



STOWARZYSZENIE MIESZKAŃCÓW KTBS - NASZ RUCH

25-562 Kielce, ul. Peryferyjna 17

NIP 9591991859

REGON 367762530

e-mail: ruchktbs@gmail.com

Tel. +48 574-295-058

www.naszruch.org

DMT 8.7.19

Dyrektor
Departamentu Mieszkalnictwa
Juliusz Tetziari

L.dz. NASZRUCH/W/00030/2019

P. A. Kowalczyk
08.07.19
Alk...



Ministerstwo IiR
RPW/62091/2019
Data: 2019-07-08

Kielce dn. 02.07.2019

Sz.P. Marcin Błach
Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

e-mail: kancelaria@miir.gov.pl



PETYCJA

Dotyczy: Petycja w sprawie nowelizacji Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz. 1070 z p. zm.) Rozdział 4b art. 33e ust.1, 2, 3, 4,

Szanowny Panie Dyrektorze;

Reprezentujemy ponad trzy tysiące mieszkańców Kleleckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, ale problemy na temat których do Pana piszemy, dotyczą mieszkańców ponad 100 tysięcy mieszkań w ponad 250 TBS-ach w całym kraju.

Program TBS został utworzony w 1995 roku i już za kilka lat pierwsi lokatorzy spłacą kredyt (doliczony do czynszu) zaciągnięty na budowę ich mieszkań w TBSch. Wciąż jednak nie ma przepisów regulujących ich sytuację po tym terminie. Mieszkańcy TBS nie mają zagwarantowanego przejęcia spłaconego mieszkania, przekazania go spadkobiercom, uzyskania własności notarialnej, a co za tym idzie np. sprzedaży na wolnym rynku, wyłączenia budynku z zasobów TBS na własność na preferencyjnych warunkach. Jesteśmy zawieszani w próżni prawnej, ponieważ przez ponad 20 lat Polskie Państwo — Ustawodawca i Rząd — nie uregulowało jasno tych kwestii w przepisach.

Obecna ustawa nie daje lokatorom żadnych jasnych praw na własność, mimo że wielu z nas sfinansowało nawet 30% kosztów budowy mieszkań. W dodatku w czynszu spłacamy kredyt przez TBS do Banku Gospodarstwa Krajowego, zaciągnięty w naszym imieniu, mimo że nie ma to odzwierciedlenia w umowach, jakie zawarliśmy przed uzyskaniem prawa do mieszkań w mieszkaniach TBS. Nie mamy nawet prawnej i pisemnej gwarancji, że po spłaceniu kredytu w BGK nasz czynsz zostanie obniżony o ratę tego kredytu.

Apelujemy do parlamentarzystów o przeprowadzenie inicjatywy ustawodawczej, która uregulowałaby wyżej wymienione kwestie jeszcze w tej kadencji Sejmu. Zdajemy sobie sprawę, że sukces takiej inicjatywy wymaga ponadpartyjnego porozumienia. Przedstawiciele mieszkańców TBS-ów od lat zabiegają o takie rozwiązanie również u polityków innych opcji.

Domagamy się nowelizacji Ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 98, poz. 1070 ze zm.), szczególnie Rozdziału 4 tej Ustawy poświęconego Towarzystwom Budownictwa Społecznego.

Proponujemy prawne i sprawiedliwe znowelizowanie przepisów:

1. Kwotę zadłużenia proponujemy liczyć w następujący sposób:
 - a. Przyjąć jako podstawę do obliczenia wartość lokalu z dnia podpisania umowy najmu przez pierwszego najemcę lokalu, nawet jeżeli składający wniosek o wykup jest kolejnym najemcą. Propozycja ta wynika z faktu, że kredyt na mieszkanie był spłacany także przez poprzednich najemców.
 - b. Jeżeli wartość lokalu nie uwzględnia kosztu działki proporcjonalnie przypadającego na lokal, to dodać

do tej wartości, ten koszt z dnia podpisania pierwszej umowy najmu na dany lokal. W tej sytuacji konieczności ustalenia wartości działki i podziału tej wartości pomiędzy poszczególne lokale winna istnieć możliwość powołania biegłego na koszt TBS lub wniosek zainteresowanych wykupem najemców TBS, tak aby można było koszt usługi biegłego podzielić proporcjonalnie pomiędzy zainteresowanych wykupem.

c. Od tak ustalonej wartości lokalu odjąć koszt kaucji i partycypacji, jeżeli miała miejsce, ustalając w ten sposób sumę zadłużenia na dzień podpisania umowy najmu pierwszego najemcy.

d. Dla sumy zadłużenia obliczyć wartość kredytu pozostającego do spłaty z uwzględnieniem, comiesięcznych spłat rat kapitałowo-odsetkowych wchodzących w skład opłaty czynszowej.

e. Ze względu na możliwe problemy i utrudnienia ze strony właścicieli TBS proponujemy, aby nowelizacja Ustawy zawierała:

- wzór arkusza kalkulacyjnego generującego takie obliczenia,
- ustalała procentowy udział wartości rat kapitałowo-odsetkowych w wysokości płaconego czynszu w poszczególnych latach.

Dla Najemców, którzy przejęli mieszkanie w Ustawie winien znajdować się zapis regulujący wysokość czynszu dla mieszkań wykupionych. Czynsz ten winien obejmować tylko pokrycie kosztów eksploatacji i remontów. Zapis ten winien chronić najemców, którzy przejęli lokale, przed stosowaniem przez TBSy zawyżonych stawek czynszu, w których mogłyby być ukryte nadal koszty spłacania przez TBS kredytu dla innych lokali.

Pragniemy jeszcze raz podkreślić, że wykup mieszkań wg obecnych przepisów nie jest uczciwą propozycją i nie skłania do podejmowania takiej decyzji. Wielu najemców przystępowało do programu, gdyż nie stać ich było na zakup mieszkania i podjęcia kredytu komercyjnego w banku. W wielu przypadkach też obiecywano, że w przyszłości będzie możliwość przejęcia mieszkań i czuje się z tego tytułu oraz z kształtu obecnych zapisów Ustawy po prostu oszukana. Nie są skłonni wykupić mieszkania, nie chcą podjąć decyzji o zamianie mieszkań na większe. Ta sytuacja nie sprzyja podejmowaniu decyzji o zmianie miejsca zamieszkania w poszukiwaniu lepszej pracy lub po prostu decyzji o powiększeniu rodziny, gdyż najemcy nie chcą utracić wkładu, który dotychczas wpłacili w czynszu. Przeciwnicy zmian, będą przypominać, że idea powstania Towarzystw Budownictwa Społecznego było stworzenie mieszkań dla średnio zamożnych, którzy po czasie mieli zostawić mieszkania i kupić sobie inne na własność. Trudno nam się zgodzić z takimi opiniami. Po pierwsze, dlatego że ponad 20 lat funkcjonowania TBS spłaciliśmy większą część kredytu, co stanowi duży wkład finansowy. Po drugie, dlatego, że w większości nie zaliczamy się do średniozamożnych, którzy mieli być gotowi sfinansować swoją ciężką pracą budownictwo społeczne. Po prostu najem mieszkań w TBS był dla nas jedyną szansą na zdobycie lokalu mieszkalnego.

Jako kolejny powód przyjęcia naszych propozycji zgłaszamy też możliwość pozyskania w wyniku wykupu mieszkań w TBS dodatkowych środków finansowych na budownictwo społeczne.

Wobec problemu przejęcia mieszkań w TBS, wprowadzonego i słusznego programu Mieszkanie + z możliwością dojścia do prawa własności lokali, najemcy TBS czują się oszukani, wykorzystywani i nie równo traktowani wobec prawa.

Pomimo konstytucyjnej gwarancji równości wobec prawa czujemy się dyskryminowani. Przywołujemy Konstytucję RP w Art.32. 1 i 2: „Wszyscy są wobec prawa równi i nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym i społecznym z jakiegokolwiek przyczyny. Art. 64.1.: Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej petycji i ujęcie w znowelizowanych przepisach proponowanych przez nas rozwiązań.

Prosimy również o zaproszenie delegacji dwóch osób ze SMKTBS „Nasz Ruch” na spotkanie związane z konsultacjami społecznymi w powyższej sprawie.

Reasumując:

- Chcemy mieć gwarancję możliwości przejęcia naszych mieszkań po preferencyjnej cenie, z bonifikatą, uwzględniającą naszą partycypację i spłatę kredytu w BGK,
- Chcemy mieć gwarancję obniżenia czynszu po zakończeniu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę naszych mieszkań w BGK,
- Chcemy uregulowania spraw spadkowych i losowych,

STOWARZYSZENIE MIESZKAŃCÓW KTBS
„NASZ RUCH”
25-562 Kielce, ul. Peryferyjna 17
NIP 959-199-18-59, Reg. 367762530
www.naszruch.org tel. 574 295 058
e-mail: ruchktbs@gmail.com

Z wyrazami szacunku,

Igor Zwolański
Przedstawiciel SMKTBS „NASZ RUCH”