Oświadczenie złożone
przez senatora Adama Szejnfelda
w dniu 18 października 2024 r.

Oświadczenie skierowane do prezesa Rady Ministrów Donalda Tuska

Szanowny Panie Premierze!

Zwracam się z niniejszym oświadczeniem do pana premiera, odpowiedź na zadane pytania i ustosunkowanie się do przedstawionej problematyki wymagają bowiem opinii wielu resortów, przede wszystkim ministra rozwoju i technologii, ministra infrastruktury, ministra rolnictwa i rozwoju wsi oraz ministra aktywów państwowych.

Szanowny Panie Premierze, sytuacja mieszkaniowa Polek i Polaków w ostatnich latach staje się coraz bardziej dramatyczna. Jednym z powodów jest zmniejszająca się dostępność mieszkań z uwagi na ogromny oraz niekończący się proces wzrostu ich cen. W minionym 2023 r. Polska, wraz z Węgrami, otwierała czołówkę krajów, w których nastąpił najwyższy wzrost cen mieszkań w całej Europie. Pod tym względem staliśmy się niechlubnym liderem kontynentu. Za nami były m.in. takie kraje, jak Grecja, Czechy czy Irlandia, a w wielu krajach, np. w Belgii, w Hiszpanii czy w Holandii, wzrost cen mieszkań, owszem, wystąpił, ale był ok. 2–3 razy mniejszy niż w Polsce. Kompletnie nie możemy zaś pod tym względem porównywać się z innymi państwami, np. Niemcami, Francją czy Danią, gdzie ceny mieszkań wręcz spadły, a rekord w tym pobiły Włochy.

Jest wiele przyczyn tego złego stanu rzeczy, w tym 8 lat nieudolnych rządów PiS. Są jednak i przyczyny niezależne od kadencji poszczególnych rządów, partii i opcji politycznych. Jeśli ich się nie wyeliminuje, to trudna sytuacja na rynku mieszkań będzie trwała, a być może pogłębi się. W bieżącym wystąpieniu nie będę odnosił się do wszystkich barier oraz wszelkich możliwych instrumentów rozwoju rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Poruszę je bowiem w kolejnych wystąpieniach. Tym razem pragnę skupić się na jednej dziedzinie, a mianowicie na dostępności gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

Szanowny Panie Premierze, wydaje się, że w zakresie obrotu gruntami wręcz spustoszenie zrobiły przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które, po pierwsze, radykalnie zwiększyły trudności w zmianie statusu nieruchomości z rolnego na budowlany, a po drugie, wprowadziły szereg obostrzeń w procesie nabywania nieruchomości i obrotu nimi, nawet na cele indywidualnego budownictwa mieszkaniowego, a cóż dopiero zbiorowego. W myśl tych przepisów spod praktycznie zakazu wolnorynkowego obrotu ziemią zostały wyłączone jedynie nieruchomości o powierzchni do 3 tysięcy m^2. Te większe, ale jedynie o powierzchni do 10 tysięcy m^2, też niejako podlegają obrotowi, ale już z zasadniczymi ograniczeniami, które utrudniają nabywanie gruntów i budowanie na nich domów. Niemalże blokadę założono na grunty o większych powierzchniach. Jeśli do tego dołożyć podobnie złą sytuację w zakresie dostępu do gruntów leśnych, nawet takich, które faktycznie nie są lasami, oraz innych, o przeogromnej skali, nieruchomości Skarbu Państwa będących we władaniu wielu spółek Skarbu Państwa i innych podmiotów państwowych lub z udziałem państwa, których nabycie graniczy często z cudem, nawet w sytuacjach, w których nie są one w żaden racjonalny sposób użytkowane, a nawet potrzebne danemu podmiotowi, to dopełnia się obraz nędzy i rozpaczy. A trzeba pamiętać, że dostępność gruntu jest warunkiem sine qua non budownictwa mieszkaniowego, i tego indywidualnego, i tego komunalnego, w tym socjalnego, i tego spółdzielczego czy wspólnotowego oraz w końcu i tego czysto komercyjnego. Dostępność ta wpływa także na ceny gruntów, a poprzez to na finalne ceny budowanych mieszkań.

Jestem przekonany, iż pod tym względem sytuacja nie poprawi się bez zasadniczych zmian przepisów wielu ustaw mających wpływ na dostępność dla obywateli, samorządów, spółdzielców i przedsiębiorców nieruchomości z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe. Niewątpliwie do katalogu tych ustaw należy zaliczyć przede wszystkim ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego, a także wybrane przepisy dotyczące Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Szanowny Panie Premierze, w związku z powyższym mam pytanie do pana premiera: czy planuje się zmienić stosowne przepisy, a jeśli tak, to które, kiedy i w jakim zakresie, aby wyeliminować bariery obrotu nieruchomościami zarówno prywatnymi, jak i Skarbu Państwa, aby zwiększyć dostępność gruntów pod budownictwo mieszkaniowe – indywidualne i zbiorowe – w Polsce?

Adam Szejnfeld
senator RP