



MINISTER  
INWESTYCJI I ROZWOJU

data: 24 lipca 2019

znak sprawy: DM-II.0520.1.2019.AK

telefon: 22 522 5314

e-mail: SekretariatDM@miir.gov.pl

Pan

**Igor Zwolański**

**Przedstawiciel SMKTBS „NASZ RUCH”**

### ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

**Dotyczy: nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz.1020, z późn.zm.), w zakresie zmiany przepisów regulujących wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego.**

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na pismo z dnia 2 lipca 2019 r. w sprawie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz.1020, z późn.zm.), w zakresie zmiany przepisów regulujących wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, przedstawiam poniższe informacje.

Na wstępie wyjaśniam, że niniejsza sprawa jest procedowana w trybie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870). Zgodnie bowiem z art. 2 ust. 3 ww. ustawy: „Przedmiotem petycji może być żądanie, w szczególności, zmiany przepisów prawa, podjęcia rozstrzygnięcia lub innego działania w sprawie dotyczącej podmiotu wnoszącego petycję, życia zbiorowego lub wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego, mieszczących się w zakresie zadań i kompetencji adresata petycji.”

W nawiązaniu do tematyki poruszonej w treści petycji informuję, że **możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), a po likwidacji KFM w oparciu o pozostałe wnioski złożone w BGK do dnia 30 września 2009 r. włącznie, została wprowadzona ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180).**

Możliwość taką ustawodawca wprowadził **warunkowo**, obejmując nią wyłącznie mieszkania wybudowane częściowo ze środków partycypanta. Jeżeli najemca nie jest jednocześnie partycypantem istnieje możliwość dokonania cesji partycypacji, tak aby najemca spełniał ww. warunek.

**Decyzję o wyodrębnieniu** na własność lokalu mieszkalnego w myśl art. 33e ust. 4 *ustawy o niektórych formach (...)* **podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.** Przepisy ww. ustawy nie zawierają jednak przesłanek, jakimi powinien kierować się właściciel zasobu, przy podejmowaniu decyzji dotyczącej wyodrębnienia lokalu mieszkalnego. Stanowią one jedynie, iż przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez товариство budownictwa społecznego może nastąpić po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 33e ust. 1 i 2 *ustawy o niektórych formach (...)*.

Jednocześnie informuję, że **nie jest możliwe przypisanie najemcom zadłużenia z tytułu zaciągnięcia kredytu** na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego celem była budowa mieszkań w formule tbs. **Stronami umowy kredytowej są towarzystwa**, spłacające zaciągnięty kredyt oraz bezpośrednio BGK, jako kredytodawca. Samo uiszczanie przez najemcę czynszu nie powoduje, że spłaca on kredyt. **Sytuacji tej nie zmienia również fakt wniesienia partycypacji** na pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego, gdyż to **spółka zaciąga kredyt na pokrycie pozostałych kosztów budowy** – do 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Tym samym to na spółce ciąży odpowiedzialność za właściwą i terminową spłatę kredytu, którą pokrywa ze środków uzyskiwanych z najmu lokali, których jest właścicielem (czyli za świadczenie pewnej usługi). W związku z tym podstawowym wymogiem zachowania tytułu prawnego do takiego lokalu, zgodnie z art. 659 *Kodeksu cywilnego*, jest obowiązek zapłaty czynszu. W tym kontekście należy mieć na uwadze także to, że tbs zobowiązane są przeznaczać swoje dochody w

całości na działalność statutową, czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych uprawnionych do ubiegania się o lokal osób fizycznych.

Przechodząc do **kwestii wszczęcia procedury legislacyjnej nad ustawą** informuję, że postulaty dotyczące wprowadzenia rozwiązań, które w zdecydowanie większym niż obecnie stopniu otwierałyby możliwość przeniesienia na lokatorów prawa własności mieszkań finansowanych przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM, były w ostatnich latach kilkakrotnie przedmiotem debaty publicznej. W ramach prac parlamentarnych, w tym omawiania poświęconych temu problemowi petycji kierowanych do Sejmu i Senatu, swoje racje przedstawiały wnoszące o takie zmiany środowiska najemców mieszkań, jak również przedstawiciele BGK, tbs oraz administracji rządowej, w kompetencjach której znajdują się przepisy *ustawy o niektórych formach (...)*.

W ostatnim czasie propozycje większego otwarcia procesu prywatyzacji mieszkań w tbs było omawiane w ramach prac Parlamentarnego Zespołu ds. rozwiązywania problemów mieszkańców Polski powiatowo-gminnej w dniu 13 marca br. Na posiedzeniu, którego nagranie dostępne jest na stronach Sejmu RP, Zespół został poinformowany, że analiza przepisów pod kątem modyfikacji aktualnych zasad, na jakich może zostać przeniesione na lokatora prawo własności mieszkania tbs wybudowanego przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu BGK, jest rozważana.

Uwzględniając powyższe, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju dostrzega zasadność części podnoszonych w dyskusji uwag, w tym argumentów postulujących prywatyzację mieszkań tbs podniesionych w tym zakresie w otrzymanym piśmie. Nie zmienia to jednak oceny, że znaczna część uwag środowisk najemców oraz formułowanych przy okazji sugestii prywatyzacji mieszkań czynszowych diagnoz jest dużym uproszczeniem lub stanowi nieuzasadnione uogólnienia. Zastrzeżenie takie dotyczy m.in.:

- oczekiwań prywatyzacyjnych jakie mieli mieć od początku najemcy, w tym partycypujący w kosztach budowy lokalu (pomimo jednoznacznych rozwiązań ustawowych nieprzewidujących do 2011 r. takiej opcji);
- powszechnych nieprawidłowości obserwowanych w towarzystwach budownictwa społecznego (wobec - co do zasady - dobrej, profesjonalnie realizowanej działalności zdecydowanej większości tbs – co nie zmienia tego, że występują również jednostkowo przypadki nadużyć);

- stosunkowo wysokich czynszów za najem mieszkania w tbs (w sytuacji, gdy przeciętny poziom czynszów jest w przypadku tych mieszkań w skali całego kraju nadal istotnie, o 30-50%, niższy od stawek rynkowych);
- spłacania w miejsce tbs, bezpośrednio przez najemcę, kredytu zaciągniętego na budowę mieszkania w BGK, który to kredyt powinien zostać tym samym z automatu „rozliczony” na korzyść najemcy (w sytuacji, gdy analogiczna sytuacja na rynku /mieszkanie wynajmowane zostało sfinansowane kredytem i czynsz pozwala obsługiwać spłatę tego kredytu przez właściciela/ nie wiąże skutku uzyskiwania mocniejszego niż najem prawa do mieszkania przez najemcę).

Ponadto, w sytuacji niedostatecznej liczby mieszkań o umiarkowanym czynszu w Polsce wypracowane rozwiązania nie mogą w skali Polski skutkować pozbawieniem tbs-ów, jako podmiotów utworzonych przez gminy i co do zasady realizujących zadania mieszkaniowe powierzone im przez samorząd, większości zasobów służących temu celowi. Ewentualne zmiany powinny zostać również skorelowane z realizacją rządowego programu „Mieszkanie+”, a w tym przypadku – po zakończeniu w 2019 r. etapu przygotowania podstaw legislacyjnych – inwestycje w dużej skali zapoczątkuje okres I połowy 2020 r.

Z powyższych względów, ewentualne **wprowadzenie zmian dynamizujących proces prywatyzacji mieszkań w tbs wymaga jeszcze analiz i czasu.**

#### **POUCZENIE**

Zgodnie z art. 13 ust. 2 *ustawy o petycjach*: „*Sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.*”

Z poważaniem

Artur Soboń

/podpisano elektronicznie/

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	1216236.3198252.2364655
Nazwa dokumentu	DM-II.0520.1.2019 petycja w spr.wykupu NASZ RUCH.pdf
Tytuł dokumentu	DM-II.0520.1.2019 petycja w spr.wykupu NASZ RUCH
Sygnatura dokumentu	DM-II.0520.1.2019
Data dokumentu	2019-07-24
Skrót dokumentu	E608AE2ABA442B4369706280F8B34C129AC1F788
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	2019-07-24 18:24:00
Podpisane przez	Artur Soboń; Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju Sekretarz Stanu

EZD 3.90.65.65.7706

Data wydruku: 2019-07-25

Autor wydruku: Kowalczyk Anna (główny specjalista)