

A P E L
VI Walnego Zgromadzenia
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie
obradującego w dniach 27 – 30 maja 2014 r.
do Posłów RP

w sprawie budownictwa mieszkaniowego

Zwracamy się z apelem do Posłów RP o podjęcie działań ułatwiających obywatelom, a w szczególności młodym rodzinom, nabycie własnego mieszkania, przy jednoczesnej pomocy osobom starszym.

Prezydent RP Bronisław Komorowski 31 października 2013 roku podpisał przygotowaną przez Ministerstwo Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej ustawę z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. Aktualnie ustawa oczekuje już tylko na publikację w dzienniku ustaw i w pełni zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2014 roku. Zgodnie z założeniami tej ustawy, program „Mieszkanie dla młodych” ma umożliwić dofinansowanie wkładu własnego dla osób do 35 roku życia, kupujących pierwsze własne mieszkanie na rynku pierwotnym. Dla singli i osób bezdzietnych będzie to 10% wskaźnika odzwierciedlającego przeciętne koszty budowy mieszkań w danej lokalizacji, a dla osób i rodzin wychowujących przynajmniej jedno dziecko – 15%.

Niewątpliwe, należy zgodzić się z głosami ekspertów (ekonomiści, prawnicy - konstytucjonaliści), którzy wskazują na liczne wady przedmiotowej ustawy (mimo jej krótkiego jak dotąd istnienia), a nawet na jej niekonstytucyjność (na niezgodność zapisów ustawy z Konstytucją RP wskazuje w swym liście otwartym do Prezydenta RP Krzysztof Oppenheim – analityk rynku nieruchomości, w oparciu o sporządzoną przez dra Waldemara Gontarskiego – dziekana Wydziału Prawa w Europejskiej Wyższej Szkole Prawa i Administracji w Londynie opinię prawną w tym przedmiocie, o czym poniżej).

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż ustawa wprowadza dyskryminację ze względu na wiek, gdyż wsparcie otrzymać mogą jedynie obywatele do 35 roku życia. Te „ustawowe nierówności nie znajdują uzasadnienia w konstytucji, ponieważ nie pozostają one w jakimkolwiek związku z innymi wartościami, zasadami czy normami konstytucyjnymi, uzasadniającymi odmienne traktowanie podmiotów podobnych, tj. ludzi młodych – i szerzej wszystkich osób – zaspokajających potrzeby mieszkaniowe” – tak m.in. czytamy w opinii prawnej autorstwa dra Waldemara Gontarskiego.

Dyskryminacja dotyczy również miejsca zamieszkania osoby chcącej skorzystać z programu dla młodych, bowiem zgodnie z ustawą program dla młodych dotyczy jedynie mieszkań z rynku pierwotnego, co oznacza, iż osoby z terenów wiejskich skorzystać z tegoż programu nie będą mogły, ponieważ tam developerzy nie inwestują, a co za tym idzie nie ma na tych terenach mieszkań z rynku pierwotnego. W takiej sytuacji ludzie młodzi pozbawieni są wolności wyboru (na straży której stoi konstytucja RP), bowiem chcąc skorzystać z programu dla młodych mogą osiedlić się jedynie w dużych miastach, gdzie mieszkania budują developerzy. Niemożliwe jest skorzystanie z programu w małych miastach i miasteczkach, gdzie dostępne są jedynie lokale z rynku wtórnego. Takie działanie sprzyja jedynie wyludnianiu się prowincji, która i tak już jest dotknięta masową emigracją zarobkową młodych ludzi. Wskazać należy również, iż program dla młodych dotyczy jedynie osób, które kupią mieszkanie z udziałem kredytu bankowego, co oznacza, iż muszą mieć zdolność kredytową (mamy tu do czynienia z dyskryminacją ze względu na status finansowy młodej osoby).

Biorąc pod uwagę kryterium zakupu lokalu z rynku pierwotnego oraz obowiązek kupna mieszkania z udziałem kredytu bankowego, nie ulega wątpliwości, iż na ustawie z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi skorzystają jedynie banki oraz developerzy, którzy już teraz mają problem ze sprzedażą nowo wybudowanych mieszkań. Ponadto, i co chyba najważniejsze, przedmiotowa ustawa nie sprzyja zawieraniu małżeństw, gdyż małżeństwo może nabyć z dopłatą tylko jedno mieszkanie, natomiast osoby żyjące w związkach nieformalnych – dwa (dyskryminacja ze względu na stan cywilny).

Ustawa jest nie tylko niezgodna z prawem, ale również, jak wskazuje Krzysztof Oppenheim, jej skutki społeczne i ekonomiczne budzą liczne wątpliwości. W pierwszej kolejności należy odnieść się do osób, które mogą skorzystać z programu. Są to bowiem osoby, które mogą skutecznie ubiegać się o kredyt bankowy. W obecnej sytuacji w Polsce takich osób jest niewiele, gdyż większość ludzi młodych pozostaje bez pracy bądź nawet gdy ją ma, to na „umowę śmieciową” bądź umowę na czas określony – uniemożliwia to uzyskanie kredytu bankowego, a tym samym skorzystanie z programu dla młodych. Powoduje to, iż z programu korzystają jedynie osoby zamożne (czyli mające zdolność kredytową).

W konsekwencji, ustawa, która miała pomagać młodym rodzinom, przeznaczona jest dla: zamężnych Polaków w grupie wiekowej do 35 lat, których stać na kredyt hipoteczny (dopłatę mogą oni uzyskać bez względu na wysokość dochodów), banków oraz developerów, którzy niewątpliwie zyskają najwięcej na wprowadzeniu przedmiotowej ustawy. Ponadto, ustawa, której założenia miały mieć pro-drodzinny charakter, prowadzi do sytuacji zupełnie odwrotnej, w której to zawieranie małżeństw przestaje się opłacać. Małżeństwo może nabyć jedno mieszkanie z dopłatą, a dwie osoby samotne - dwa. W przypadku małżeństwa z dwójką dzieci, rodzina ta może skorzystać z programu „Mieszkanie dla młodych”, uzyskując 15 proc. dopłaty do kredytu do zakupu jednego mieszkania. Jeśli jednak rodzina ta zdecyduje się na rozwód i w sądzie „podzieli” się dziećmi, to każdy z małżonków może więc nabyć od dewelopera dwa mieszkania i na każde otrzymać po 15% dopłaty ze Skarbu Państwa¹. Ostatecznie, zakup nieruchomości przez zamężnych Polaków odbędzie się z poszkodowaniem tych osób, które pomocy finansowej najbardziej potrzebują.

Należy także odnieść się do obecnej sytuacji finansowej osób starszych oraz przygotowanych przez rząd propozycji dotyczących instytucji odwróconej hipoteki. Z założenia ustawa ta ma chronić obywateli, w tym głównie osoby starsze. Kredyt hipoteczny miałby być bezpieczniejszy aniżeli renty dożywotnie, które obecnie oferują osobom starszym prywatne spółki.

Hipoteka odwrócona jest nietypowym rodzajem kredytu hipotecznego, zgodnie z którym właściciel mieszkania (nieruchomości) w zamian za ustanowienie prawa do niego otrzyma określoną kwotę pieniężną wypłacaną w ratach o ściśle określonej wysokości bądź w formie jednorazowej płatności całej sumy. Po przeniesieniu własności nieruchomości, osoba ta może do śmierci w niej zamieszkiwać. Hipoteka odwrócona dotyczy w szczególności osób po 60 roku życia oraz ma stanowić źródło uzyskania dodatkowego dochodu. Wysokość tego dochodu zależeć będzie od takich czynników jak: wartość posiadanego mieszkania oraz wiek osoby starającej się o skorzystanie z instytucji odwróconej hipoteki. Z założeń wynika, iż korzyści płynące z zastosowania tejże instytucji stanowią około 30-70% wartości mieszkania². Tym samym, należy zadać pytanie, czy faktycznie jest ona opłacalna dla osoby starszej? Niestety nie, bowiem po zawarciu umowy mieszkaniem nie można swobodnie dysponować, co oznacza, iż nie można zapisać go w spadku ani nawet zamieszkać w nim z bliską osobą obiecując, że po śmierci właściciela nadal tam będzie mogła mieszkać. Należy wskazać, iż co prawda rodzina będzie miała prawo do lokalu po śmierci osoby starszej, ale tylko w sytuacji, gdy wykupi go od instytucji finansowej, z którą była zawarta umowa. Wykupienie przedmiotowego mieszkania możliwe będzie jedynie po uiszczeniu dodatkowych kosztów operacyjnych. Zatem, należy uznać, iż instytucja odwróconej hipoteki nie jest rozwiązaniem korzystnym, ponieważ skorzystanie z niego stanowić będzie utratę znacznej części posiadanego majątku. W konsekwencji, „odwrócona hipoteka” będzie zabezpieczała tylko interes instytucji finansowych i banków, które kredytów hipotecznych w ramach odwróconej hipoteki udzielać będą przy co najmniej 15% oprocentowaniu.

Ponadto, odwrócona hipoteka, podobnie jak program mieszkanie dla młodych, dotyczyć będzie jedynie osób zamieszkujących duże miasta oraz miejscowości turystyczne, bowiem tylko tam wartość mieszkania już istniejącego jest wyższa od wartości odtworzeniowej lokalu. Tam, gdzie ta wartość jest niższa, tj. w małych miejscowościach, banki nie będą proponować osobom starszym odwróconej hipoteki, ponieważ nie będzie ona gwarantować dla banku zysku.

Przedstawione wyżej aspekty (niekonstytucyjność programu dla młodych oraz jego negatywne skutki społeczne i gospodarcze, korzyści z odwróconej hipoteki jedynie dla banków) uzasadniają wprowadzenie takich zmian legislacyjnych, które pozwolą na ochronę zarówno młodych jak i starszych osób. Konieczne jest wprowadzenie zapisów, które zainicjują proces zamiany mieszkań z dużych na małe. Właścicielami bowiem dużych mieszkań są osoby starsze, które najczęściej mieszkają samotnie i tak duże mieszkanie nie jest im potrzebne. Ponadto, nie są oni w stanie ponosić kosztów utrzymania takiego mieszkania. Tym samym, proponujemy, aby państwo zaczęło wspierać budownictwo małych mieszkań dla osób starszych, dostosowanych do ich potrzeb (powierzchnia mieszkań: 25m² -33m², monitoring, usługi związane z obsługą osób starszych oraz opieką medyczną – rehabilitacyjną), pod warunkiem przekazywania dużych mieszkań, które byłyby przeznaczone dla młodych osób zakładających rodziny, a różnica cenowa między wartością dużego i małego mieszkania pozostawałaby w dyspozycji osoby starszej. Koordynatorem tychże działań byłyby spółdzielnie mieszkaniowe, które gotowe są do wsparcia tego systemu, bowiem to właśnie w SM szczególnie widoczny jest proces starzenia się polskiego społeczeństwa. Takie działanie pozwoli na obniżenie kosztów utrzymania dużego mieszkania przez osoby starsze, zapewni im bezpieczeństwo poprzez dostosowanie małych mieszkań do ich potrzeb, zapewni środki dodatkowe ze sprzedaży dużego mieszkania na godne życie, a młodym pozwoli na uzyskanie tańszego mieszkania, a przy jednoczesnym wsparciu państwa, cena mieszkania może spaść nawet do kwoty 3.000 zł/m². Jednocześnie pozwoli to na zabranie zysków bankom.

¹ List otwarty do Prezydenta RP – Krzysztof Oppenheim, analityk rynku nieruchomości

² Odwrócona hipoteka – czy to na pewno się opłaca? PRNews.pl (23.11.2011 r.)