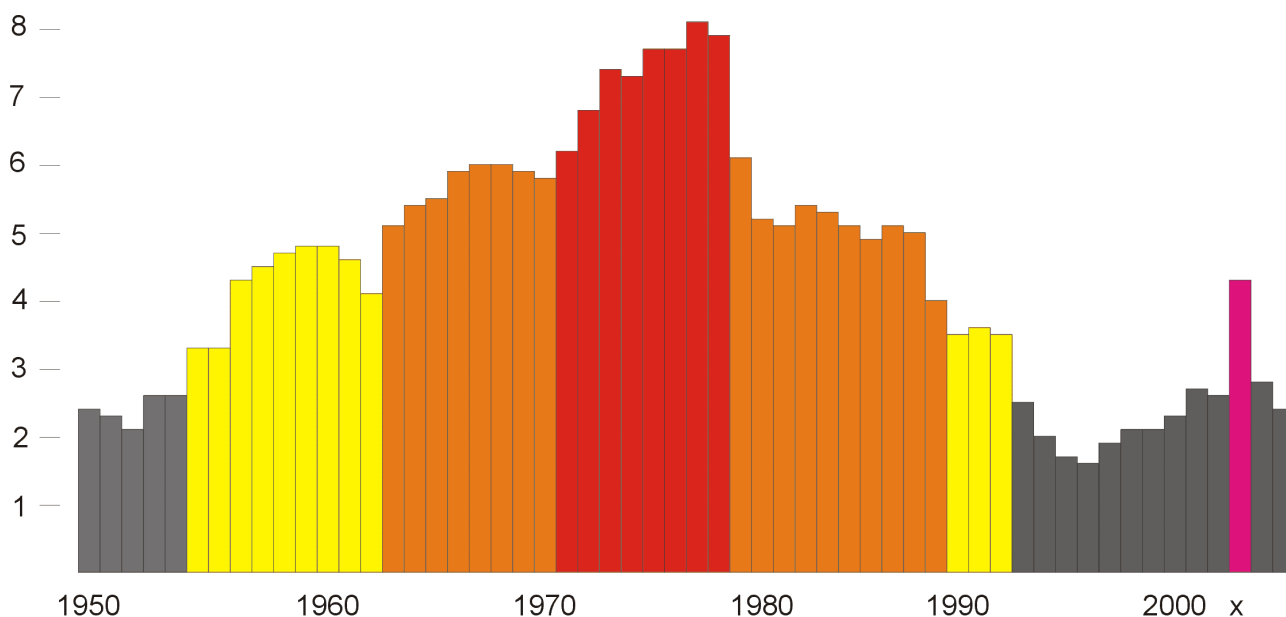


Stanowisko w sprawie **BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**

Lata transformacji ustrojowej charakteryzowały się stagnacją i regresem w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego. Równocześnie deindustrializacja wielu dotychczas uprzemysłowionych regionów kraju i wysokie bezrobocie przyczyniły się do wielkiej migracji ludności, zwłaszcza młodzieży, do wielkich miast w poszukiwaniu pracy i w celu kontynuowania nauki. Migracja ta nie jest ujęta w statystykach ze względu na specyfikę obowiązku meldunkowego. Miliony pracowników najemnych, studentów i absolwentów uczelni sytuacja ekonomiczna na stałe związała z ośrodkami, które stały się administracyjnymi i gospodarczymi centrami regionów. Ze względu na niskie zarobki, niestabilną sytuację ekonomiczną i bardzo wysokie ceny mieszkań kolejne fale wielkiej migracji stają się najemcami mieszkań, a częściej jeszcze pokoi w prywatnych mieszkaniach, należących do innych osób. Tymczasowość takich stosunków najmu, a także ich często pokątny charakter związany z unikaniem zobowiązań podatkowych przez wynajmujących, sprawiają, że te rosnące grupy mieszkańców wielkich miast wciąż nie posiadają na ich terenie meldunku. Ścisk mieszkaniowy w takich metropoliach umyka zatem wszelkim statystykom, co pomaga władzom państwowym i samorządowym nie dostrzegać skali problemu mieszkaniowego.

Obecnie oddaje się rocznie do użytku około 100 tys. nowych mieszkań. Jest to ilość nie przekraczająca 3 mieszkań na 1000 mieszkańców rocznie. Zadziwiająco niska, biorąc pod uwagę palący charakter potrzeb mieszkaniowych. Ilość ta jest zaś skandalicznie niska, jeśli poważnie potraktować zapewnienia ekip rządzących o rzekomych sukcesach ekonomicznych transformacji ustrojowej. Okazuje się bowiem, że III Rzeczpospolita wypada niezwykle blado na tle Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, w której nawet w okresie największego kryzysu lat 80-tych, wskaźnik ten był przecież dwukrotnie wyższy. Rozwój i upadek budownictwa mieszkaniowego w powojennej Polsce dobrze ilustruje poniższy wykres.



Liczba mieszkań oddawanych do użytku corocznie na 1000 mieszkańców

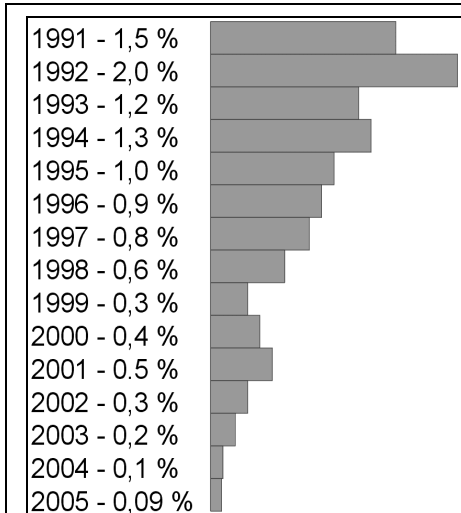
x – efekt legalizacji mieszkań od dawna zamieszkałych w 2003 roku

Obecnie cena mieszkania w wielkich miastach przekracza 150 tys. zł. W niektórych metropoliach zaś nawet 200 tys. zł. Przy zarobkach sproletaryzowanej części ludności oscylujących wokół 1000 zł stanowi to ich ponad 150-krotność. Możliwości poczynienia zaś z takich zarobków realnych oszczędności, zwłaszcza przy koniczności prywatnego wynajmu mieszkania i zaspokajania innych potrzeb życiowych, czynią nabycie mieszkania inwestycją nierealną, nawet w okresie 20-30 lat.

Komunistyczna Partia Polski zwraca uwagę na głębokie ustrojowe uwarunkowania obecnego stanu. Potrzeby mieszkaniowe ludzi pracy zostały przez stosunki kapitalistyczne zepchnięte na daleki plan i dopiero konsekwencje demograficzne tego procesu zaczęły niepokoić rządzących. Proponowane przez nich rozwiązania nie doprowadzą jednak do przełomu w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego, ze względu na ich indywidualistyczny i kapitalistyczny charakter. Przeciwnie, niektóre z proponowanych rozwiązań, zwłaszcza te, które są wymierzone otwarcie w spółdzielczość mieszkaniową, spowodują pogłębienie negatywnych zjawisk w tym zakresie i zgodnie z przyjętym założeniem ideologicznym doprowadzą do ukoronowania dotychczasowych wątpliwych osiągnięć transformacji.

Głębokie, ustrojowe przyczyny kryzysu budownictwa mieszkaniowego przejawiają się przede wszystkim w:

- Pogarszaniu się sytuacji faktycznej i prawnej **spółdzielni mieszkaniowych**, jako podmiotów społecznych, nie dysponujących odpowiednią siłą przebicia u władz administracyjnych, których pozycja jest podkopywana stale przez władze państwowe ze względów ideologicznych i politycznych. To właśnie spółdzielnie mieszkaniowe, obecnie dyskryminowane, nieotrzymujące w planach zagospodarowania przestrzennego gruntów pod budowę, atakowane przez roszczenia dotyczące gruntów pod istniejącymi budynkami, obkładane przez władze wielkich miast wysokimi czynszami za dzierżawę i użytkowanie wieczyste, były siłą napędową budownictwa mieszkaniowego w okresie Polski Ludowej.
- Zaniku budownictwa komunalnego, wyzbywania się przez gminy zasobu komunalnego, przejmowaniu zarządu mieniem komunalnym przez prywatne spółki.
- Spekulacyjnym wywindowaniu cen gruntów i nieruchomości w miastach, przeznaczaniu budynków i miejsc pod budowę na inne obiekty, zwłaszcza na siedziby spółek, banków i centra handlowe.
- Zaniku budownictwa zakładowego na potrzeby pracowników.



Udział wydatków budżetowych na cele związane z budownictwem mieszkaniowym w % PKB

Równocześnie stale zmniejsza się udział wydatków budżetowych na cele związane z budownictwem mieszkaniowym. W roku 2005 osiągnął on rekordowo niski poziom 0,09 % PKB, a planowanym budżecie na rok 2006 jest jeszcze niższy. Zarówno państwo jak i samorzady uznały, że problem mieszkaniowy nie jest problemem społecznym i jego rozwiązanie należy pozostawić w gestii samych obywateli, przy narzuceniu wszakże określonych stosunków własnościowych. Wszelkie stosowane rozwiązania prowadzą się do stymulowania rynku inwestycji budowlanych oraz rynku kredytów na cele mieszkaniowe. W ten sposób palące potrzeby milionów mieszkańców zostały zrównane z kapryсами zamożnych, faktycznie zaś otrzymały one w gospodarce kapitalistycznej priorytet znacznie niższy, gdyż zawłaszczana przez kapitał część dochodów z pracy nie jest nawet w minimalnej części przeznaczana na poprawę warunków życia pracowników najemnych.

Okazało się, że dotychczas stosowane instrumenty stymulowania rynku budowlanego, w połączeniu ze zmianami struktury dochodów ludności i z planami zagospodarowania przestrzennego, nie tylko nie spowodowały oczekiwanego rozszerzenia rynku, ale również ukierunkowały jego rozwój w sposób niekorzystny dla proletariatu. Ulgi mieszkaniowe zostały w bardzo niewielkiej części przeznaczone na zakup mieszkań. Zdecydowana większa ich część została spożytkowana na remonty. I jedynie część tych remontów przyczyniła się do rzeczywistego podniesienia standardów mieszkaniowych szerokich rzesz społeczeństwa, tj. do poprawy stanu technicznego budynków, ich izolacji cieplnej itp. Znaczna część remontów miała charakter kosmetyczny i została podjęta po prostu w celu skorzystania z przysługujących odliczeń, nierzadko również pod wpływem propagandy konsumpcyjnej, po których wciąż małe i zatłoczone mieszkania nieudolnie imitują kosztowny styl zachodni. Napędzono również wydatki mieszkańców na zmianę rodzaju praw przysługujących im do lokali mieszkalnych, zwłaszcza na wyodrębnienie i wykup na własność lokali spółdzielczych i komunalnych.

Do wszelkich formy organizacji lokatorskich zaczęły wnikać elementy stosunków kapitalistycznych. Objawiały się one paraliżem mechanizmów demokratycznych i kontrolnych, który wrósł w krajobraz spółdzielczy, ale przede wszystkim został wywołany ustawowym forsowaniem wspólnot mieszkaniowych. Wspólnoty te miały zagwarantowaną bezwładność zarządzania mieniem mieszkańców niemal z mocy prawa. Wyodrębnianie lokali i prawo do zamiany, przecież mocnych i wystarczających praw spółdzielczych, na prawa własności, wprowadziło sprzyjające rozkładowi wspólnotowego charakteru spółdzielczości mechanizmy. Coraz większą rolę zaczęły odgrywać firmy zewnętrzne, działające przecież dla zysku. Prywatne spółki zarządzające obłowiły się na zarządzie mieszkań komunalnych, osiągając w pierwszych latach po prywatyzacji zarządcia krociowe zyski. Spółdzielnie zaczęły również zwalniać własnych pracowników i korzystać z usług firm zewnętrznych, zarówno do wykonywania usług spowodowanych doraźną potrzebą jak i stałych na terenie spółdzielni, takich jak utrzymywanie czystości, opieka nad zielenią, remonty i konserwacje. Za zyski pośredników w zatrudnianiu pracowników najemnych płacą zarówno lokatorzy jak i bezpośredni wykonawcy, którzy często zatrudniani są z pominięciem prawa pracy, na podstawie stosunków cywilno-prawnych. Interes prywatnego przedsiębiorcy zaś staje się silniejszy od zdolności obronnych demokratycznych mechanizmów obronnych.

W nowych inwestycjach prym wiodą nieliczne, choć bardzo spektakularne osiedla luksusowe. To budownictwo wielorodzinne bliżej centrów wielkich miast, a na obrzeżach dzielnice willowe. Nierzadko mają one charakter enklaw, odgrodzonych od pozostałych dzielnic płotami i barierami architektonicznymi, z ograniczoną możliwością poruszania się po ich terenie osób niezamieszkujących takich osiedli. Mieszkania w takich dzielnicach są z założenia niedostępne dla zwykłych pracowników najemnych.

Lokowanie zaś inwestycji budowlanych na terenach rekreacyjnych, spontaniczne i sporadycznie tylko w celach mieszkaniowych zabudowywanie przestrzeni publicznej prowadzi do pełnego rozstroju architektury przestrzennej wielkich miast. Wyrastają celowo stwarzane bariery architektoniczne oddzielające mieszkańców zamożnych od reszty społeczeństwa, a zarazem stanowiące dla tej reszty rosnące uciążliwości. Należy do nich brak miejsca na tereny rekreacyjne, na place zabaw dla dzieci, na szkoły i inne instytucje publiczne. Kapitalizm ujawnia swoje klasowe oblicze zarówno w braku respektu dla potrzeb większości mieszkańców jak i w architekturze przestrzennej, która zjawisko segregacji według zamożności utrwalić ma na jak najdłuższy okres.

Komunistyczna Partia Polski domaga się traktowania spraw budownictwa mieszkaniowego jako problemu społecznego, a nie indywidualnego obywateli. Potępiamy politykę władz państwowych i samorządowych w tym zakresie, nie tylko jako nieudolną, ale jako celowo nakierowaną na realizację interesów właścicielskich, sprzecznych z interesami mieszkańców i pracowników najemnych.

Postulujemy następujące priorytety w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego:

1. Uwolnić grunty pod inwestycje mieszkaniowe

Dążyć do zrewidowania planów zagospodarowania przestrzennego. Trzeba wymuszać zmiany w tym kierunku, zarówno na poziomie samorządów lokalnych, jak i domagać się od rządu i Sejmu wprowadzenia uregulowań ustawowych, które doprowadziłyby do rewizji obecnie obowiązujących planów i wymusiłyby dokonanie takich zmian na podmiotach samorządowych, w kierunku wskazania gruntów na inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym. Nacisk kłaść należy przy tym szczególnie na wyznaczenie terenów pod budownictwo wielorodzinne, a w szczególności na lokowanie średnich i dużych osiedli mieszkaniowych. Przekazać część uwolnionych terenów pod budowę spółdzielni mieszkaniowych na preferencyjnych warunkach w celu budowy mieszkań o tanim standardzie. Spółdzielnie, jako podmioty nie prowadzącej działalności nastawionej na zysk, poddawane lustracji i dające prawa spółdzielcze lokatorom, są najlepszym czynnikiem ograniczającym korupcję, do jakiej by doszło podczas przekazywania takich gruntów prywatnym inwestorom.



Część gruntów z przeznaczeniem na budownictwo wielorodzinne powinna pozostać jednak własnością gmin z przeznaczeniem na budownictwo komunalne. Ustawa musi również przeciwdziałać wyzbywaniu własności tych terenów przez gminy, nakładając na nie obowiązki w zakresie budownictwa mieszkaniowego, ustanawiać zakaz wyzbywania się ich sprzedaży oraz zmieniania ich przeznaczenia.

2. Pozyskać środki

Należy domagać się ustawowego określenia wysokości udziału wydatków na cele związane z budownictwem mieszkaniowym w budżecie państwa. Rozpocząć choćby od realnego 1% PKB, czyli stanu z roku 1995. Żądać jednak określenia go rosnąco w kolejnych latach, tak aby w ciągu 4 kolejnych lat przekroczyć mógł wreszcie poziom z lat 90-tych. Docelowo zaś winien on wzrosnąć przynajmniej do 5% PKB. Wymaga to oczywiście nie tylko przesunięć w wydatkach budżetowych, ale również wzrostu udziału budżetu w produkcie krajowym. Ten wzrost można jednak osiągnąć!



Środki państwowe powinny być przeznaczone na dofinansowanie kredytów mieszkaniowych, jednak nie kredytów indywidualnych, lecz zaciąganych przez spółdzielnie mieszkaniowe na budowę osiedli mieszkaniowych. Część środków budżetowych na cele związane z budownictwem mieszkaniowym powinna również trafiać w formie dotacji celowych do gmin, zwłaszcza tych, które nie mogą samodzielnie realizować celów związanych z budownictwem komunalnym w wystarczającym zakresie.

Wszystkie środki pochodzące ze sprzedaży mienia komunalnego oraz ustawowo określona część wpływów z czynszów za dzierżawy i użytkowanie wieczyste gruntów należących do skarbu państwa i do skarbów gmin, powinny być przeznaczane na wyodrębniony fundusz, przeznaczany wyłącznie na cele komunalnego budownictwa mieszkaniowego. **Zasób mieszkaniowy gmin nie może wyłącznie topnieć w wyniku procesów prywatyzacyjnych. Musi on mieć stały mechanizm reprodukcji, zagwarantowany ustawowo.**

3. Odtworzyć bazę techniczną i kadrową dla budownictwa

Ze względu na utrzymujący się zastój w budownictwie, obecna baza techniczna uległa również skurczeniu. Znajdująca się w gospodarce część środków produkcji uległa amortyzacji. Firmy prywatne skoncentrowały się w większym stopniu na wznoszeniu obiektów budowlanych innych niż osiedla mieszkaniowe. Zatrudnienie w budownictwie w ciągu ostatnich 6 lat spadło o połowę: z 710 tys. osób zatrudnionych w roku 1999 do 337 tysięcy w roku 2005. Nastąpił odpływ wykwalifikowanych kadr do krajów Europy Zachodniej. Równocześnie podupadło szkolnictwo zawodowe, w zawodach budowlanych kształci się zbyt mało uczniów.

Państwo powinno zadbać zarówno o przygotowanie kadr jak i zacząć tworzyć zrzeszenia spółdzielcze i przekazywać im dotacje na zakup i utrzymanie odpowiednich środków produkcji. Środki te, w postaci maszyn i urządzeń powinny być udostępniane na korzystnych warunkach podmiotom państwowym, samorządowym i spółdzielczym prowadzącym inwestycje w zakresie taniego budownictwa mieszkaniowego.

4. Zlikwidować zatory płatnicze w budownictwie

Jednym z istotnych hamulców rozwojowych w budownictwie są zatory płatnicze. Zobowiązania podatkowe z tytułu podatku od towarów i usług naliczane są niezależnie od wpływów za wykonanie robót budowlanych. Stawka VAT, która obecnie wzrosła do 22%, czyni inwestycje budowlane ryzykownymi. W tej sytuacji bogate firmy z krajów Europy Zachodniej posiadają uprzywilejowaną pozycję w stosunku do podmiotów krajowych ze względu na rezerwy i płynność finansową.

Postulujemy obniżenie podatku VAT w budownictwie. W stosunku zaś do podmiotów komunalnych, państwowych i społecznych, stawka ta powinna wynosić 0%. Państwo nie może udawać, że wspiera budownictwo mieszkaniowe, równocześnie usiłując pozyskiwać z niego środki, hamując tym skutecznie jego rozwój.

Spełnienie kolejnych wymienionych przesłanek nie spowoduje jednak, że budownictwo mieszkaniowe automatycznie podskoczy do poziomu, jaki osiągnęło w Polsce Ludowej. Tylko zmiana obecnej struktury cen i dochodów ludności mogłaby zagwarantować trwały rozwój budownictwa mieszkaniowego. W obecnej sytuacji bowiem każda zmiana siły nabywczej dochodów najgorzej zarabiającej części społeczeństwa, ze względu na ogromne potrzeby w tym zakresie, stałaby się wielkim bodźcem do rozwoju tej dziedziny.

Wspomniane postulaty i uświadomienie sobie konieczności ich przyjęcia przez szerokie rzesze, postawienie ich w sposób stanowczy rządzącym, są jednak niezbędnym punktem wyjścia, zarówno dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego jak i dla rozumienia w tym zakresie interesów klasowych.