Mieszkaniowe problemy

Kategoria: Felietony
Opublikowano: niedziela, 07, czerwiec 2020 23:04
Grzegorz P. Kubalski
Odsłony: 1376

W Polsce dalej mamy do czynienia z występowaniem znaczącej luki mieszkaniowej – pomimo składanych niegdyś przez rząd obietnic o jej szybkim i skutecznym usunięciu. Jako że poprzednie pomysły zawiodły, pojawiły się kolejne.

Jednym z nich jest ustawa o rozliczaniu ceny lokali w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, której projekt został właśnie przedstawiony Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Sama idea jest zrozumiała – gmina udostępnia inwestorowi nieruchomość z zasobu gminnego, a zapłatę otrzymuje w postaci prawa do części zrealizowanych na tej nieruchomości mieszkań. Mieszkania mogą też pochodzić z innych zasobów dewelopera. Wchodzą one w skład mieszkaniowego zasobu gminy i są traktowane jako lokale komunalne. Pomysł jest zatem rozsądny; refleksję wzbudzają inne rzeczy.

Przede wszystkim to, jak bardzo odeszliśmy od pierwotnych założeń ukształtowania gminy jako wspólnoty samodzielnie zarządzającej własnymi sprawami; własnymi sprawami, a zatem również i majątkiem. Jeśli w danej gminie istnieje zapotrzebowanie na mieszkania komunalne to powinna mieć ona możliwość podjęcia niezbędnych działań w celu zaspokojenia tej potrzeby – w tym również wykorzystując niestandardowe pomysły – takie jak chociażby wspomnianą wyżej ideę „lokal za grunt". Pewnie nawet w latach 90. ubiegłego wieku byłoby to możliwe. Niestety obecnie – w pędzie do poddania działalności samorządu terytorialnego ścisłej regulacji – konieczna jest do tego celu specjalna ustawa. Oczywiście – można w ten sposób, tyle że prowadzi to stopniowo do utraty przez samorząd jego głównej cechy. Władze lokalne przestają zarządzać, a zaczynają po prostu administrować. Stąd już niedaleka droga do jednolitej administracji rządowej…

Ustawa przewiduje również bezzwrotne granty dla jednostek samorządu lokalnego na pokrycie części kosztów przedsięwzięć infrastrukturalnych towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu. Właściwie należałoby się cieszyć – bo są to kolejne środki, które mogą trafić do gmin. Ową radość przysłania jednak cień niepokoju.

Po pierwsze – jest to kolejny pomysł opierający się na zapewnieniu transferów do wybranych gmin. Tymczasem podstawę działań inwestycyjnych gmin powinny stanowić dochody własne, gdyż bez odpowiedniego poziomu tych dochodów samodzielność działania pozostaje jedynie dobrze brzmiącym frazesem. O jakiej samodzielności można mówić, gdy właściwie wszystkie dochody muszą zostać wydane na obowiązkowe zadania własne – i to realizowane w zgodzie ze standardem przyjętym w skali ogólnopolskiej przez administrację rządową, a wybór inwestycji zostaje podporządkowany temu, skąd można pozyskać środki zewnętrzne? A taka właśnie wizja zaczyna na horyzoncie się rysować. Epidemia Covid-19 spowodowała spadek udziałów w podatku dochodowym od osób fizycznych na poziomie 40% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jeśli sytuacja nie ulegnie poprawie w następnych miesiącach oznacza to w praktyce konieczność nie tylko rezygnacji z inwestycji, ale głębokie cięcia w wydatkach bieżących, w tym również na wynagrodzenia. Środki zewnętrzne będą wówczas przesądzały o sukcesie konkretnej gminy, a to uzależnia je od darczyńcy. W ten sposób można poddać samorząd woli rządu pozostawiając pozory jego samodzielności.

Po drugie – porażająca jest głębia analizy poprzedzającej zaproponowanie zmiany. W uzasadnieniu czytamy, że Bank Gospodarstwa Krajowego we współpracy z Polską Izbą Gospodarczą TBS przeprowadził badanie ankietowe wśród gmin, które potwierdziło zainteresowanie produktem finansującym infrastrukturę towarzyszącą inwestycjom mieszkaniowym. Jak Państwo sądzicie – jak szeroka była to ankieta? Odpowiedzi udzieliło… 29 gmin. Tak, nieco ponad 1% gmin w Polsce. I to już

Phoca PDF

przesądziło o wprowadzaniu nowych rozwiązań. Akurat skądinąd takiego, które będzie się cieszyło zainteresowaniem, ale nie o to chodzi. Jeśli decyzje legislacyjne podejmowane są w oparciu o niereprezentatywne badania to trudno się potem dziwić, że nie zawsze przyjęte rozwiązania przydają się do czegokolwiek.

Po trzecie – po raz kolejny staramy się leczyć skutki, a nie przyczyny. Przyczyną deficytu środków na inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej jest nieracjonalny system planowania przestrzennego. System, który z jednej strony sprzyja rozlewaniu się zabudowy – a co za tym idzie zwiększaniu się kosztów uzbrojenia terenu, a z drugiej gwarantuje prywatyzację zysków i uspołecznienie kosztów – właściciel urbanizowanego terenu właściwie nie musi partycypować w kosztach wygenerowanych przez inwestycję na jego terenie.

Zmiana tego stanu jakoś się nie udaje – najwyraźniej naruszyłoby to interesy zbyt wielu środowisk. Łatwiej jest wprowadzać mechanizmy doraźnego wsparcia - tyle tylko że one na pewno nie rozwiążą istoty problemu. Dalej będziemy mieli lukę mieszkaniową i niewydolność jednostek samorządu terytorialnego do pokrycia kosztów uzbrojenia terenów pod nowe inwestycje.

Phoca PDF