

# ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA

## (dla prac nad projektem ustawy o polityce mieszkaniowej państwa)

*Człowiek spędza średnio około 80% swego życia w mieszkaniu, toteż stanowi ono zasadniczy wyznacznik ludzkiego bytu. Mieszkanie służy zaspokojeniu podstawowych funkcji biologicznych i jest miejscem regeneracji sił. Jest więc elementarną potrzebą z punktu widzenia jednostki. Jednakże mieszkanie pełni rolę znacznie szerszą. Decyduje ono w dużej mierze o trwałości rodziny, wymiarze kultury i modelu życia. Wyznacza trend demograficzny. Jest wreszcie miejscem chroniącym istotne wartości społeczne i narodowe. Tym samym sytuacja mieszkaniowa kraju rozstrzyga w dużej mierze o losie narodu.*

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1. Znaczenie mieszkania i rola państwa w zapewnieniu posiadania mieszkania

Mieszkanie nie jest tylko towarem, który w panujących warunkach rynkowych zainteresowana osoba może i powinna nabyć na rynku, a którego nabycie jest prywatną sprawą każdego obywatela.

Posiadanie mieszkania nie jest tylko prywatną sprawą każdego obywatela. Ponieważ rozstrzyga o losie narodu, musi być traktowane przez państwo tak samo jak obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa zewnętrznego i wewnętrznego

Mieszkanie jest dobrem tak ważnym dla losów narodu i państwa, że władze państwowe - zarówno rządowe, jak i samorządowe mają prawny **obowiązek** prowadzenia polityki umożliwiającej posiadanie przez każdą rodzinę samodzielnego mieszkania.

### 1.2. Konieczność zaangażowania państwa

W roku 2010, a więc 65 lat po wojnie, około 30 % polskich rodzin nie ma samodzielnego mieszkania, co stawia Polskę pod tym względem na ostatnim miejscu w Europie.

Wszystkie kraje tzw. Starej Unii przechodziły po wojnie okresy porównywalnego silnego braku mieszkań i wszystkie zlikwidowały ten problem najpóźniej do lat 80. ubiegłego wieku. Dla rozwiązania problemu braku mieszkań każdy kraj Starej Unii stosował nieco odmienne metody, lecz w żadnym z nich nie udało się rozwiązać tego problemu bez zaangażowania państwa. Aktywny udział państwa obejmował zawsze 2 elementy:

- ustawowy obowiązek prowadzenie przez (kolejne) rządy odpowiedniej **polityki mieszkaniowej**,
- wprowadzenie wspieranego przez państwo w różnej formie **budownictwa społecznego**.

Twierdzenie, jakoby Polska różniła się pod tym względem od wszystkich pozostałych krajów jest bezpodstawne – dla rozwiązania problemu mieszkaniowego absolutnie niezbędny jest aktywny udział państwa. Oznacza to konieczność wprowadzenia w Polsce ustawy o polityce mieszkaniowej i uruchomienia budownictwa społecznego.

### 1.3. Konieczność likwidacji zakłamań

Niezależnie od wszelkich rozwiązań formalno-prawnych niezbędne jest usunięcie ze świadomości społecznej pokutujących zakłamań. Wśród nich 4 niżej wymienione mity mają takie znaczenie, że wymagają sprostowań nawet w dokumentach rangi państwowej.

**Mit 1.** Kluczową sprawą jest błędne przekonanie, że zaangażowanie środków budżetowych państwa w aktywną politykę mieszkaniową stanowi wydatek budżetowy (który musi ustąpić jeszcze pilniejszym potrzebom). Tymczasem jest na odwrót – ponoszone na budownictwo mieszkaniowe wydatki budżetowe są per saldo źródłem co najmniej dwukrotnie większych przychodów budżetowych - z tytułu efektu mnożnikowego budownictwa, spadku bezrobocia, zwiększonych wpływów podatkowych VAT, PIT, ZUS. W *Raporcie 2006. O naprawie sytuacji mieszkaniowej*<sup>1</sup> wykazano, że „nakłady budżetowe” z tytułu premii termomodernizacyjnej są w rzeczywistości w tym samym roku budżetowym źródłem aż 3-krotnie większych przychodów budżetowych.

**Mit 2.** Często deklarowane jest oczekiwanie, że zakładany wzrost gospodarczy na tyle zwiększy dochody ludności, iż rozszerzy się krąg osób i rodzin o możliwościach płatniczych, które umożliwią zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na komercyjnym rynku mieszkaniowym i tym samym zbyteczne jest zaangażowanie budżetu państwa w rozwiązanie tej kwestii. Jest to założenie typu życzeniowego, nie znajdujące potwierdzenia w żadnym, nawet najbardziej bogatym kraju.

**Mit 3.** Często spotyka się argument, że budżetu państwa nie stać na rozwiązanie braków mieszkaniowych ze względu na gigantyczne koszty tego przedsięwzięcia (koszt budowy 1 mln mieszkań przy obecnych cenach wynosi około 210 mld zł). Jest to argument wręcz oszukańczy, gdyż sugeruje, jakoby pełny koszt budowy mieszkań miał być pokryty z budżetu, podczas gdy dla skutecznego rozwiązania problemu wystarczy zaangażowanie budżetu państwowego w takiej samej skali, jak to miało miejsce w Polsce w pierwszej połowie lat 90, tj. około 5 % budżetu.

**Mit 4.** Rozpowszechnione jest fałszywe przekonanie, że ogólnie biorąc **nie ma pieniędzy** na zbudowanie tylu mieszkań, aby rozwiązać w Polsce problem ich braku. Argumentacja taka dowodzi jedynie ignorancji w sprawach finansowych. Na rynku jest nie brak, lecz nadmiar pieniędzy – on właśnie umożliwia funkcjonowanie wszelkich systemów bankowych, giełdowych, mechanizmów i instytucji związanych z emisją akcji, pożyczek i obligacji. Ponieważ dysponenci nadwyżek finansowych są wolni w swych działaniach, wybierają taki sposób lokowania swych oszczędności by maksymalizować swoją korzyść. Problemem jest więc jedynie stworzenie takiego mechanizmu, aby opłacało się lokować oszczędności w przedsięwzięcia związane z budownictwem mieszkaniowym. Jest to ewidentne zadanie władz państwowych.

## 2. ZŁOŻENIA PODSTAWOWE

<b>A.</b>	<b>Rozwiązanie problemu braku mieszkań nie jest możliwe bez czynnego zaangażowania państwa. Wymaga to stworzenia ustawy o polityce mieszkaniowej państwa.</b>
<b>B.</b>	<b>Zaangażowanie państwa wymaga:</b> 1) <b>stworzenia podstaw prawnych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego,</b> 2) <b>opracowania narodowego programu rozwoju tego budownictwa i</b> 3) <b>stymulacji finansowej,</b> <b>lecz nie wymaga sfinansowania programu budownictwa z budżetu.</b>
<b>C.</b>	<b>Zaangażowanie budżetu państwa w stymulację rozwoju budownictwa nie jest dla budżetu wydatkiem, lecz przychodem i musi być uwidocznione w ustawie budżetowej przez wydzielenie pozycji ukazującej przychody podatkowe państwa przynoszone przez budownictwo mieszkaniowe. Zaangażowanie budżetu nie powinno być mniejsze niż połowa przychodów przynoszonych przez budownictwo mieszkaniowe.</b>
<b>D.</b>	<b>Sfinansowanie programu budownictwa mieszkaniowego nie jest możliwe wyłącznie z oszczędności przyszłych lokatorów, lecz wymaga zaangażowania oszczędności zgromadzonych przez wszystkie gospodarstwa domowe.</b>
<b>E.</b>	<b>Kluczową sprawą dla rozwiązania problemu mieszkaniowego w Polsce jest wprowadzenie budownictwa społecznego na wynajem.</b>

<sup>1</sup> <http://www.habitat.pl/download/raport2006.pdf>,

### 3. PODSTAWOWE ZASADY POLITYKI MIESZKANIOWEJ NIEZBĘDNE DO UJĘCIA USTAWOWEGO

1.	<b>Zasada I.</b> W sferze mieszkalnictwa system finansowania musi obejmować dwa działania: 1) kreowanie przyrostu zasobów mieszkaniowych, 2) pomoc finansową dla uboższych warstw społecznych. Oba te działania muszą być bezwzględnie rozdzielone i nie wolno ich ze sobą mieszać. Rozwój budownictwa mieszkaniowego ma na celu budowę mieszkań – musi więc być traktowany <b>przedmiotowo, a nie podmiotowo</b> i do maksymalnej efektywności wykorzystywać mechanizmy rynkowe. Pomoc społeczna zaś ma na celu poprawę losu wybranych kategorii osób - musi być <b>podmiotowa, a nie przedmiotowa</b> i do maksymalnej efektywności musi być adresowana wyłącznie do rodzin zasługujących na pomoc (dotację) niezależnie od tego, czy mieszkają w lokalu gminnym, czy nie.
2.	<b>Zasada II.</b> Fundusze na finansowanie mieszkalnictwa muszą być gromadzone <b>globalnie</b> – musi istnieć jeden spójny system gromadzenia pieniędzy, obejmujący obszar całego kraju, w który na szczeblu centralnym zaangażowane jest państwo. Natomiast wydatkowanie tych funduszy powinno odbywać się <b>lokalnie</b> – na poziomie gminy, przy czym każda gmina powinna mieć autonomię w formułowaniu polityki mieszkaniowej na swoim terenie. Ogólna zasada – planować i zbierać fundusze globalnie; realizować i wydawać fundusze lokalnie.
3.	Podstawą polityki mieszkaniowej państwa powinna być ustawa "o polityce mieszkaniowej" formułująca <b>Narodowy Program Budownictwa Mieszkaniowego</b> i nakładająca na kolejne ekipy rządowe obowiązek realizacji tego programu.
4.	Podstawą finansowania Narodowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego powinien być <b>Narodowy Fundusz Mieszkaniowy</b> , na który składać się powinien centralny Krajowy Fundusz Mieszkaniowy i Gminne Fundusze Mieszkaniowe.
5.	Ustawa powinna gwarantować, że <b>przynajmniej połowa wpływów podatkowych pochodzących z realizacji inwestycji mieszkaniowych</b> będzie przeznaczana na dofinansowanie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
6.	Punktem wyjścia dla ustawy „o polityce mieszkaniowej” może być uchwała Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 6 lipca 1995 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Państwa w okresie transformacji społeczno-gospodarczej. Zgodnie z tą uchwałą Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uznawał, że: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>brak odpowiedniej polityki państwa doprowadził kryzys mieszkaniowy do rozmiarów klęski,</i></li> <li>- <i>strategicznym celem polityki mieszkaniowej powinno być zlikwidowanie narastającego przez dziesięciolecie deficytu mieszkań,</i></li> <li>- <i>konieczne jest stopniowe coroczne zwiększanie liczby oddawanych do eksploatacji nowych mieszkań tak, aby w roku 2005 osiągnąć liczbę 300 tys.,</i></li> <li>- <i>niezbędny jest rozwój budownictwa społecznego, a w szczególności budowa mieszkań przeznaczonych na wynajem bez zysku,</i></li> <li>- <i>dla realizacji tych celów niezbędne jest zaangażowanie publicznych środków finansowych,</i></li> <li>- <i>gwarantem celowego i efektywnego wykorzystania wszelkich zakumulowanych środków finansowych powinien być Krajowy Fundusz Mieszkaniowy zasilany w pierwszym okresie z budżetu centralnego,</i></li> <li>- <i>należy umożliwić tworzenie funduszy lokalnych.</i></li> </ul>

### 4. PODSTAWOWE ZASADY FINANSOWANIA BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO NIEZBĘDNE DO UJĘCIA USTAWOWEGO

1.	Budownictwo mieszkaniowe powinno mieć co najmniej 6 źródeł finansowania: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) środki własne ludności,</li> <li>2) Krajowy Fundusz Mieszkaniowy – KFM,</li> <li>3) Gminne Fundusze Mieszkaniowe - GFM,</li> <li>4) Fundusze Europejskie - Strukturalne (EFS - Europejski Fundusz Społeczny, EAGGF - Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej, EFRR - Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego), Fundusz Spójności (FS) i Inicjatywy Wspólnotowe (URBAN, LEADER)</li> <li>5) fundusze mieszkaniowe zakładów pracy,</li> <li>6) kredyt bankowy.</li> </ol>
2.	Zaangażowanie finansowe budżetu państwa w budownictwo mieszkaniowe powinno mieć formę udziału w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym KFM (podobnie jak zaangażowanie w budowę dróg ma formę udziału w Krajowym Funduszu Drogowym KFD - USTAWA z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym; Dz.U. 2004 nr 256 poz. 2571).

3.	Skala zaangażowania budżetu w KFM nie może być mniejsza niż w KFD (w budżecie roku 2008 kwota budżetowa na KFM wyniosła 0,280 mld zł, podczas gdy na KFD 9 mld zł i dodatkowo KFD wspierany jest przez opłaty paliwowe – Art. 37i ww. ustawy)
4.	Podstawą prawną dla utworzenia Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w <b>niezbędnym kształcie</b> może być istniejąca USTAWA z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070) powołująca skasowany obecnie KFM. Ustawa ta musi być zmodyfikowana i włączona do ustawy o polityce mieszkaniowej lub z nią zintegrowana tak, aby stanowiła zasadnicze narzędzie do realizacji polityki mieszkaniowej państwa.
5.	Krajowy Fundusz Mieszkaniowy musi się zachowywać jak inwestor. W oparciu o znowelizowaną ustawę powinien stać się wielkim producentem notowanym na giełdzie i działać podobnie jak inne wielkie koncerny produkcyjne, z tą różnicą, że będzie produkować nie samochody (jak General Motors), lecz mieszkania. Jego produkcją będą mieszkania powstające w gminach z pomocą Gminnych Funduszy Mieszkaniowych, działających jak filie KFM. W szczególności ze względu na skalę finansowanych przez niego inwestycji KFM zapewni stabilny zbył dostawcom materiałów budowlanych i usług, a w konsekwencji spadek cen.

## 5. POSTULOWANE ZASADY DZIAŁANIA KRAJOWEGO FUNDUSZU MIESZKANIOWEGO

### 5.1. Zasady podstawowe

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy musi być instytucją zaufania publicznego. Na szczeblu centralnym oprócz Zarządu i niezbędnego aparatu wykonawczego powinien mieć Radę Nadzorczo-Programową, której skład powinien zapewniać zgodność działania z deklaracjami. W skład Rady powinni wchodzić przedstawiciele delegowani przez rząd, Stowarzyszenie Architektów Polskich, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa, Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Przemysłu Materiałów Budowlanych, Polskie Towarzystwo Socjologiczne, Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, związki zawodowe, spółdzielczość mieszkaniową i samorządy terytorialne. Zadania Rady powinny obejmować, obok zwykłych zadań Rady Nadzorczej, również analizę dotychczasowych efektów rzeczowych i wytyczanie kierunków aktywności Funduszu. Do obowiązków i kompetencji Rady należałoby też sprawozdawczość wobec rządu i Sejmu oraz inicjatywa ustawodawcza w zakresie mieszkalnictwa i prawa budowlanego.

Zaufanie społeczne do KFM jest warunkiem włączenia do finansowania budownictwa mieszkaniowego oszczędności dokonywanych przez ludność i inwestorów instytucjonalnych. Ze względu na szczupłość środków budżetowych w stosunku do programu środki te mają pełnić jedynie rolę stymulującą i zabezpieczającą (podobnie jak popuarne obecnie gwarancje bankowe). Zasadniczym źródłem finansowania muszą być oszczędności ludności (w lipcu br. sięgnęły one już kwoty 728 mld zł). Chodzi o stworzenie mechanizmu skłaniającego do lokowania w tym celu **oszczędności całego społeczeństwa**, a nie tylko oszczędzających na własne mieszkanie.

Krajowy Fundusz Mieszkaniowy powinien dysponować terenowymi placówkami umożliwiającymi sprawne finansowanie inwestycji jak też kontrolę ich przebiegu.

### 5.2. Propozycje rozwiązań szczegółowych

KFM byłby podmiotem giełdowym, w którym kontrolny pakiet akcji zachowałoby państwo. Akcje KFM byłyby corocznie emitowane i są przedmiotem obrotu giełdowego. Część tych akcji wykupuje budżet przeznaczając na ten cel połowę wpływów budżetowych pochodzących z podatków od podmiotów zaangażowanych w realizację inwestycji mieszkaniowych, a reszta służy do lokaty kapitałów inwestorów instytucjonalnych i prywatnych. Budżet daje też gwarancję, że dywidenda akcjonariuszy nie spadnie poniżej pewnej granicy. Dla inwestorów akcje KFM mają więc podobne znaczenie jak obligacje państwowe. Minimalny poziom dywidendy jest określony na takim poziomie, że fundusze emerytalne, jak też fundusze inwestycyjne niskiego ryzyka, lokują w nich część swoich środków. Obsługę bankową KFM prowadzi wyznaczony bank (obecnie Bank Gospodarstwa Krajowego). KFM ustala poziom oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Poziom ten jest znacznie niższy od wolnorynkowego kredytu konsumpcyjnego.

Gminne Fundusze Mieszkaniowe GFM tworzy się ze środków pochodzących z KFM, z wpływów własnych i oszczędności mieszkańców gminy. GFM są gminną kopią KFM z tą różnicą, że KFM jest zasilane z budżetu, a GFM z KFM. Środki przyznawane GFM z KFM są uzależnione od Narodowego Planu Rozwoju i zgodnego z nim Narodowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego, realnych potrzeb mieszkaniowych na danym terenie oraz od prognoz wynikających z planów zagospodarowania przestrzennego i polityki mieszkaniowej prowadzonej przez daną gminę. GFM może być wzmocniane przez emisję gminnych obligacji mieszkaniowych. Do obsługi każdego GFM wyznaczony jest lokalny bank lub oddział banku. Środki z KFM przeznaczane są za pośrednictwem GFM na:

- gwarancje kredytowe dla inwestycji mieszkaniowych,
- wyrównywanie bankom niskiego oprocentowania pożyczek mieszkaniowych do poziomu wolnorynkowego,
- rewaloryzacje oszczędności gromadzonych na cele mieszkaniowe z tytułu wzrostu cen materiałów,

- wypłatę corocznych premii za systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe,
- bezpośrednie kredytowanie inwestycji mieszkaniowych budownictwa komunalnego i społecznego budownictwa czynszowego,
- subwencjonowanie budowy wybranych obiektów mieszkaniowych zniszczonych w wyniku klęsk żywiołowych lub konieczności wyburzeń istniejącej substancji.

W sferze finansów potrzebne są następujące działania finansowane w całości lub wspierane przez KFM:

- zwiększenie dotacji i uruchomienie gwarantowanych i długoterminowych kredytów dla budownictwa społecznego realizowanego przez TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe lub deweloperów budujących na podstawie umów z gminami mieszkania o umiarkowanym standardzie, dostępne dla rodzin o umiarkowanych dochodach,
- utworzenie dla ludności systemu oszczędzania na przyszłe mieszkania poprzez „książeczki mieszkaniowe”, zawierającego gwarancje i premie za systematyczne oszczędzanie,
- zobowiązanie samorządów lokalnych do opracowania programu rozwiązania problemu mieszkaniowego na podległym sobie terenie, z uwzględnieniem ulg podatkowych dla osób i podmiotów współuczestniczących w rozwiązywaniu tego problemu,
- zobowiązanie gmin, by środki z Funduszy Unijnych na infrastrukturę maksymalnie stymulowały rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Uprawnienia do finansowego wspomaganie budownictwa mieszkaniowego powinny mieć określone i konsekwentnie przestrzegane ograniczenia. Trzeba uznać, że dostęp do tych środków mogą mieć przede wszystkim (wyłącznie ?) osoby i rodziny o ograniczonych dochodach - wspomaganie może dotyczyć tylko mieszkań o umiarkowanym standardzie powierzchniowym i wyposażenia i mają to być mieszkania wyłączone z obrotu rynkowego. Polska jest za biednym krajem, aby rozdawać środki publiczne tym, którzy takiego wsparcia nie potrzebują, a za dużo jest slumsów, by dotować luksus mieszkaniowy.

Niezbędne jest zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych poprzez obniżenie bariery „zdolności kredytowej”, umocnienie gwarancji hipotecznych, czasowe odroczenie spłaty kredytu młodym rodzinom. Narzędziem do tego celu powinny być kredyty z GFM lub gwarancje z tego funduszu dla kredytów udzielanych z innych źródeł. Odrębnej analizy wymaga możliwość wykorzystania np. funduszy inwestycyjnych i emerytalnych w gwarantowaniu spłaty kredytów hipotecznych.

Każda z 4 form własnościowych budownictwa:

- spółdzielcze,
- czynszowe nie komercyjne (komunalne, zakładowe i społeczne),
- czynszowe komercyjne,
- indywidualne i na sprzedaż

powinna być wspierana przez KFM (przy spełnieniu warunków z poprzedniego punktu), ale zasadnicze środki KFM powinien przeznaczać na budownictwo spółdzielcze i czynszowe nie komercyjne, jako zaspakajające potrzeby mieszkaniowe tych warstw ludności, których nie stać ani na mieszkanie własnościowe, ani na opłacanie czynszu w mieszkaniach wybudowanych na wynajem dla zysku.

Przedsiębiorstwa wykonawcze korzystają ze środków KFM i GFM na takiej samej zasadzie niezależnie od ich formy prawnej.

Wybór wykonawcy powinien odbywać się w drodze przetargu otwartego na realizację dużych kompleksowych zadań w zakresie budownictwa społecznego finansowanego ze środków KFM i GFM. Na uwagę zasługują inwestorzy, którzy budują mieszkania na sprzedaż (deweloperzy). Podlegają oni takim samym warunkom na rynku budowlanym, jak inni. Gminy mogą z nimi zawierać umowy o włączeniu do inwestycji części lokali przeznaczonych na budownictwo komunalne, w zamian za pewne ułatwienia w dostępie do terenów budowlanych. Możliwe jest też zawieranie umów na inwestycje mieszkaniowe obejmujące więcej niż jedną gminę. Stroną dla takiej umowy powinien być KFM.

Jest wskazane zawieranie umów przez gminy na budowę mieszkań komunalnych z inwestorami, deweloperami, którzy mają ustaloną renomę i mogliby podjąć się budowy mieszkań komunalnych (finansowanych przez GFM) wraz z mieszkaniami budowanymi przez siebie na sprzedaż lub wynajem. Powiększenie rozmiaru budowy budynku lub osiedla będzie tańsze niż 2 oddzielne budowy i zapobiegnie rozwarstwieniu i marginalizacji części społeczności gminnej.

Samorządy terytorialne informują Radę Nadzorczo-Programową KFM o swych zamierzeniach, mających wpływ na wydatkowanie funduszy KFM w następnym roku finansowym oraz składają sprawozdanie z ich wykorzystania w minionym roku finansowym

## 6. ZASADY UTRZYMANIA ISTNIEJĄCYCH ZASOBÓW

1.	<p>Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku <b>o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego</b> (Dz. U. Z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) musi ulec zmianie. Wysokość czynszów w mieszkaniach wynajmowanych (będących własnością osób prywatnych i zajmowanych na podstawie decyzji administracyjnej, zakładowych, komunalnych, państwowych) musi pokrywać wszystkie 4 składniki kosztów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) koszty użytkowania gruntu – podatek gruntowy i opłata z tytułu wieczystego użytkowania,</li> <li>2) amortyzacja,</li> <li>3) koszty bieżącej eksploatacji i remontów,</li> <li>4) opłata za usługi komunalne</li> </ol>
----	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	i tym samym ujawniać te koszty. Opłaty czynszowe mogą być pokrywane częściowo lub całkowicie w ramach pomocy społecznej, lecz nie może to służyć do zatajenia wysokości kosztów utrzymania lokalu i powinna być jawna kwota dopłat do czynszu (dodatki mieszkaniowe) jak też podmiot ich udzielający.
2.	Czynsz „regulowany” ma prawo wprowadzić każdy właściciel mieszkania, lecz jedynie w zakresie swej własności – np. gmina może wprowadzić własne zasady opłacania czynszu i nazwać je „czynszem regulowanym”, lecz jedynie w odniesieniu do mieszkań stanowiących własność tej gminy.
3.	Należy wprowadzić mechanizm wykupu częściowego mieszkań komunalnych, spółdzielczych i społecznych czynszowych, w których lokator nie jest właścicielem, krok po kroku na zasadzie <i>shared-ownership</i> . Czynsz płaci się tylko za część nie wykupioną

## 7. OBOWIĄZKI INSTYTUCJI PAŃSTWOWYCH

1.	Tworzenie mechanizmów prawnych umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z poszanowaniem mechanizmów rynkowych i zaniechanie gwałcenia tych mechanizmów przez ograniczenia administracyjne, a w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> <li>- stworzenie mechanizmu powodującego napływ kapitału do inwestycji mieszkaniowych i</li> <li>- stworzenie ciała czuwającego nad realizacją programu i nie podlegającego bezpośredniej ingerencji rządu (KFM).</li> </ul>
2.	Opracowanie i ogłoszenie <b>Narodowego Programu Budownictwa Mieszkaniowego</b> wpisanego w Narodowy Plan Rozwoju, a następnie coroczne ogłaszanie raportów z jego realizacji. Ogół rzeczywistych działań politycznych, ustawodawczych i medialnych powinien doprowadzić do przekonania, że władze wybieralne traktują walkę z niedostatkiem mieszkań podobnie jak walkę z bezrobociem i starają się zapewnić wszystkim Polakom poczucie bezpieczeństwa mieszkaniowego podobnie jak bezpieczeństwo zatrudnienia, bezpieczeństwo publiczne i obronność kraju. Rozwój mieszkalnictwa powinien stać się jednym z głównych celów społeczno-gospodarczych. Jego realizacją powinien kierować Krajowy Fundusz Mieszkaniowy.
3.	Należy skorygować ustawę o <b>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</b> (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 r.) wprowadzając konieczność opracowania nowych planów w ten sposób, że do czasu ich opracowania obowiązują poprzednie plany. KFM mogłoby udzielać wsparcia na nowelizację planów zagospodarowania przestrzennego tym gminom, które mają w tym względzie trudności finansowe.
4.	Niezbędne jest reaktywowanie Ministerstwa Budownictwa. Ministerstwo to musi przyjąć na siebie obowiązki w dziedzinie szkolenia zawodowego kadr, planowania i koordynacji w zakresie bilansów potrzeb i zaopatrzenia oraz ułatwiać współpracę międzynarodową w celu zapewnienia postępu techniczno organizacyjnego i wymiany doświadczeń. W szczególności powinien na nim spoczywać obowiązek inicjowania i wspierania procesu szkolenia bezrobotnych w zawodach budowlanych. Ministerstwo to powinno też zlecać opracowanie corocznego raportu o stanie budownictwa mieszkaniowego, prognozowaniu jego rozwoju i niezbędnych korektach polityki mieszkaniowej państwa.

## 8. OBOWIĄZKI WŁADZ GMINNYCH

1.	Opracowanie gminnej polityki mieszkaniowej i publiczna deklaracja woli, wraz z ukazaniem konkretnych zamierzeń podlegających łatwej publicznej weryfikacji. Powinien to być warunek przy ubieganiu się o środki finansowe na infrastrukturę z funduszy UE i warunek przy kierowaniu środków z KFM do GFM.
2.	Powołanie Gminnego Funduszu Mieszkaniowego współpracującego z KFM. GFM stanowi podstawowe źródło dla finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego. Stwarza jednocześnie mechanizm oszczędzania dla lokalnej społeczności z możliwością kontroli sposobu wydatkowania gromadzonych środków, a ponadto stanowi fundusz gwarancyjny dla drobnych inwestorów. Pierwowzorem dla GFM mogą być istniejące wcześniej KKO – Komunalne Kasy Oszczędności.
3.	Przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe i stworzenie lokalnych warunków zachęcających inwestorów do lokowania środków w inwestycjach infrastrukturalnych i mieszkaniowych.
4.	Stworzenie warunków dla nie finansowego inwestowania w budownictwo mieszkaniowe przyszłych użytkowników (wkładają robociznę) i drobnych producentów i wykonawców (dostarczają materiały lub usługi).