



Komisja Krajowa
80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 24
tel. 58/ 308-4480, fax /58 308-4219
sekprez@solidarnosc.org.pl

L.dz. PBE/63498/1066/2016

Pan Andrzej Adameczyk

Sekretarz Stanu

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze,

Działając z upoważnienia Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” przedstawiam następującą opinię do projektu uchwały Rady Ministrów ws. przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”.

Program jest szeroką inicjatywą, która w średnim okresie czasu ma sprzyjać rozwojowi budownictwa czynszowego a także wspierać rodziny w realizacji ich potrzeb mieszkaniowych. Program ma realizować trzy podstawowe cele: 1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych; 2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym ze względu na ich niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową; 3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenia ich efektywności energetycznej. Realizacja programu ma zostać oparta na trzech filarach: Narodowym Funduszu Mieszkaniowym, w którym skupione będą należące do Skarbu Państwa grunty, wspieraniu budownictwa społecznego i spółdzielczego oraz na Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych, na których będzie można oszczędzać na kupno albo remont swojego mieszkania.

Zdaniem Prezydium NSZZ „Solidarność” cele Programu odpowiadają na wyzwania wynikające z zawartej w projektowanym dokumencie diagnozy mieszkaniowej. Diagnoza identyfikuje trafnie grupy społeczne, które mają największe problemy z nabyciem mieszkania. Są to przede wszystkim ludzie młodzi, którzy ze względu na niskie dochody nie mogą wynająć samodzielnego lokum i z tego samego powodu nie mają odpowiedniej

zdolności kredytowej oraz rodziny z dziećmi, które ze względu na wydatki nie są w stanie wygospodarować oszczędności na zaspokojenie swoich zwiększonych potrzeb mieszkaniowych. Także słusznie zauważa się, że konsekwencją starzenia się społeczeństwa jest potrzeba dostosowania budownictwa mieszkaniowego do potrzeb tej powiększającej się grupy społecznej oraz osób niepełnosprawnych.

NSZZ „Solidarność”, zwraca uwagę, że w działania zmierzające do zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem powinny być zaangażowane samorządy, jako podmioty odpowiedzialne za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców, dlatego Program powinien definiować zadania samorządów w tym zakresie. Należy przypomnieć, że 20.10.2015 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej. Krajowa Polityka Miejska 2023 podkreśla samodzielność jednostek samorządu terytorialnego w realizacji jej celów oraz konieczność indywidualnego dobierania narzędzi rozwojowych przez każde z miast. Jednocześnie – jako dokument rządowy – jasno wskazuje model miasta, którego rozwój będzie wspierać. Przed instytucjami rządowymi stawia konkretne zadania do realizacji. Jednocześnie wskazuje, że instytucje rządowe nie mogą wspierać, finansowo lub organizacyjnie, albo w inny sposób uczestniczyć w działaniach, które są sprzeczne z tym, co postuluje Krajowa Polityka Miejska. W tym kontekście KPM stanowi płaszczyznę współpracy i koordynacji działań rządowo-samorządowych w zakresie rozwoju polskich miast.

W Krajowej Polityce Miejskiej 2023 sformułowano także zobowiązania rządu oraz zalecenia dla władz samorządowych, których wspólnym celem jest to, aby miasta były lepszym miejscem do pracy i życia oraz rozwijały się w sposób zrównoważony.

Jako, że KPM jest pierwszą polską polityką miejską, która wyznacza pożądane kierunki rozwoju miast, należy zadbać o komplementarność tych dwóch programów.

Jednocześnie istnieje obawa, że szacunek kosztów budowy mieszkań jest zaniżony. Nie wzięto bowiem pod uwagę kosztów budowy infrastruktury technicznej, społecznej oraz kosztów organizacji transportu dla nowo powstających zabudowań. W projekcie Programu nie wskazano ilości zasobów gruntowych, których zabudowa mieszkaniowa nie będzie wymagała dodatkowych inwestycji infrastrukturalnych oraz organizacyjnych. Samorządy już dziś sygnalizują trudności w finansowaniu tych zadań w osiedlach umiejscowionych na peryferiach. Jeżeli zatem, w ramach Programu mieszkania będą dostępne w dużych odległościach od zabudowy istnieje ryzyko, że samorządy nie będą zainteresowane inwestycjami w ich granicach. Ponadto, jak wynika z ostatnich badań, budownictwo jest działem, w którym najszybciej rosną wynagrodzenia, co w krótkim czasie przełoży się na

wzrost cen w tym sektorze. Wzrost cen może być także spowodowany wprowadzeniem nowych standardów emisji CO2 na podstawie tzw. drugiego pakietu klimatycznego.

Dobrym rozwiązaniem jest projektowane wsparcie systemowego oszczędzania na cele mieszkaniowe, przy założeniu, że takie rozwiązania skierowane są do rodzin, których plany mieszkaniowe odłożone są w czasie. Umożliwienie skorzystania z finansowania inwestycji mieszkaniowych w ramach Programu, już po 12 miesiącach oszczędzania, wydaje się mało skuteczną formą wsparcia - minimalny okres oszczędzania powinien być tak określony, aby zgromadzone kwoty były realnym wkładem w zaciągany kredyt na wpłatę partycypacji w kosztach budowy mieszkania w ramach programów społecznego budownictwa czynszowego czy w ramach formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poprzez wynajem mieszkania z opcją dochodzenia do własności, a tym samym zachęta związana ze zwolnieniem z podatku dochodowego od zysków kapitałowych była odczuwalna.

Uruchomienie tej formy wsparcia powinno zostać podjęte jak najszybciej, z zastrzeżeniem, że specjalne premie będą realizowane w planowanym terminie uzyskania oszczędności budżetowych związanych z wygaszaniem programu „Rodzina na swoim”. Można się spodziewać, że część rodzin otrzymujących dotację w ramach ustawy o wsparciu państwa w wychowywaniu dzieci, będzie gotowa oszczędzać część kwoty w ramach projektowanych indywidualnych kont mieszkaniowych. Z uwagi na fakt, że dotacja rządowa jest jeszcze nową formą wsparcia, impuls może być tym bardziej skuteczny.

Ważnym elementem projektowanego Programu jest poprawa stanu technicznego istniejących zasobów i zmniejszenie zapotrzebowania na energię, która będzie polegała na modernizacji wyposażenia tych budynków w celu zwiększenia ich efektywności energetycznej. W projekcie nie przeprowadzono jednak analizy skutków wprowadzenia tzw. drugiego pakietu klimatycznego dla polityki mieszkaniowej w Polsce. Dlatego należy rozważyć, czy założone w projekcie wskaźniki udziału budynków ocieplonych w całości zasobów są wystarczające i czy nie należy założyć, że część substandardowych budynków zostanie wyburzona a w jej miejsce wybudowane budynki pasywne o odpowiednim standardzie socjalnym.

Z wielkim zainteresowaniem Prezydium NSZZ „Solidarność” przyjmuje plany jakościowej i ilościowej optymalizacji zasobów mieszkaniowych jako element polityki senioralnej. Niemniej prace nad określeniem odpowiednich działań i instrumentów finansowych w ramach realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego powinno nastąpić niezwłocznie, gdyż zapotrzebowanie na odpowiednio dostosowaną do potrzeb osób starszych infrastrukturę mieszkaniową wzrasta dynamicznie.

Równie istotną grupą docelową działań w ramach Programu powinni być młodzi ludzie, do których dzisiaj nie dociera żadna forma wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Biorąc pod uwagę trudności demograficzne kraju, odpowiednie działania mogą w krótkim czasie przynieść zmiany planów młodych w zakresie zakładania rodziny. Młodzi ludzie wchodzący na rynek pracy i często migrujący zarobkowo powinni być wspierani na równi z rodzinami z dziećmi, dlatego Prezydium NSZZ „Solidarność” zwraca uwagę, aby przy projektowaniu zasad korzystania z mieszkań czynszowych dostarczanych w ramach Programu, uwzględniać ich potrzeby.

Prezydium NSZZ „Solidarność” wobec głębokiego deficytu liczby mieszkań o przystępnych cenach najmu oraz dostępności do mieszkań komunalnych, jak i innych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Polaków, popiera szeroką inicjatywę rządu, jaką jest Narodowy Program Mieszkaniowy. Niewątpliwie powstałe przez dekady zaległości w umiarkowanym cenowo budownictwie mieszkaniowym wymagają czasu na ich nadrobienie, stąd pierwsze działania powinny zostać podjęte jak najszybciej. Jednakże Prezydium NSZZ „Solidarność” apeluje aby prace nad poszczególnymi rozwiązaniami prawnymi były przeprowadzone w tempie, umożliwiającym wszystkim zainteresowanym stronom należyty czas konsultacji, aby ten ważny dla zrównoważonego rozwoju społecznego Program przyniósł oczekiwane efekty dla społeczeństwa, a tym samym mógł zostać przełomowym sukcesem.

z pozdrowieniami

SEKRETARZ
KK NSZZ „Solidarność”
Ewa Zydorek
Ewa Zydorek

Gdańsk, 4 sierpnia 2016 r.