

## **LIST OTWARTY**

### **Problem mieszkaniowy – sprawa na dziś, czy sprawa ponad czasem?**

Zapewnienie sobie mieszkania – pewnego schronienia, to obok konieczności pozyskiwania codziennego wyżywienia i troski o zdrowie podstawowy imperatyw działań każdego człowieka. Problem ten widzimy w skali całej populacji kraju jest więc jednym z podstawowych problemów społecznych, a jego rozwiązanie winno być troską każdej władzy.

Brak działań rozwiązujących to zagadnienie w skali państwa wcześniej czy później doprowadzić musi do społecznych przesilen. Zrozumienie tej oczywistości jest więc jednym z podstawowych zobowiązań elit rządzących.

Z kolei brak odpowiednich w tym zakresie działań to ich krótkowzroczność i brak zrozumienia dla podstawowych społecznych potrzeb.

Kiedy w deklaracjach przedwyborczych Prawa i Sprawiedliwości usłyszeliśmy o zamiarze wzniesienia 3-ch milionów mieszkań, świadomi trudności związanych z realizacją tej politycznej woli przyjęliśmy to jako zapowiedź działań mających rzeczywiście prowadzić do ożywienia rynku inwestycji mieszkaniowych, chociaż przy równoczesnym sceptycyzmie co do realnej możliwości pełnego wypełnienia tej wyborczej obietnicy.

Gdy powstał rząd, Stowarzyszenie Architektów Polskich złożyło w Ministerstwie Budownictwa deklarację włączenia się do działań mających doprowadzić do stworzenia warunków mogących proces powszechnego budownictwa mieszkaniowego przyspieszyć. Składając taką deklarację przedstawiliśmy też szereg zagadnień, których rozwiązanie jest konieczne, by proces ten mógł być realizowany w dobrym tempie, ale i przy poszanowaniu tych wszystkich wartości, które w całości procedur inwestycyjnych muszą być dochowane, gdyż ich pominięcie przynieść musi szereg negatywnych skutków. Deklaracja takiego współdziałania Ministerstwa Budownictwa z SARP została przez resort przyjęta, ale niestety żadne z działań, które mogły realnie wpłynąć na przyspieszenie budownictwa mieszkaniowego nie były podejmowane w zakresie i tempie mogącym doprowadzić do oczekiwanego powszechnie wzrostu liczby oddawanych tanich mieszkań.

Wprost przeciwne ożywienie inwestycyjne w budownictwie przyniosło trudny do w pełni racjonalnego wyjaśnienia niezwykle wzrost ceny metra kwadratowego nowych mieszkań, a przez to realne możliwości przeciętnego obywatela do uzyskania własnego lokalu realnie spadły.

Obecna sytuacja jest dramatyczna i nawet perspektywa obniżenia ceny materiałów budowlanych, czy powstrzymania wzrostu podatku VAT nie mogą w społecznej perspektywie sytuacji tej zmienić.

Personalne zmiany w Ministerstwie Budownictwa oraz zainteresowanie się Premiera i szerzej PiS-u tą kwestią, przyniosły jednak sytuację, która zamiast cieszyć, budzić musi jeszcze większy niepokój.

Zaproponowane rozwiązania problemu, które miałyby polegać na przyjęciu spec-ustawy, która między innymi pozwalałaby na realizację budynków mieszkalnych o powierzchniach do 5.000 m<sup>2</sup> i wysokości 12m, co działałoby się bez pozwoleń na budowę oraz w zasadzie zupełnie niekontrolowaną zmianę przeznaczenia terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową rodzi zagrożenia choć innego rodzaju, to w praktyce przeczące tezie możliwości dobrego rozwiązania kwestii mieszkalnictwa. Przyjęcie tych regulacji prowadzi wprost do degradacji ładu przestrzennego.

Sytuacja materialna społeczeństwa w pełni potwierdza obserwację, że znaczna większość polskich rodzin tylko raz na przestrzeni swej rodzinnej historii buduje czy materialnie współuczestniczy w budowie swego mieszkania. Oznacza to w praktyce, że rodziny te skazane są raz na zawsze na środowisko mieszkaniowe jakie powstaje przy ich udziale. Jeżeli będzie to środowisko złe, to sytuację taką odczytać należy jako skazanie tych rodzin na codzienną egzystencję w złych warunkach, a więc na skazanie ich na trwanie w zdegradowanej przestrzeni.

Spółeczeństwa o większym od naszego stopniu rozwoju problem ten znakomicie rozwiązują. Stworzyły szereg uregulowań formalno-prawnych, które sytuacji takiej mają przeciwdziałać. My odwrotnie proponujemy bardzo wyraźne rozluźnienie systemu kontroli jakości tego środowiska. Oznacza to wprost, że poprzez niezrozumienie istoty zagadnienia doprowadzić możemy, by polski inwestor mieszkaniowy nieświadomy skutków pośpiesznych działań wydał swe pieniądze na mieszkanie, w którym nie będzie w stanie w pełni zrealizować swych egzystencjalnych potrzeb.

Koncepcja zmian prawnych pozwalających de facto na niekontrolowaną realizację nowych mieszkań to działania obarczone nieświadomością negatywnych skutków, jakie przekładane wprost na jakość przestrzeni mieszkaniowych, prowadzić musi do obniżenia wartości tych przestrzeni, a w konsekwencji obniżenia jakości życia ich użytkowników.

Rozluźnienie polskiego systemu prawnego stojącego na straży jakości środowiska zbudowanego, a więc jakości życia funkcjonującego w nim społeczeństwa, to działanie przeciw społeczeństwu, które odczytane być musi jako próba oszukania polskiego inwestora mieszkaniowego. Ten być może otrzyma swe mieszkania o kilka tygodni wcześniej, ale za to skazany zostanie na przebywanie w przestrzeni o zdecydowanie gorszej jakości i to z perspektywy argumentów wcześniej przywołanych, na trwanie w tej przestrzeni do końca życia.

Środowisko architektów SARP zdecydowanie protestuje przeciwko takim działaniom obliczonym na doraźny i wysoce populistyczny sukces, który w istocie jest niczym innym, jak tylko próbą uzyskania poklasku przez nie rozumiejących istoty zagadnienia polityków.

Zarówno Sejm jak i wcześniej Ministerstwo Budownictwa pracowały ostatnio nad nowelizacją podstawowych aktów prawnych, które sferę budownictwa mieszkaniowego miały regulować w sposób bezpośredni.

Są to przygotowane już w zarysach projekty nowelizacji Prawa Budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokończenie procedur przyjmowania tych ustaw, przy równocześnie niezbędnym ich dopracowaniu, przynieść może realny pożytek. Działanie takie da sprawniejszy system przygotowania inwestycji (w tym i mieszkaniowych), co w efekcie stworzy warunki do szybszego realizowania zamierzeń budowanych, ale równocześnie będzie stwarzało podstawy ochrony jakości przestrzeni, w której funkcjonuje całe społeczeństwo. Dokończenie tych procedur ustawodawczych tworzyć też może szansę, że uzyskane w efekcie ich powstania regulacje potrafią zachować dla obecnych i przyszłych użytkowników przestrzeni godne warunki ich codziennej egzystencji.

Zastępowanie tych działań propozycją nowej spec-ustawy, która w sposób niezwykle niebezpieczny rozluźnia system planowania przestrzennego np. w miejsce zapisów definiujących w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego parametry przestrzenne nowych inwestycji proponuje się

jedynie wymóg określenia ich funkcji i linii rozgraniczających dla poszczególnych działek inwestycyjnych, to nic innego jak próba wprowadzenia w miejsce sprawdzonych w cywilizowanym świecie systemów planistycznych, będących de facto projekcją systemów gospodarczych, całkowitej niemal swobody w zakresie gospodarki przestrzennej, a to wprost prowadzi do anarchii przestrzennej. Tylko nieświadomość wysoce negatywnych skutków tych działań legislacyjnych uzasadnić może takie zachowanie, nie jest jednak jego usprawiedliwieniem, a jedynie neglizuje brak przygotowania do rozpoznania skutków proponowanych rozwiązań prawnych.

Środowisko widząc ten niechybny skutek działań prowadzonych naprędce i bez wizji ich skutków, po raz kolejny deklaruje merytoryczne włączenie się w prace legislacyjne wierząc, że ci którzy decydują, zachcą słuchać też tych, którzy ze względu na swe przygotowanie profesjonalne wiedzą, czym złe przepisy prawa mogą skutkować w dłuższej perspektywie czasowej.

Politycy pamiętać muszą o tym, że choć podstawowym celem ich misji jest zachowanie władzy, to podejmując tego rodzaju aktywność, przyjmują też na siebie daleko głębsze zobowiązanie - konieczności realizacji działań rzeczywiście służących elektoratowi.

Brak zrozumienia dla tego elementu ich misji dyskwalifikować musi ich w oczach wyborców, którzy są codziennymi konsumentami podejmowanych przez polityków decyzji w sferze ustawodawstwa.

Przedstawiony wyżej wywód nie ma na celu zdezwuowania roli przyspieszenia procesu kreacji nowych przestrzeni mieszkaniowych, ale jest wezwaniem, by działania te prowadzić przy wykorzystaniu merytorycznej wiedzy na temat tego, jak proces ten winien być realizowany, jakie są jego najgłębsze cele i jak łatwo błędy tu popełnione odczytywać można jako działania właśnie przeciw społeczeństwu.

Stowarzyszenie Architektów Polskich, którego jednym z celów statutowych jest troska o jakość przestrzeni kraju przestrzega przed podejmowaniem pozornych działań na rzecz rozwiązania problemu mieszkaniowego i publicznie wnosi o włączenie SARP w działania zmierzające do możliwie pilnego rozwiązania problemu mieszkalnictwa.

Pamiętajmy wszyscy, że przestrzeń może zostać zdegradowana jedną złą decyzją, a skutki tego trwają przez dziesięciolecia. Myśląc o rozwiązaniu problemów społecznych musimy to rozbić nie z perspektywy doraźnego sukcesu wyborczego, ale z przekonania, że wartością jest to co nas otacza na co dzień, co dane nam teraz, musimy potomnym pozostawić w stanie nie gorszym. To jest zobowiązanie wobec tego społeczeństwa teraz i na przyszłość. Nie dotrzymanie tego zobowiązania świadczyć będzie o tym, że ważniejszym jest sukces polityczny, a nie to co robimy dla wspólnego dobra.

Mając to na uwadze apelujemy do wszystkich uczestników procesów inwestycyjnych począwszy od kreatorów prawa, a na firmach budowanych kończąc, by odrzucić działania populistyczne, a w sposób merytorycznie zasadny doprowadzić do stworzenia warunków rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

**Jerzy Grochulski**  
**Prezes SARP**