

Polska jest jedynym krajem w Europie, gdzie w sytuacji głębokiego kryzysu mieszkaniowego nadano priorytet nie taniemu budownictwu, lecz luksusowym apartamentom.

Po przemianach roku '89 w budownictwie mieszkaniowym również nastąpić miało nowe. (...) Niestety, kilka lat później rozpoczął się proces bezprecedensowego w skali międzynarodowej zjawiska patologii w dziedzinie mieszkalnictwa.

Kasy mieszkaniowe, które powstały z mocy ustawy w 1997 roku i miały być źródłem rodzimego kapitału dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego, upadły. (...) Jednocześnie, z roku na rok, zmniejszono subwencje z budżetu centralnego, co z kolei powodowało, że gminy, w takich warunkach stwarzanych przez państwo, w żaden sposób nie mogły realizować zadań ustawowych, zarówno na rzecz najuboższych, jak tych, którym należałoby zapewnić lokale zamienne z racji zajmowania mieszkań w prywatnych kamienicach, na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale. W międzyczasie, w Strasburgu zapadł słynny wyrok w sprawie Hutten-Czapskiej. Oznaczał on, że nie można zwrócić właścicielowi nieruchomości wraz z (niechcianymi przez niego) lokatorami "z przydziału".

Strasburski wyrok w sprawie przeciwko rządowi polskiemu odbił się tymczasem rykoszetem na lokatorach zasobów prywatnych, a jest ich w skali kraju ok. 3 mln, gdyż rząd wykorzystał ten wyrok jako pretekst do uwolnienia czynszów. Wyroki Trybunału w Strasburgu z założenia mają wpłynąć na zmianę prawodawstwa w danym kraju, by stały się one zgodne z Europejską Konwencją Praw Człowieka. Tutaj jednak zamiast zapewnienia przez państwo mieszkań lokatorom z prywatnych kamienic, zaserwowano im szokującą nowelizację ustawy mieszkaniowej, która doprowadziła do wielu ludzkich dramatów.

- Ta ustawa wprowadziła zapisy, niemające precedensu w ustawodawstwie państw europejskich, godzące w bezpieczeństwo najmu. Właściciele mogą żądać stawek czynszowych rzędu kilkudziesięciu złotych za metr kw., bez jakiegokolwiek uzasadnienia ekonomicznego. Ta ustawa wymaga generalnej nowelizacji i dostosowania jej do standardów europejskich. W przeciwnym wypadku obecny stan rzeczy będzie podstawą do wniesienia kolejnej skargi do Strasburga, tym razem ze strony organizacji lokatorskich, o naruszenie Europejskiej Konwencji Praw Człowieka przez państwo polskie wobec lokatorów - podkreśla Janusz Ruggiero, rzecznik Polskiego Zrzeszenia Lokatorów, organizacji będącej członkiem IUT, Międzynarodowej Unii Lokatorów.

Ta droga interwencji zdaje się być dziś jedyną dla lokatorów. (...)

Lichwiarskie kredyty

- Państwo polskie nie prowadzi już żadnej prospołecznej polityki mieszkaniowej. Dominuje budownictwo mieszkaniowe typu własnościowego, realizowane przez prywatne firmy deweloperskie, osiągające w dużych miastach zyski spekulacyjne netto ponad 200 proc. Boom mieszkaniowy to boom dla deweloperów i banków korzystających z dramatycznego niedoboru mieszkań, który szacuje się na co najmniej 1,5 mln lokali. W spauperyzowanym polskim społeczeństwie budownictwo deweloperskie świadczy przede wszystkim usługi dla najzamożniejszej części społeczeństwa oraz w coraz większym stopniu dla nabywców zagranicznych, lokujących kapitał. Większość Polaków za całe wynagrodzenie może kupić (wliczając w to koszt kredytu) niespełna 0,2 mkw. mieszkania - objaśnia Janusz Ruggiero.

Z ostatniego spisu powszechnego wynika, że przybyło kolejnych 400 tys., głównie młodych rodzin, bez własnego M i bez perspektyw rozwiązania tego problemu. (...) Jednocześnie, jak mówią statystyki, jest dziś w Polsce blisko 1 mln pustostanów. To kolejny efekt działania wynaturzonego prawa, (...)

Aspołeczna polityka

Sytuacja w gospodarce mieszkaniowej jest dziś wynikiem nie tylko polityki państwa w mieszkalnictwie, lecz w całej gospodarce narodowej, (...).

Dopełnieniem aspołecznej polityki mieszkaniowej państwa jest jeszcze malejący zakres i zasięg pomocy mieszkaniowej dla najuboższej grupy ludności w dopłatach do czynszów, pochłaniających dziś lwią część domowych budżetów polskich rodzin, podczas gdy w innych krajach Unii ulgi dla mniej zasobnych gospodarstw domowych to nawet 85 proc. ponoszonych kosztów utrzymania mieszkania.

Z powodu pogłębiającego się ubóstwa polskiego społeczeństwa coraz więcej osób uprawnionych jest do lokali socjalnych, których wyróżnikiem w polskich realiach jest bardzo niski, w porównaniu do europejskiego, standard oraz... totalny ich niedobór, przy rosnących listach oczekujących, bo zobowiązane do ich zapewnienia gminy nie mają funduszy na ich budowę przy dotacjach państwa na poziomie 0,1 proc. PKB dla całego mieszkalnictwa.

- Mieszkań socjalnych brakuje i w tym zakresie nie robi się praktycznie nic. Wprawdzie w tym roku budownictwo mieszkaniowe zwiększyło się o 75 proc., ale są to nadal mieszkania bardzo drogie. Cena 6-8 tys. zł za metr kw. nie rozwiązuje problemu przy obecnych zarobkach Polaków - mówi Zbigniew Majchrzak, przewodniczący Sekretariatu Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ Solidarność.

Postulaty Solidarności

Przewodniczący przypomina postulaty związkowe zgłaszane przez Solidarność już od wielu lat. Dotyczą one zwiększenia nakładów z budżetu państwa do ok. 2 proc. (obecnie jest to 0,1 proc.), dalszego rozwoju TBS-ów, powrotu do stworzonej definicji budownictwa społecznego oraz systemu Kas Mieszkaniowych kwitnącego w innych krajach.

(...)

W ostatnich latach żaden z polskich rządów nie był w stanie pokazać swojej prospołecznej polityki mieszkaniowej, która zgodna byłaby z przyjętymi standardami międzynarodowymi i żaden nie był zaangażowany w politykę mieszkaniową na poziomie międzynarodowym.

- Przypuszczalnie dlatego, że jest to dziedzina całkowicie kompromitująca polskie władze - mówi Janusz Ruggiero.

Ekonomiczną oczywistością jest, że ożywienie i zaspokojenie popytu mieszkaniowego to jeden z najlepszych ogólnonarodowych interesów, przynoszących konkretne korzyści dla budżetu państwa. Dowodem na to są przykłady ratowania tym sposobem gospodarek USA, Niemiec, Francji, Wielkiej Brytanii po wielkich kryzysach i po wojnach. We wszystkich tych krajach odwoływano się do zaniechanego u nas systemu kas mieszkaniowych, które zażegnały też w Europie wielki głód mieszkań po II wojnie światowej. Wynikał on nie tylko z wojennych zniszczeń, ale migracji ludności ze wsi do miast oraz dużego przyrostu naturalnego. Z tej przyczyny w 1948 roku Zgromadzenie Narodów Zjednoczonych, przyjmując Podstawową Deklarację Praw Człowieka, wymieniło w niej mieszkanie - obok wyżywienia i opieki lekarskiej - jako jeden z podstawowych czynników niezbędnych człowiekowi dla należącego mu poziomu życia. Deklaracja zaskutkowała potem szczegółowymi regulacjami dotyczącymi prawa do pomocy mieszkaniowej lub wręcz prawa do mieszkania w dalszych międzynarodowych aktach prawnych oraz ustawach poszczególnych państw członkowskich "starej" Unii.

Zachodnie przykłady

W zniszczonych wojną Niemczech brakowało 6 mln mieszkań. W okresie "cudu gospodarczego" Konrada Adenauera budowano ich 400-500 tys. rocznie. (...)

W Wielkiej Brytanii, ze wskaźnikiem 430 mieszkań na 1 tys. mieszkańców, wprawdzie uwolniono czynsze, ale system dodatków mieszkaniowych, skutecznie ochronił biedniejsze rodziny. Wydatki mieszkaniowe nie przekraczają 30 proc. dochodów gospodarstwa domowego.

Modelowym przykładem jest Francja, z jednym z najwyższych wskaźników 490 mieszkań na 1 tys. mieszkańców. (...) Budowę i zarządzanie społecznymi mieszkaniami czynszowymi powierzono organizacji HLM (Mieszkania o Umiarkowanych Czynszach). Bieżące wydatki mieszkaniowe w tych zasobach kształtują się na poziomie 20 proc. dochodów gospodarstwa domowego.

W Belgii, w połowie lat 90., wprowadzono do konstytucji tego kraju zapis mówiący, że obowiązkiem państwa jest zapewnienie każdemu obywatelowi godnych warunków mieszkaniowych. Ten zapis jest zresztą efektem długiej tradycji. (...) W rezultacie, blisko 75 proc. Belgów mieszka obecnie w swoich własnych zasobach mieszkaniowych i są to głównie domki jednorodzinne.

Z kolei w państwach skandynawskich Danii, Finlandii, Szwecji, czynsze ustalane w sektorze społecznym są odniesieniem dla ich wysokości w sektorze prywatnym, a nie na odwrót, jak w Polsce.

(...)

Niestety, w Polsce jako jedynym kraju w Europie, w sytuacji głębokiego kryzysu mieszkaniowego, nadano priorytet nie tanieniu budownictwu czynszowemu dla społeczeństwa, lecz luksusowym apartamentowcom wznoszonym na rzecz niejasnej proveniencji "elit". - Można było stworzyć w Polsce inny system rozwoju powszechnego budownictwa mieszkaniowego, opartego nie na bankach komercyjnych, lecz właśnie na kasach mieszkaniowych. Taki prospołeczny system byłby jednak szkodliwy dla boomu beneficjentów spekulacyjnych zysków, stąd nie znalazł on miejsca w zgoła obłąkańczej polityce mieszkaniowej polskich władz - konkluduje Janusz Ruggiero.

Więcej: Tygodnik Solidarność