

PROGRAM WSPIERANIA

DEWELOPERÓW I BANKÓW

Z punktu widzenia społecznego Rządowy Program Mieszkanie dla Młodych na pierwszy rzut oka wygląda interesująco. Jest kierowany do osób kupujących pierwsze mieszkanie na rynku pierwotnym

Beneficjentami mają być osoby, które nie mają mieszkania ani domu i nie przekroczyły 35 roku życia. Mają być nim objęte małżeństwa i osoby samotne (tzw. single).

Maksymalna powierzchnia mieszkania nie może przekroczyć 75 metrów kwadratowych. Dopłata jednorazowa ma wynieść 10 proc. wartości mieszkania, ale obliczonej tylko do 50 metrów kwadratowych. W przypadku gdy rodzina ma przynajmniej jedno dziecko uzyska dopłatę dodatkową w wysokości 5 proc. wartości mieszkania. Kolejną dodatkową 5 proc. dopłatę otrzyma, jeśli w przeciągu 5 lat urodzi się w niej kolejne dziecko. Itd.

Tymczasem coraz więcej różnych faktów, oznak i poszlak wskazuje na to, że Program Mieszkanie dla Młodych powinien nosić nazwę Program Wspierania Deweloperów i Banków. Wprowadzane poprawki w rządowym projekcie poszły właśnie w tym kierunku. Co więcej, rządzący głosem pełnym obłudy oznajmili, że będzie on bliższy rzeczywistości niż Rodzina na Swoim.

Dbłość o interes banków

Z myślą o zabezpieczeniu interesów deweloperów i tym razem banków zaproponowano

w ustawie zapis dotyczący minimalnego okres spłaty kredytu. Przystanie na warunek jest konieczne by otrzymać dopłatę. Wynosi on 15 lat. Oficjalnie w celu uniknięcia sytuacji, w których różnej maści interesarze korzystaliby z kredytu Programu Mieszkanie dla Młodych tylko po to, by kupić tańsze mieszkanie, a następnie na nim zarobić. Natomiast program ma wspierać osoby zaciągające kredyt. No i oddawać kredytobiorców w jak najdłuższe uzależnienie od banku i deweloperów.

Wbrew wcześniejszym zapowiedziom, kredyt preferencyjny będzie mógł również zostać udzielony nawet wtedy, gdy kupowane mieszkanie nie będzie miało rachunku powierniczego. Ma to rzekomo znacznie rozszerzyć zakres działania programu.

Przewiduje się jednak, że podstawą złożenia wniosku kredytowego będzie umowa o ustanowieniu lub przeniesieniu własności, albo umowa deweloperska. A jeśli nie zostanie zawarta, to bank otrzyma prawo zweryfikowania ceny i powierzchni mieszkania na podstawie danych z prospektu informacyjnego od dewelopera. Co więcej, po dostarczeniu umowy na kredytodawcy będzie ciążył obowiązek sprawdzenia jej zawartości z danymi z prospektu.

Natomiast potencjalni kredytobiorcy korzystający z tej rządowej pomocy powinni być szczególnie niezadowoleni z tego, że przepadła propozycja, by warunki kredytu w ramach Programu Mieszkania dla Młodych nie były gorsze od standardowej oferty kredytowej w danym banku. Niestety, po wprowadzonych poprawkach to ograniczenie broniące interesów kredytobiorców znikło. Banki będą mogły więc żonglować dla własnych korzyści marżami czy też prowizjami, czyli ustanawiać wszelkie koszty uzyskania kredytu na poziomie wyższym niż przy ofertach standardowych.

Niezgodnie z konstytucją

Z wielu zapisów projektowanej ustawy wynika, że jej autorzy w jeszcze większym stopniu dbają o interes deweloperów niż banków. Na przykład w gminach sąsiadujących z aglomeracjami limity cen mieszkań kwalifikujących się do dopłat będą wyższe niż na peryferiach województw. Nie obchodzi ich, że sprzeniewierzają się konstytucyjnej równości wszystkich obywateli Rzeczypospolitej Polski, niezależnie od miejsca zamieszkania.

W najnowszym projekcie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez

ludzi młodych ceny mieszkań kwalifikujących się do programu Mieszkanie dla Młodych mają być maksymalnie o 20 proc. wyższe od limitów z Rodziny na Swoim w gminach sąsiadujących z dużymi miastami. Wprowadzany przywilej dotyczy gmin położonych w bezpośrednim sąsiedztwie miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa. Natomiast wskaźnik maksymalnej ceny mieszkań dla nich ma być wyliczony jako średnia arytmetyczna dla wskaźnika z miasta wojewódzkiego oraz pozostałych gmin w województwie. Nie będzie mógł być jednak wyższy od limitu ustalonego dla pozostałych gmin niż 20 proc. Obliczono, że dla gmin sąsiadujących z Warszawą wzrośnie z 3450,50 zł do 4140,60 zł. Pozostali mieszkańcy województwa mazowieckiego, którego stolicą jest Warszawa, zostali więc uznani, że są mniej warci co najmniej o 690,10 zł.

Wśród mieszkańców drugiej, a nawet trzeciej kategorii znajdują się młode małżeństwa, które zdecydują się zamieszkać z dala od Katowic, Kielc, Krakowa, Łodzi, Rzeszowa itd. Do tego żaden parlamentarzysta nie interesuje się tym, że ich zarobki często nie osiągną nawet jednej trzeciej tego, co ich rówieśników w Warszawie. Żaden poseł nie zaproponuje uchwalenia ustawy, która kładłaby na państwo obowiązek dopłat do zarobków mieszkańcom polskiej prowincji w celu wyrównania przynajmniej częściowo dysproporcji ich dochodów z beneficjentami aglomeracji miejskich.

Niewygodne pytania

Dlaczego państwo postanowiło bardziej pomagać i bogacić tych, którzy mają zapewniony lepszy start życiowy, którzy lepiej zarabiają, którym lepiej się powodzi, którzy mają większe szanse na znalezienie lepszej pracy pod każdym względem? Kto naciska na posłów do złamania podstawowej zasady konstytucyjnej Rzeczypospolitej Polski mówiącej, że wobec prawa wszyscy są równi. W sprawiedliwym i dobrze rządzonej państwie nie powinno być lepszych i gorszych! Nie powinno dzielić się społeczeństwa na zamieszkałych w Warszawie, miastach wojewódzkich, powiatowych i na wsiach! Wszyscy przecież mieszkają w jednej Polsce!

Dlatego należy postawić również pytania: Do czyich kieszeni pójdą wykrojone pieniądze od podatników? Kto chce wydrzeć do własnej kieszeni z biednego i coraz bardziej zadłużonego budżetu państwa ogromny majątek pod pretekstem pomocy dla młodych?

Odpowiedź jest jedna – deweloperzy! W różnych gremiach coraz głośniej się mówi, że część polityków zaciągnęła różne zobowiązania w stosunku do nich i nadchodzi czas ich spłaty. W

tym kontekście ironicznie brzmią utyskiwania różnych gazet i czasopism powiązanych z deweloperami, że wprowadzenie w życie **n owego programu pomocowego wspierającego zakup pierwszego mieszkania dopiero od 2014 r. jest dla nich bardzo złą wiadomością.**

Podkreślają, że brak zazębienia się pomiędzy
wygaszonym programem „Rodzina na Swoim” i planowanym „**Mieszkaniem dla Młodych**

” może oznaczać dla nich kiepski czas na sprzedaż wybudowanych mieszkań i poniesienia strat, których nie da się w żaden sposób odrobić.

Zmowa grupy interesu

Z drugiej strony mass media z nieukrywaną satysfakcją zauważają, że dzięki zaproponowaniu innego zapisu w projekcie ustawy osoby wynajmujące mieszkania, np. od developerów będą mogły skorzystać z programu pomocy państwa i wykupić zamieszkiwany lokal pod warunkiem, że są jego pierwszymi najemcami. I dodają, że dzięki wprowadzeniu tego zapisu poprawi się sytuacja inwestorów, którzy obecnie borykają się z problemami sprzedaży mieszkań i dlatego decydują się na ich oddanie w najem. Nie uchodzi uwadze dziennikarzom wysługującym się deweloperom również fakt, że zaproponowane rozwiązanie stworzy jeszcze jedną możliwość w zagospodarowaniu pustostanów. Potencjalni młodzi kredytobiorcy będą mogli wynająć mieszkanie już teraz z z możliwością jego wykupu za dwa, trzy lata, po poprawie zdolności kredytowej. Dla nich jest to kolejne dobre rozwiązanie forsowanej ustawy dla dobra Polski.

Do tego media ani słowem nie wspominają, że rządzący stawiając na deweloperów praktycznie zapomnieli o rodzinach nie posiadających zdolności kredytowej, że **dziesiątki tysięcy młodych rodzin nie stać na zakup przysłowiowego własnego kąta.**

Ale krzyczą głośno, że 50 tys. mieszkań w Polsce czeka na zasiedlenie. Przemilczają, że gdyby te pustostany były np. spółdzielcze, już dawno tysiące polskich rodzin znalazłoby w nich własny dach nad głową. Przeróżająca manipulacja społeczeństwem. Wyjątkowa zmowa grupy interesu, w tym przypadku lobby deweloperskiego, rządzących i mediów. Tylko dlaczego polscy podatnicy mają wspomagać deweloperów i bardziej zamożną część społeczeństwa, która ma zdolność kredytową?

Wdeptany w ziemię potencjalny sojusznik

W krajach cywilizowanych, w tym prawie w całej Europie, państwo w pierwszej kolejności wspomaga obywateli uboższych. Dla nich przygotowuje różne programy pomocowe, a nie dla tych, którzy żyją dostatnio.

I do tego większość państw ma potężnego sojusznika w zapewnieniu dachu nad głową dla młodych – nie deweloperów, a spółdzielczość mieszkaniową. Niestety w Polsce od 1989 r. kolejne rządy z różnych względów starają się ją zniszczyć.

Henryk Nicpoń

Źródło: BIULETYN MAŁOPOLSKI MZRSM