

O MIESZKANIU W PODCASTACH

Wiedza o tym, jak urządzić mieszkanie i jak zaciągnąć kredyt, jest powszechnie dostępna. Brakuje jednak informacji o tym, jak działa złożony system mieszkalnictwa, jaki jest możliwy zakres wyboru form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Lukę wiedzy w tym zakresie wypełniają Podcasty Mieszkaniowe IRMiR.

HANNA MILEWSKA-WILK

Institut Rozwoju Miast i Regionów

Temat mieszkań podnoszony w mediach z reguły dotyczy statystyki nowych, wybudowanych lub sprzedanych w ostatnim czasie lokali, popytu na kredyty mieszkaniowe czy średnich cen metra kwadratowego mieszkania w kilku miastach w przypadku kupna lub najmu. Często pojawiają się także publikacje poruszające zagadnienia polityki mieszkaniowej związane z proponowanymi zmianami w zakresie wspierania młodych ludzi w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. To pierwsza grupa wiedzy ekonomiczno-statystycznej. Drugim, bardzo silnym nurtem jest szeroki wybór publikacji, programów telewizyjnych i treści w mediach społecznościowych poświęconych remontom i wnętrzom, ich estetyce i funkcjonalności.

GLOŚNI I CISI AKTORZY MIESZKANIÓWKI

Sprawy formalne – pozwolenia, dokumenty, zgody – są w publikacjach pomijane. Dokładniejszy przegląd i monitorowanie pojawiających się i powtarzanych informacji pokazuje, że podmiotami odpowiedzialnymi za publikacje i nagłaśnianie w mediach treści dotyczących mieszkań są przede wszystkim podmioty rynkowe oferujące określone usługi lub produkty. Przedsiębiorcy z sektora budownictwa mieszkaniowego podają informacje o sukcesach sprzedażowych (publikowane co kwartał przez JLL Residential Polska, dawniej REAS, dane dotyczące sprzedaży i produkcji mieszkań przez deweloperów, wykorzystywane w publikacjach prasowych i innych mediach), instytucje finansowe o popycie na kredyty hipoteczne (publikowane co kwartał raporty Centrum AMRON z zakresu zaciąganych kredytów hipotecznych i całości tego rynku; comiesięcznie

publikowane dane dotyczące popytu na kredyty mieszkaniowe BIK), sieci sklepów z materiałami budowlanymi i wykończeniowymi pokazują, jak wykorzystywać produkty, a specjaliści budują portfolio udanych realizacji ich projektów i porad. Wiele aspektów codzienności mieszkaniowej jest jednak zupełnie poza rynkiem, a podmioty działające na tym polu nie są zainteresowane nagłaśnianiem swojej działalności, nie przekłada się to w prosty sposób na ich funkcjonowanie.

Jednym z bardzo wielu codziennych aspektów zamieszkiwania, z którymi spotykają się mieszkańcy nieruchomości różnych typów budynków, jest zarządzanie. Z punktu widzenia użytkownika lub właściciela domu jednorodzinnego czy mieszkania w kamienicy lub w bloku obowiązki i możliwości wpływania na to, jak funkcjonuje cały budynek i jego otoczenie, mogą być bardzo różne. Niewiele jednak użytkowników, a nawet właścicieli mieszkań, będzie w stanie bez zawahania odpowiedzieć na pytanie z trwającego właśnie Spisu Powszechnego o to, kto jest właścicielem całego budynku: osoby fizyczne, spółdzielnia mieszkaniowa czy jeszcze inna instytucja. Mimo trwającej od kilkudziesięciu lat prywatyzacji mieszkań, również spółdzielczych, nadal większość Polaków płaci czynsz za swoje mieszkanie. Tego terminu używa się powszechnie, niezgodnie z jego definicją prawną. Zarządcy, administratorzy, spółdzielnie mieszkaniowe nie publikują zestawień i analiz ani nie zajmują się szerokim informowaniem o swojej działalności w zakresie mieszkalnictwa i usług z nim powiązanych. Wszelkie informacje są dla członków lub właścicieli, a nie dla szerokiej publiczności. To może wpływać na wiedzę mieszkańców o działaniu ich samorządów gminnych, spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, a także na stosunek do tych instytucji.

Podcasty Mieszkaniowe IRMiR to nowy sposób na przekazywanie wiedzy, w dostępnej i popularnej obecnie formie do słuchania lub oglądania, prostym językiem o zagadnieniach mieszkaniowych.

WIEDZA POTRZEBNA MIESZKAJĄCYM

Mieszkanie zdaje się być taką oczywistością, że nie rozmawia się na temat tego, w jaki sposób zaspokajamy potrzebę dachu nad głową. Nie ma żadnych informacji o możliwych wyborach w ramach nauczania szkolnego, choć mogłoby się wydawać, że byłoby to doskonałym przykładem do omówienia roli lokalnych samorządów, demokratycznych procedur zarządzania i współwłasności, aż do obowiązków wiążących się z własnością i wzajemnym oddziaływaniem na siebie sąsiadujących działek i budynków. Brak elementarnej wiedzy wpływa na stosunek członków do spółdzielni mieszkaniowych i negatywnie

odbija się na działaniu wspólnot mieszkaniowych, skutkuje niezgodnymi z prawem zachowaniami na rynku najmu – w działaniach obu stron tych umów. Niewiedza i brak dobrego rozeznania sytuacji rynkowej stawia osoby rezygnujące z profesjonalnych usług na rynku nieruchomości w niekorzystnej pozycji w stosunku do podmiotów tam zarabiających, na przykład na handlu mieszkaniami. Poza w miarę stabilnymi podstawami bardzo wiele zmienia się w bieżących regulacjach, szczególnie w kwestiach związanych z ogrzewaniem, efektywnością energetyczną, najróżniejszymi rejestrami i opłatami. Działania dotyczące przekazywania wiedzy, informowania i szerzenia dobrych praktyk, również w zakresie mieszkalnictwa, były zawsze w obszarze działalności Instytutu Rozwoju Miast i Regionów.

Do tej pory przedsięwzięcia te nakierowane były przede wszystkim na profesjonalistów, urzędników i osoby odpowiedzialne za tworzenie lokalnych rozwiązań w mieszkalnictwie, ale w coraz szerszym zakresie w wielu decyzjach uczestniczą wszyscy zainteresowani obywatele. Dlatego do wszystkich zainteresowanych, mieszkających w domach, blokach i kamienicach, właścicieli i tych z innym tytułem do zamieszkiwania, skierowane są Podcasty Mieszkaniowe IRMiR. Mieszkanie, zamieszkiwanie i wiążące się z tym zagadnienia techniczne, prawne czy organizacyjne to niemalże niekończące się listy tematów. Nawet specjalista od kredytów hipotecznych może skorzystać z wiedzy o zasadach podejmowania decyzji przez wspólnoty mieszkaniowe, osoby planujące przeprowadzki z informacji o zasadach najmu mieszkań, a starsi z zestawienia możliwych sposobów korzystania ze zgromadzonego w postaci nieruchomości majątku.

O MIESZKANIU DO SŁUCHANIA

Podcasty Mieszkaniowe są udostępniane od końca marca 2021 roku. Do połowy czerwca opublikowanych zostało 14 odcinków po niespełna 30 minut każdy. Duże zainteresowanie wzbudzają sprawy związane ze wspólnotami mieszkaniowymi, spółdzielniami mieszkaniowymi, a także otwierające cykl nagrania, czym jest mieszkanie i co to jest kredyt mieszkaniowy – omówione pod kątem zmian w czasie i ryzyka stron umów kredytowych. Pojawiły się również pierwsze pytania i prośby, które w kolejnych nagraniach będą uwzględniane, a wskazywane tematy wiążą się z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych i ich zarządów oraz rolą profesjonalistów wspierających wspólnoty.

Obecnie dostępne niespełna sześć godzin nagrań nie objęło jeszcze wielu zagadnień. Planowane jest kontynuowanie nagrań i publikacja nowych odcinków co tydzień w czwartek, w formie do słuchania i jako wideoprezentacja, na kilku różnych kanałach dystrybucji treści. W formie do słuchania Podcasty Mieszkaniowe IRMiR dostępne są w aplikacjach podcastowych: Spotify, Apple Podcasts, Google Podcasts i kilka innych, natomiast w formie do oglądania na kanale YouTube, prowadzonym przez IRMiR, oraz na profilu Centrum Doradztwa Rewitalizacyjnego na Facebooku. Zebrane informacje, a także wybór wszystkich form kanałów znajdują się na stronie <http://irmir.pl/podcasty-mieszkaniowe-irmir/>.

NIE TYLKO DLA FRANKOWICZÓW

Dostarczanie wiedzy pokazującej szerszy kontekst podejmowanych decyzji mieszkaniowych, a nie tylko aspekty czysto rynkowe, może być sposobem pozwalającym na lepsze zaspokajanie potrzeb i ochronę



przed bardzo szkodliwymi dla mieszkańców zjawiskami i działaniami – ze strony innych osób i przedsiębiorstw, ale także całkowicie samodzielnymi, na własną szkodę. Sprawy związane z nieruchomościami są coraz bardziej skomplikowane, pojawiają się coraz trudniejsze zagadnienia. Niebawem zaczną obowiązywać opisane w ustawie umowy rezerwacyjne u deweloperów – ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego zatwierdził Senat na posiedzeniu 20 maja 2021 r. i przekazał prezydentowi do podpisu (wprowadzone zmiany przewidują nowy rodzaj umowy nazwanej, umowę rezerwacyjną, zawieraną przed umową deweloperską, również wprowadzoną ustawą o ochronie praw nabywcy... z 2011 roku; przebieg prac można śledzić na <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=985>). Pojawiają się też produkty finansowe oparte na nieruchomościach, np. projekty dotyczące funduszy inwestujących w mieszkania na wynajem, weksle stosowane przy indywidualnych inwestycjach i flippowaniu mieszkaniami, a problemy frankowiczów i możliwość upadłości konsumenckiej znacząco może zmienić powszechne przekonanie o bezpieczeństwie posiadania nieruchomości. Coraz więcej jest osób starszych, których jedynym majątkiem jest nieruchomość, w której mieszkają, i potrzebna jest wiedza o tym, jak można wykorzystać jej wartość i nie tracić dachu nad głową.

Podcasty Mieszkaniowe IRMiR to nowy sposób na przekazywanie wiedzy, w dostępnej i popularnej obecnie formie do słuchania lub oglądania. Prosty językiem omawiane są zagadnienia mieszkaniowe, a przykłady dotyczą czynności, sytuacji i dokumentów, z którymi słuchacze mogą mieć styczność, mogą porównać prezentowane zagadnienia we własnych dokumentach, a często skorzystać finansowo na dokładnej ich weryfikacji i wniesieniu drobnych zmian. Warto sprawdzić przydatność nagrań i polecić je wszystkim osobom, nie tylko już zamieszkującym, ale również poszukującym sprawdzonych informacji o codzienności mieszkaniowej. ■

ŹRÓDŁO

1. Art. 659 Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. DzU z 2020 r. poz. 1740).