

W Polsce brakuje 1,5 mln mieszkań, a kolejne 200 tys. zostanie w najbliższym czasie wycofane z użytku. Sześć i pół mln Polaków mieszka w warunkach poniżej przyjętych norm i standardów. W ocenie NIK taka sytuacja to przede wszystkim konsekwencja braku spójnej polityki mieszkaniowej państwa. Zawieszane są kolejne programy wspomagające budownictwo, nawet jeśli cieszyły się zainteresowaniem inwestorów i obywateli.

Najwyższa Izba Kontroli sprawdziła, jak rząd i samorządy wywiązują się ze swoich konstytucyjnych i ustawowych zadań dotyczących polityki mieszkaniowej. Najnowszy raport NIK to kolejny sygnał ostrzegawczy. W Polsce brakuje 1,5 mln mieszkań i stan ten nie zmienia się od dziesięciu lat. Konieczność wycofania z użytku ze względu na stan techniczny ok. 200 tys. mieszkań dodatkowo pogłębi ten deficyt. Ponadto z rządowych analiz wynika, że 6,5 mln Polaków mieszka w warunkach nie odpowiadających przyjętym normom i standardom.

Przyczyny wysokiego deficytu mieszkaniowego są od lat te same: brak odpowiednich środków na inwestycje oraz brak planów zagospodarowania przestrzennego. Jednak nawet przy ograniczonych środkach i przeszkodach administracyjnych sytuacja mogłaby ulec poprawie, gdyby w Polsce funkcjonowała jasno określona i konsekwentnie realizowana polityka mieszkaniowa. W ocenie NIK taka spójna i kompleksowa polityka państwa, prowadzona na podstawie strategii, przy pomocy programów nakierowanych na konkretne cele - praktycznie nie istnieje.

W listopadzie 2010 r. Sejm, który podzielił stanowisko NIK w tej sprawie, wezwał rząd do określenia polityki mieszkaniowej. Przyjęty został wówczas dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”. Nie był to jednak wbrew oczekiwaniom i pierwotnym założeniom kompleksowy program. Dokument nie zawierał żadnych rozwiązań szczegółowych. Nie zapisano w nim ani planowanych efektów, ani środków finansowych na wykonanie zadań, ani terminów ich realizacji. Odpowiedzialny za politykę mieszkaniową Minister Infrastruktury od lat realizuje jedynie doraźne działania, które w dodatku charakteryzuje brak konsekwencji. Wielokrotnie tworzono uzasadnienia dla wdrożenia lub likwidacji kolejnych przedsięwzięć, co przyczyniło się do podważenia zaufania ze strony obywateli i inwestorów.

Cieszący się zainteresowaniem program „Rodzina na Swoim” zakończy się w grudniu tego roku, po sześciu latach od jego wprowadzenia. O skuteczności programu świadczy wzrost liczby chętnych do skorzystania z rządowych dopłat: z ok. 10 tys. w pierwszym roku działania (2007) do 43 tys. w roku 2010. Do 31 grudnia 2010 r. banki udzieliły w ramach programu niemal 85 tys. kredytów, a łączna suma rządowych dopłat przekroczyła 308 mln zł. Wobec wciąż rosnącej - nawet pomimo kryzysu - popularności programu i przewidywań, że w ciągu najbliższych siedmiu lat suma rządowych dopłat przekroczy 2,5 mld zł, rząd zdecydował o jego wygaszeniu do końca 2012 roku.

W 2009 r. zlikwidowany został Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. Zapoczątkowało to proces wycofywania się państwa ze wspierania społecznego budownictwa czynszowego i tzw. budownictwa lokatorskiego na wynajem. Środki Funduszu wspomagały głównie preferencyjne kredyty dla towarzystw budownictwa społecznego (TBS) i spółdzielni mieszkaniowych. Od początku 1995 r. do końca 2010 r. wybudowano w ten sposób 87,5 tys. spółdzielczych mieszkań lokatorskich oraz lokali o umiarkowanym czynszu na wynajem. Zadania Funduszu wraz ze zgromadzonymi w nim środkami przejął Bank Gospodarstwa Krajowego, jednak z powodu kryzysu i przedłużających się konsultacji społecznych nowy model wspierania budownictwa społecznego i lokatorskiego pozostaje w zawieszeniu. Ze złożonych jeszcze w 2009 r. 234 wniosków BGK pozytywnie rozpatrzył jedynie dziewięć. Od 2010 r. TBS-y i

spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą składać wniosków kredytowych, ponieważ wciąż brak odpowiednich aktów wykonawczych.

Samorządy, które są zobowiązane do zapewnienia schronienia najuboższym, otrzymują pomoc m.in. z Funduszu Dopłat (działającego w BGK). Od początku funkcjonowania Funduszu wybudowano dzięki tym środkom ponad 11 tys. lokali socjalnych i utworzono 900 miejsc w noclegowniach (z czego 6 tys. w okresie objętym kontrolą). Wciąż nie wystarcza to jednak do zaspokojenia potrzeb. W 33 skontrolowanych gminach okres oczekiwania na zawarcie umowy najmu lokalu z zasobu gminnego wynosił od 1 miesiąca do - w skrajnych wypadkach - nawet 18 lat. Dużym problemem dla samorządów jest również zapewnianie lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych. Kontrolowane przez NIK gminy przygotowały jedynie 1 444 takich lokali na 12 648 zapisanych w wyrokach sądowych. Przy skuteczności sięgającej zaledwie 11,4 proc. lawinowo rośnie liczba zarówno pozwów, jak i odszkodowań przyznawanych przez sądy obywatelom. W badanym przez Izbę okresie wartość roszczeń zgłoszonych w 33 gminach wyniosła 60 mln zł (np. Będzin tylko w I półroczu 2011 r. miał zapłacić odszkodowania w wysokości 759 tys. zł).

Rozwiązaniem uzupełniającym (w jakimś stopniu) dla budownictwa społecznego mogłyby być inwestycje komercyjne, jednak w wielu gminach rozpoczęcie budowy utrudnia brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmusza to inwestorów do przedłużającego się oczekiwania na pojedyncze decyzje urzędników o warunkach zabudowy.

*Źródło: NIK*