mieszkaniowego.

Tak więc po staropolsku „patrzajmy wprzód, a końca dobrego wyglądajmy”.