Oświadczenie złożone
przez senatora Tadeusza Jarmuziewicza
na 14. posiedzeniu Senatu
w dniu 26 czerwca 2024 r.

Oświadczenie skierowane do ministra rozwoju i technologii Krzysztofa Paszyka

Wyniki spisu powszechnego przeprowadzonego w 2021 r., a opublikowane w 2022 r., pokazują, że wielkość zapotrzebowania, jeżeli chodzi o mieszkania, o rynek mieszkaniowy w Polsce, szacuje się na poziomie ok. 2 milionów. Obok jest druga liczba. I tutaj pojawia się szok. Otóż mamy 1 milion 860 tysięcy pustostanów. Przy zapotrzebowaniu rynku na 2 miliony mieszkań jest 1 milion 860 tysięcy pustostanów. Wszystkich zasobów mieszkaniowych w Polsce jest ponad 15 milionów, w związku z czym ponad 12% mieszkań, 1 milion 860 tysięcy, jest niezamieszkałych.

Struktura pustostanów przedstawia się następująco. Najwięcej pustych mieszkań i domów, bo aż ok. 49%, jest w zasobach państwowych i komunalnych. Jestem zdziwiony, bo myślałem, że większość jest w zasobach prywatnych, niemniej jednak liczby są nieubłagane. Co najmniej 1/3 pustostanów jest w zasobach osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami – jest ponad 600 tysięcy mieszkań w tym segmencie. Kolejna grupa to właściciele domów jednorodzinnych – 6%, to jest 112 tysięcy domów. Jestem z Opolszczyzny, tam to zjawisko ma dużo, dużo większą skalę. Pozostałe pustostany: w zasobach spółdzielni mieszkaniowych – 4%, zakładów pracy – 4%, Skarbu Państwa – 3%, TBS – 1%. Ale na tych liczbach bym się nie skupiał. Te pierwsze 2, a właściwie 3 liczby są godne zastanowienia. Największy odsetek pustostanów znajduje się w województwach małopolskim, podlaskim i mazowieckim, a najmniej jest ich w województwach opolskim i lubelskim. Tak więc z jednej strony brakuje mieszkań, a z drugiej mamy ogromną niegospodarność związaną z utrzymywaniem takiej dużej liczby pustostanów. Nazywajmy rzeczy po imieniu, to jest niegospodarność, bo gdy lokal stoi pusty, powoduje tylko koszty.

Teraz analiza dotycząca pustostanów należących do osób prywatnych. W przerażającej liczbie należą one do zapobiegliwych posiadaczy mieszkań, obawiających się wynajmować je ze względu na ryzyko ogromnych trudności pozbycia się nieuczciwego najemcy. To jest pierwsza ewidentna trudność, która się pojawia w sytuacji najmu. Obowiązująca ustawa o ochronie praw lokatorskich powoduje ograniczenia w związku z niezapewnieniem symetrii praw i obowiązków pomiędzy stronami umowy najmu, co stanowi jedną z głównych przyczyn przyrastania liczby pustostanów. Otoczenie, w którym ja żyję, moi znajomi, przyjaciele mówią: nie będę wynajmował, bo doświadczenia mam takie, że już się tyle razy powlokłem z tymi ludźmi po sądach, że nie chcę tych pieniędzy i nie będę wynajmował, niech sobie będzie tak, jak jest. Co prawda istnieje w systemie prawnym najem okazjonalny, ale nie spełnia on oczekiwań i w przypadku odmowy lub innej sytuacji życiowej osoby, która obowiązała się do przyjęcia najemcy pod swój dach, właściciel nieruchomości może czekać latami na rozstrzygnięcie co do eksmisji przez sąd. Istnieje także w systemie prawnym najem instytucjonalny, który jest związany z koniecznością prowadzenia działalności gospodarczej. Jednak w przypadku 2, 3 mieszkań czy jakiejś ich niewielkiej liczby nie wchodzi w rachubę. Nikt nie będzie się bawił w prowadzenie firmy, mając 3 czy nawet 4 mieszkania. W tej sytuacji nie pozwoli sobie na swoich prawników, na wzmocnienie swojej pozycji prawnej. W związku z tym to dotyczy bardzo wąskiej liczby podmiotów.

Podkreślę jeszcze raz główny wniosek, jaki wypływa z tej analizy: nierównowaga praw właściciela mieszkania oraz najemcy. Ewidentną przewagę ma dzisiaj najemca. Jeszcze raz zwracam się do pana ministra odpowiedzialnego za mieszkalnictwo: proszę się nad tym pochylić, bo w tej sytuacji beznakładowo – podkreślam: beznakładowo – jest do wykorzystania ileś tysięcy mieszkań. Nie będę się licytował, czy mają być kredyty 0-procentowe, czy 2-procentowe, bo tutaj o takich rzeczach nie mówimy, tutaj bez pieniędzy można doprowadzić do tego, o ile zbudujemy balans prawny pomiędzy stronami, że wprowadzi się na rynek ileś tysięcy mieszkań.

Analiza pustostanów państwowych i komunalnych. Należy zwrócić uwagę na to, że znaczna część gmin i jednostek państwowych nie dokonała pełnej analizy pustostanów. Zjawisko to może być i prawdopodobnie jest znacznie szersze w grupie tych podmiotów, zapewne jego rozmiar przewyższa wyniki uzyskane w spisie powszechnym.

Zrobiłem własne dochodzenie w paru gminach co do tego, jakim sposobem dostarczono do narodowego spisu powszechnego dane dotyczące mieszkań komunalnych i państwowych. I usłyszałem: a tak wiesz, mniej więcej. Dlatego uważam, że to jest bardzo nierzetelna informacja i że tego jest więcej. To jest bardzo ważna

pozycja. Ja tu znowu wracam do kredytów 0% czy 2% – możemy się licytować, wiemy, o czym mówimy, ale przecież tym bankom trzeba jakoś zapłacić – bo uważam, że z tych pieniędzy z dużo większym skutkiem można by utworzyć fundusz pomocy dla samorządowców, żeby te mieszkania wyremontowali. To byłby konkret, to byłyby konkretne mieszkania na rynku. Panie Ministrze, jeszcze raz podsuwam ten pomysł, poddaję go pod rozwagę.

A wracając jeszcze do mojego prywatnego dochodzenia, dodam, że wydaje się, iż ustawodawca powinien zobligować wszystkie jednostki samorządu terytorialnego oraz jednostki państwowe do przeprowadzenia pełnej inwentaryzacji zasobów mieszkaniowych. Pustostany nie generują przychodów, a jedynie koszty utrzymania nieruchomości. Nie dość, że w ten sposób nie wpuszcza się mieszkań na rynek, nie dość, że nie czerpie się z tego korzyści, to jeszcze dopłaca się do tego interesu. Może dlatego, że wywodzę się z biznesu, marnowanie pieniędzy jest mi dramatycznie obce. Tak nie może być.

Jakie mniej więcej wnioski chcę z tego wszystkiego wyciągnąć?

Oczywiście byłby to wzrost zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Skoro mówimy, że jest 1,8 miliona, prawie 1,9 miliona pustostanów, to gdybyśmy mieli 10-, 15- czy 20-procentowe pozyskanie z tej puli pustostanów, mówilibyśmy o tym, że na rynek wchodzi 250–300 tysięcy mieszkań. Możemy się domyślać, co się stanie z ceną najmu, jeżeli nagle pojawi się taka liczba lokali i w wyniku zmian prawnych właściciele nagle uznają, że czują się bezpieczniejsi i chcą wynajmować.

Jest jeszcze jedna dodatkowa wartość dodana w tym wszystkim i ja próbowałem to wyliczyć przy wzroście rzędu 20–25%. Otóż, proszę państwa, przy okazji byłoby 1,2 miliarda zł wpływów do budżetu. Bo przecież taka działalność gospodarcza jest opodatkowana, to jest 8 czy tam ileś procent.

Byłoby pobudzenie wzrostu ekonomicznego.

Jest jeszcze jedna charakterystyczna dla Polski rzecz, bo tu absolutnie różnimy się od mieszkańców innych państw w kwestii chęci posiadania lub nieposiadania mieszkań na własność. Chodzi więc o popularyzację najmu jako podstawowego sposobu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – bo w tym zakresie mamy tendencje odwrócone w stosunku do tych, jakie są w państwach rozwiniętych. Tam 80% to jest najem, a 20% – własność, tymczasem u nas 20% to najem, a 80% to własność.

Tadeusz Jarmuziewicz