

DZIENNIK GAZETA PRAWNA

PATRZYMY OBIEKTYWNIEM. PISZEMY ODPOWIEDZIALNIE

Mieszkania – budowanie, utrzymanie i eksploatacja

...z perspektywy spółdzielcy

Mieszkanie jest jedną z podstawowych potrzeb człowieka. Polityka mieszkaniowa jest zatem hasłem lubianym przez polityków, można jednak sądzić, że nieszczególnie przemyślanym. Mieszkalnictwo to jeden z tych sektorów, w których stykają się elementarne ludzkie potrzeby oraz ogromne pieniądze i interesy zaangażowane w budowanie, utrzymanie i eksploatację zasobów. Te trzy aspekty muszą stanowić dobrze zharmonizowaną całość. Odpowiedzią na zróżnicowane potrzeby i sytuację ekonomiczną mieszkańców muszą być różne, wewnętrznie spójne i efektywne formy organizacyjne budowania i eksploatacji zasobów. Jest to warunek skutecznego rozwiązywania problemów mieszkaniowych.

Politykom najbardziej spektakularne wydaje się zwiększanie dostępności kredytu. Ignorują fakt, że różne formy dopłat z budżetu zawsze obciążają podatników, a niekiedy generują wzrost cen. W długim horyzoncie ważna jest rzeczywista cena mieszkania oraz warunki i realne koszty eksploatacji. Ten aspekt zagadnienia jest w polityce państwa ignorowany, co więcej, często ustawowo generuje się koszty całkowicie zbędne. Wiele przykładów dostarczają tu kolejne zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnicowanie form własności i sposobów rozliczeń w zasobach spółdzielczych, blokowanie działania zasady solidaryzmu spółdzielczego, anarchizowanie procedur decyzyjnych i kontrolnych pod przykryciem sło-

ganów o demokratyzacji i przejrzystości, zwiększa rzeczywiste koszty. Użytkowników mieszkań w różnych segmentach mieszkalnictwa obciążają też skutki złych i zmiennych przepisów administracyjnych i podatkowych, częstego braku planów miejscowych i rozstrzygnięć problemu prawa własności gruntów.

Ostatni hit w dyskusjach o budownictwie to problem „rozlewania się miast”. Możliwe na wielu osiedlach spółdzielczych zwiększenie intensywności zabudowy przyniosłoby wiele korzyści: stworzenie szans bliskiego zamieszkiwania kolejnym pokoleniom, wykorzystanie istniejących szkół i przedszkoli, ograniczenie długości linii infrastruktury miejskiej. Podjęcie takich zadań przez spółdzielnie wymaga jednak sensownej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Budowanie nowych mieszkań jest tylko jednym z elementów polityki mieszkaniowej. Chociaż trzeba zmodernizować lub wymienić zasoby zdekapitalizowane, to koszty utrzymania mieszkania są już barierą wzrostu powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę. Spółdzielnie nie muszą się wstydzic jakości i kosztów zarządzania. Na polityczne sugestie braku kompetencji organów spółdzielni mieszkaniowych, możemy odpowiedzieć pytaniem o sensowność, a może nawet istnienie polityki mieszkaniowej państwa.

DR INŻ. ANNA W. JANKOWSKA