



Pracujemy nad programem budownictwa społecznego

Rozmowa z PIOTREM STYCZNIEM, Podsekretarzem Stanu w Ministerstwie Infrastruktury

– Jakie są obecnie największe przeszkody w rozwoju budownictwa? Czy należy do nich m. in. brak planów zagospodarowania przestrzennego – problem, który tak został nagłośniony teraz w związku z powodzią i budownictwem na terenach zalewowych? Jak zmusić gminy by te plany uchwały w najbliższym czasie?.

– Brak planów zagospodarowania przestrzennego wydaje się być faktycznie istotną przeszkodą w rozwoju budownictwa, w szczególności rozwoju postrzeganego w średnio i długookresowym horyzoncie czasu. Wydaje się również, że na brak planów zagospoda-

rowania przestrzennego nakłada się myślenie w kategoriach doraźnych, czego dowodem jest powszechne prowadzenie realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydawanie takich decyzji powinno być działaniami związanymi ze szczególnie rozumianą okazją, z potrzebą chwilową, a stało się powszechną praktyką polskiego budownictwa, w szczególności mieszkaniowego. Należy podkreślić, że w sytuacji zagrożeń powstających z przyczyn naturalnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego pokazuje istotną słabość pozostałych planów i przede wszystkim wpływa

na brak możliwości opracowania rozwiązań, które by antycypowały chociażby zjawiska powodziowe. Nie jest bowiem możliwe na przykład określenie obszarów, które wyłączyłyby określone tereny spod zabudowy, a które to tereny są najczęściej zabudowywane właśnie na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W takim ujęciu brak planów zagospodarowania przestrzennego można zdecydowanie określić jako jedną z największych przeszkód rozwoju budownictwa. Nie jest to jednak jedyny problem, który wpływa na obraz naszego budownictwa mieszkaniowego. Inną prze-

szkodą z którą mamy do czynienia, jest przede wszystkim stan relacji pomiędzy aktywnościami publicznymi a prywatnymi, które mogłyby być przeznaczone na wzmocnienie rynku popytowego po tej stronie grup społecznych, które chciałyby poprzez odpowiednie ukształtowanie wspomnianych relacji doprowadzić do wybudowania lokali mieszkalnych i zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, albo przynajmniej poprawić standardy zamieszkiwania. W chwili obecnej wystarczy bowiem zahamowanie akcji kredytowej ze strony banków i zdolności podaźowe polskiego budownictwa mieszkaniowego zaczynają być niewykorzystywane, a produkcja przyszłych mieszkań jest silnie ograniczana przez inwestorów, ponieważ klienci, którzy mogliby nabyć takie mieszkania, tracą możliwość sięgnięcia po kredyty hipoteczne. Takie perturbacje z różnym natężeniem obserwujemy od mniej więcej półtora roku, co – przy wspomnianym wstępnie braku planów zagospodarowania przestrzennego – ogranicza aktywność inwestycyjną w sektorze mieszkaniowym.

– Polacy, którzy chcieli mieć własne M, mogą skorzystać z rządowego programu „Rodzina na swoim”. Młodzi małżonkowie mogą wziąć kredyt na dogodnych warunkach, otrzymując dodatkowo pomoc rządową maksymalnie na 8 lat. Jak przebiega realizacja tego projektu? Jak duża jest liczba udzielonych kredytów? Jakie są zagrożenia związane z tym programem?

– Nie tylko młodzi ale praktycznie wszyscy małżonkowie mogą ubiegać się o kredyt mieszkaniowy na dogodnych warunkach, otrzymując przez 8 lat pomoc z budżetu państwa w spłaceniu jego odsetek. Realizacja tego projektu aktualnie przebiega bardzo dobrze, a ocenę tę mogę odnieść do dwóch zasadniczych wymiarów programu: bardzo dobrze pod kątem realizacji założeń, które stały u podstaw tworzenia przepisów ustawy i bardzo dobrze jeśli chodzi o stabilność jego działania. Dotychczas, czyli do czerwca 2010 roku udzielono ponad 57 tysięcy kredytów z budżetową dopłatą. W tej chwili mamy do czynienia ze stałym przyrostem ich liczby, zbliżonym do poziomu trzech tysięcy nowych umów zawieranych co miesiąc. Odpowiednie sparometryzowanie wskaźników ustawy powoduje, że do jej beneficjentów docierają mieszkania o średniej powierzchni 52 m², że przeciętna powierzchnia domu budowanego w oparciu o kredyt „Rodzina na swoim” wynosi 105 m², a przeciętna wartość inwestycji oscyluje w okolicach 208 tys. złotych. Dla budżetu państwa skutkowało ona wydatkowaniem do chwili obecnej około 150 mln zł., dla łącznej wartości kredytów udzielanych przez banki komercyjne na poziomie 9,5 mld zł. Jeżeli mam się odnieść do zagrożeń, jakie mogą pojawić się w dalszej realizacji programu, to w ich gronie wymieniałbym zaostrożenie warunków kredytowania oraz ewentualny wzrost cen, który powodowałby wyknęcie się ceny metra kwadratowego oferowanych lokali parametrami ustawowymi. Faktem jest, że program w tej chwili podlega i nadal podlega będzie istotnym ocenom tak ze strony Ministra Infrastruktury, jak i Ministra Finansów, a jego

modyfikacja będzie mogła polegać między innymi na wygaszeniu działania pewnych narzędzi programowych i przeniesienia ich w inne strefy budownictwa mieszkaniowego, w szczególności tam, gdzie potrzeby – przy ograniczonej możliwości wydatkowania środków budżetowych – określane byłyby jako ważniejsze i istotniejsze niż te, które dotyczą grupy nabywców lokali w oparciu o kredyt Rodzina na swoim.

– Swego czasu mówiło się, że program ten obejmie również – w połowie tego roku – osoby samotne tzw. single. Czy jest nadal szansa na takie rozwiązanie?

– Rząd pracuje nad nowelizacją ustawy, która obejmować będzie szereg zmian w jej dotychczasowym kształcie, w tym między innymi nad ograniczeniem wpływu na procesy inwestycyjne rynku wtórnego oraz dodaniu do beneficjentów ustawy osób samotnych, tzw. singli. Jednym z rozwiązań, które proponujemy jest także urealnienie ceny kwalifikowanych zasobów mieszkaniowych, które dawałoby większą szansę na uzyskanie preferencyjnego kredytu w gminach sąsiadujących z metropoliami i dużymi miastami.

– Czy poza programem „Rodzina na swoim” Rząd pracuje jeszcze nad innymi, nowymi projektami, które mają ułatwić obywatelom posiadającym niewielkie dochody na wynajem lub zakup własnego mieszkania?

– Oczywiście uwaga Ministerstwa nie koncentruje się wyłącznie na modyfikowaniu działania „Rodziny na swoim”. Aktualnie pracujemy nad dużym programem dotyczącym budownictwa społecznego, w tym również społecznych grup mieszkaniowych oraz lokali komunalnych na wynajem. Społeczne grupy mieszkaniowe są ciekawym przykładem próby sięgnięcia do środków, które pozostają w dyspozycji osób fizycznych i które mogłyby te środki wydatkować na wstępną fazę budowy lokalu mieszkalnego, chociaż same nie mogą liczyć na uzyskanie kredytu hipotecznego na pokrycie całkowitych kosztów budowy. W takiej sytuacji proponujemy, aby mogły one współtworzyć nowe zasoby mieszkaniowe razem z inwestorem, który będzie dysponował środkami finansowymi i który będzie chciał je zaangażować w budownictwo na wynajem, w oparciu o przyrzeczenie dojścia do prawa własności przez najemcę. Inwestorem takim mógłby być zarówno deweloper, jak również spółdzielnia mieszkaniowa.

– Spółdzielczość mieszkaniowa przez ostatnie lata była w Polsce swoistym „chłopcem do bicia”. Obarczona winami z minionej epoki, w dalszym ciągu postrzegana jest powszechnie w ciemnych barwach. Na nic zdają się argumenty, przytaczane zresztą również przez nasze czasopismo, że spółdzielczość to przecież nie wymysł komunistycznego systemu, że spółdzielnie działają z wielkim powodzeniem w zachodniej Europie. Jaka więc przyszłość rysuje się przed spółdzielczością mieszkaniową?

– Wydaje się, że spółdzielczość mieszkaniowa ciągle jeszcze jest obciążona w pewnym zakresie sposobem myślenia obracają-

cym się wokół pragnienia pewnej wyłączności, czy też powrotu do pewnej wyłączności na budownictwo mieszkaniowe, który to powrót wiązany jest często z już nieaktualną, nadmiernie korzystną oceną sposobu budowania zasobów mieszkaniowych w Polsce, w szczególności w latach 70. i 80. ubiegłego wieku. Czas, a przede wszystkim rynek mieszkaniowy zweryfikował potencjał zespołu podmiotów spółdzielczych, który to zespół bez środków publicznych w praktyce nie mógł generować podaży odpowiednio wielkich zasobów mieszkaniowych na rynek, a z drugiej strony był zasobem sztywnym, uniemożliwiającym wymianę aktywów pomiędzy różnymi grupami właścicieli praw do lokalu, czy też zarządcami lub właścicielami takich zasobów, przez co nie dawał im prawa pełnego uczestniczenia w obrocie gospodarczym. Procesy prywatyzacyjne w spółdzielniach mieszkaniowych nie są wobec tego procesami, które weszły w przestrzeń gospodarki mieszkaniowej tylko z powodów politycznych, są również spowodowane racjonalnymi argumentami gospodarczymi. Między innymi takimi, które polegają na dostarczeniu aktywów w postaci prawa własności do lokalu i dysponowania tym tytułem w dowolny sposób na rynku mieszkaniowym osobom, które spłaciły wszystkie koszty powstania zasobu. Takie swobodne dysponowanie powoduje przemieszczanie się tych aktywów w stronę osób, które mogą zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe jedynie w ograniczonym standardzie, w standardzie z przeszłości. Osobom, które się takiego standardu pozbawiają, pozwala z kolei zaspokoić swoje potrzeby w standardzie współczesnym i w ten sposób wpływać na rozwój budownictwa mieszkaniowego. Abstrahując jednak od kwestii ustanawiania własności można stwierdzić, że spółdzielczość mieszkaniowa nadal pozostaje istotnie dużym, a na pewno w dużym zakresie wysoce sprawnym zarządcą nieruchomości. Tutaj upatruję największą szansę odciążenia tych obiegowych opinii, że w spółdzielczości nie dokonują się żadne przemiany. W kwestiach sprawności zarządzania upatruję także szansę zadziałania tych procesów, które pozwoliłyby wyeliminować z rynku spółdzielczego i szeroko rozumianego budownictwa mieszkaniowego takie organizmy spółdzielcze, czy też same spółdzielnie, które nie zauważają konieczności zmian. Zmian wielorakich, związanych np. z upartym trwaniem przy zarządzaniu całą spółdzielnią w oparciu o jeden wspólny rachunek ekonomiczny, a nie w oparciu o koszty, przychody i wydatki wynikające z rozliczania poszczególnych nieruchomości, z niedostrzeganiem konieczności rynkowego myślenia w kategoriach inwestycyjnych. Nie mam na myśli jakiegś konkretnej spółdzielni, czy regionu, ale obszar całej Polski, bo oczywiście w metropoliach spora część spółdzielni właściwie przestoczyła już swoje działania w formułę deweloperską i od razu sprzedaje wybudowane mieszkania. Sądzę również, że w przypadku spółdzielczości mieszkaniowej nastąpiło odejście od pierwotnej idei spółdzielczości,

rozumianej jako wzajemna, oparta na szybkim przepływie informacji i na bezpośrednim wyrażaniu woli forma demokracji. Ten brak idei jest spowodowany przede wszystkim wielkością spółdzielni mieszkaniowych, gdzie z natury rzeczy – być może nawet z powodów ekonomicznych byłoby to do wytłumaczenia i uzasadnienia – więzy społeczne są trzeciorzędne dla sposobu ich działania. A taki model spółdzielni właściwie rzecz biorąc zaczął w Polsce przeważać, co zrodziło określone, powszechnie znane skutki, w tym między innymi poszukiwania sposobu oderwania się od zależności ekonomicznej, czyli pozyskania prawa własności od spółdzielni z jednej strony, a z drugiej powiększenia wpływu na sposób zarządzania i poprawiania jakości relacji członków spółdzielni – organów spółdzielni. To przecież członkowie powinni być ostatecznymi beneficjentami systemu spółdzielczego.

– W tej chwili nie można nikogo eksmitować na bruk. Całkowity zakaz eksmisji na bruk niekorzystnie wpływa na zachowania części lokatorów, jest ogromnym problemem dla właścicieli mieszkań a jednocześnie jest dużym obciążeniem finansowym dla wielu gmin. Czy jest szansa, że to się zmieni?

– Brak możliwości eksmitowania na bruk jest rozwiązaniem wynikającym przede wszystkim z braku w Polsce wystarczających zasobów mieszkaniowych, które by oczekiwały, czy też były rezerwowymi dla sytuacji związanej z utratą prawa do zamieszkiwania przez gospodarstwo domowe, którego sposób bądź poziom zachowań nie odpowiada oczekiwaniom właściciela zasobu. Ten całkowity zakaz eksmisji jest związany nie tylko z takim bardzo humanitarnym podejściem do kwestii bezdomności, ale ma również odzwierciedlenie w przepisach konstytucji. Odnosi się on do sposobu kształtowania relacji w tej części budownictwa mieszkaniowego, która wypełnia lukę w przestrzeni publicznej związanej z zapewnieniem w ogóle lokali mieszkalnych. Zapewnieniem, rozumianym jako dostępność potencjalna, która byłaby zrealizowana w sposób prawidłowy, gdyby liczba lokali w przeliczeniu na 1000 mieszkańców była w odpowiedni sposób wyczerpana. Przypomnieć w tym miejscu wypada jednak, że w obecnym systemie prawnym najbardziej odpowiedzialne za politykę mieszkaniową są gminy i trzeba nieustannie lokalnym społecznościom i organom gmin przypominać, że nie tylko zadania związane z realizacją wysoko ich standaryzowanych celów w zakresie kultury, szkolnictwa, czy drogownictwa są priorytetem. Realizacja tych zadań bardzo często i tak nie przekłada się na odpowiednio dobre samopoczucie tych ich beneficjentów, którzy nie posiadają lokali mieszkalnych, lub do których dostęp jest dla nich silnie ograniczony. Rząd ze swojej strony w ubiegłym roku spowodował powstanie „ustawy o najmie okazjonalnym”, zmieniającej ustawę o ochronie praw lokatorów i wprowadził do powszechnego obrotu nowy komponent, będący próbą zapytania społecznego, czy można zacząć w Polsce ograniczać prawa lokatorów

i proponować im wtedy ochronę, kiedy zachowują się w sposób prawidłowy, zgodny z ustawą i zawartymi umowami, a pozbawiać jej, kiedy nie mają możliwości lub nie chcą przestrzegać przyjętych na siebie zobowiązań. Najem okazjonalny będzie zatem przez jakiś czas próbierzem skuteczności działania mechanizmów opartych o uwolnienie z ochrony praw lokatorów zasoby mieszkaniowe.

– Jednym z problemów, z jakimi boryka się budownictwo, jest brak fachowców w podstawowych zawodach budowlanych – sprawa ta jest często artykułowana przez członków Śląskiej Izby Budownictwa. Czy Ministerstwo Infrastruktury w jakiś sposób może wpływać na rozwiązanie tego problemu?

– Pytanie to nie dotyczy Ministra Infrastruktury wprost, który oczywiście jest zainteresowany obecnością na rynku odpowiedniej liczby fachowej kadry, ale dotyczy polskiego systemu edukacyjnego. W pewnym okresie, a myślę że to zjawisko nadal jest obecne w polskiej przestrzeni publicznej, zachłystywaliśmy się możliwością osiągnięcia statusu maturzysty przez tych, którzy rozpoczęli i kończyli naukę w liceach. Dzisiaj następuje refleksja w istotny sposób odwrotna do pierwotnych motywów tworzenia takiego systemu, mianowicie poszukujemy sposobu kształcenia kadr, w tym przypadku dla budownictwa, który z jednej strony przyciągnie grupę młodych osób predystynowanych do wykonania zawodu budowlanego, a z drugiej będzie przez ów system kształcenia w szkołach średnich zawodowych dawał im możliwość dalszej kariery naukowej. Kariery opartej na wiedzy zdobytej nie w tak zwanych zawodach humanistycznych, ale w zawodach technicznych, pozyskanej na wyższych uczelniach technicznych. Ministerstwo Infrastruktury wnosiło do ministrów odpowiedzialnych za funkcjonowanie systemu oświaty o takie działania, które pozwolą nie tylko zachować ale również rozwinąć bazę szkolną sprzyjającą rozwojowi takiego modelu edukacji. Wydaje się jednak, że brak fachowców w podstawowych zawodach budowlanych, rozumianym jako brak zatrudnionych bezpośrednio przy wykonawstwie budowlanym, a nie przy nadzorze czy też przy projektach, powinien skutkować powstawaniem szkół opartych o regionalne związki izb budownictwa lub stowarzyszenia budowlane. Mogłyby być one inicjatorami wpływów na przykład na kuratoria i doprowadziłyby do powstania, czy też wzmocnienia tych szkół, które na danym terenie są potrzebne. Bez tej symbiozy, na przykład bez zapewnienia przez firmy odpowiedniego systemu praktyk, szkolenie czy też kształcenie w zawodach budowlanych może być wyłącznie popełnione w kategoriach papierowych i nie przekładać się na wprowadzenie na rynek pracy odpowiedniej liczby wykwalifikowanych fachowców.

– Dziękujemy za rozmowę.

Rozmawiali: DANIEL BIENEK,
AGNIESZKA ZIELIŃSKA



PIOTR STYCZEŃ

Urodzony w 1956 r. w Gorzowie Wielkopolskim, ukończył Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego oraz Państwową Wyższą Szkołę Zawodową w Gorzowie Wlkp.

Od 1992 r. związany zawodowo ze spółdzielczością mieszkaniową. Od 1999 r. prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Włókno” w Gorzowie Wlkp. W latach 1998 – 1999 dyrektor w Pomorskich Kopalniach Żwiru. Od 2001 r. także prezes zarządu Fundacji na Rzecz Gorzowskiej Szkoły Wyższej w Gorzowie Wielkopolskim.

Posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości, jest wykładowcą z zakresu zarządzania nieruchomościami, zwłaszcza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot, a także wdrażania współczesnych metod zarządzania przychodami i kosztami w gospodarce mieszkaniowej.

Prowadzi również działalność jako konsultant ds. opracowywania strategii mieszkalnictwa oraz standardów zawodowych w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Współpracował m.in. przy opracowaniu strategii mieszkalnictwa – „Gorzów 2001+” oraz w 2003 r. dla Miasta Poznania – standardów i zasad w zakresie zarządzania nieruchomościami dla Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych.

Interesuje się zastosowaniami informatyki w zarządzaniu oraz muzyką, szczególnie jazzem.