

RAPORT Z CYKLU SPOTKAŃ Z MIESZKAŃCAMI TBS

CEL RAPORTU:

Niniejszy raport jest zwięźczeniem cyklu spotkań Parlamentarnego Zespołu ds. Towarzystw Budownictwa Społecznego, któremu przewodniczy Posłanka na Sejm RP Jolanta Niezgodzka, z mieszkańcami oraz organizacjami działającymi na terenie całej Polski w ramach poprawy jakości życia mieszkańców TBSów/SIMów. Cykliczne spotkania odbywały się w odstępach comiesięcznych i obejmowały kluczowe obszary dyskusji: skuteczna kontrola nad działalnością spółek, czynsz w zasobach TBS, partycypacja w TBS oraz kredyty.

Mieszkańcy w poprzednich kadencjach nie mieli swojej reprezentacji w Sejmie czy Ministerstwie, co uniemożliwiało im dojście do głosu i przedstawienie swoich racji przy okazji kolejnych zmian w ustawie o rozwoju mieszkalnictwa.

Celem raportu jest analiza systemu budownictwa społecznego czyli TBSów (Towarzystw Budownictwa Społecznego) i SIMów (Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych) z perspektywy mieszkańca. Raport zawiera dane zebrane podczas Parlamentarnego Zespołu ds. TBS (02.2024 r.) oraz cyklicznych spotkań z mieszkańcami i organizacjami społecznymi (styczeń-maj 2025 r.).

Raport ma odpowiedzieć na dwa kluczowe pytania:

1. Czy system TBS w obecnej formie działa poprawnie?
2. Jakie są niezbędne obszary do wprowadzenia zmian?

System TBS:

System Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS) został powołany ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego jako forma wsparcia budownictwa czynszowego o umiarkowanych kosztach. Ma stanowić alternatywę dla osób, które nie kwalifikują się do mieszkań komunalnych, a jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej do zakupu mieszkania na rynku komercyjnym. TBSy, działają z wykorzystaniem środków mieszkańców, publicznych i preferencyjnych kredytów z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). TBSy, w swojej idei, mają zapewniać stabilne, dostępne cenowo i godne warunki mieszkaniowe. Warty podkreślenia jest fakt, że TBSy to spółki non-profit.

Na przestrzeni lat system i ustawa były wielokrotnie zmieniane. Zmiany ustawowe nie zagwarantowały jednakowego traktowania wszystkich najemców, niezależnie od daty podpisania umowy czy lokalizacji inwestycji.

Obecnie w Polsce funkcjonuje ponad 300 gminnych Towarzystw Budownictwa Społecznego i mniejsza, choć nieznana, liczba TBSów prywatnych lub gminno-prywatnych, które zarządzają łącznie ponad 100 tysiącami lokali mieszkalnych. Z tego zdecydowana większość została wybudowana z wykorzystaniem publicznych form wsparcia, w tym preferencyjnych kredytów BGK i gruntów przekazywanych przez samorządy. Mieszkania TBS zamieszkują dziesiątki tysięcy rodzin: osoby starsze, samotne, rodziny z dziećmi i single, a także osoby pracujące, które nie mają szans ani na mieszkanie z zasobu komunalnego, ani na kredyt hipoteczny. W wielu miastach mieszkania TBS stanowią istotną część dostępnych zasobów czynszowych, a ich najemcy są znaczącą grupą społeczną.

Przedstawione w dalszej części opracowania problemy są bezpośrednim odzwierciedleniem głosów mieszkańców TBSów z różnych części Polski, którzy dzielili się swoimi doświadczeniami i spostrzeżeniami podczas spotkań Parlamentarnego Zespołu ds. TBS. Ich zaangażowanie i opisy trudności, z jakimi mierzą się na co dzień, pozwoliły stworzyć dokument — zbiór najistotniejszych problemów z punktu widzenia mieszkańców. Głos mieszkańców i organizacji społecznych pokazuje, że tak potrzebny system mieszkalnictwa społecznego wymaga zmian, aby mógł skuteczniej pełnić swoją pierwotną i społeczną funkcję.

W dalszej części raportu wskazano organizacje i miasta, z których przedstawiciele cyklicznie się spotykali celem stworzenia raportu.

Misja TBSów vs problemy mieszkańców

Idea Towarzystw Budownictwa Społecznego została stworzona jako odpowiedź na potrzebę bezpiecznego, łatwo dostępnego i stabilnego najmu. W wielu przypadkach TBSy przedstawiały możliwość wykupu mieszkania po spłacie części kredytowej oraz spadek czynszu po spłacie kredytu. Miało to być rozwiązanie dla osób o umiarkowanych dochodach, które wpłacały do 30% kosztów inwestycji w partycypacji, a pozostałe 70% wartości inwestycji spłacały w podwyższonym czynszu – finansując w ten sposób spłatę kredytu.

Najczęstsze problemy, które wskazują organizacje społeczne nie dotyczą jedynie wysokości opłat czy standardu technicznego budynków. Podstawowym problemem jest:

- a) brak transparentności działań spółek TBS
- b) brak praw i sprawczości mieszkańców
- c) brak zaufania do systemu działającego bardzo swobodnie, bez instytucjonalnej i społecznej kontroli.

W dalszej części raportu przedstawiono główne obszary zgłaszanych nieprawidłowości.

Realne problemy mieszkańców

Mieszkańcy wskazują przede wszystkim na brak realnego wpływu na decyzje podejmowane przez zarządy spółek. Choć od lat płacą czynsz i często partycypowali w kosztach budowy oraz finansują spłatę kredytów - nie mają wglądu w dokumenty finansowe, nie znają szczegółowych zasad rozliczeń i nie wiedzą, co dokładnie składa się na comiesięczne opłaty. Niepokój budzą również rozbieżności w naliczaniu opłat, brak informacji o spłacie kredytów oraz sytuacje, w których czynsz zawiera koszty niezwiązane bezpośrednio z utrzymaniem mieszkań (opłaty nienależne).

Zapisy i zobowiązanie TBSów/SIMów do prowadzenia szczegółowej ewidencji i rozliczeń przychodu, kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, części wspólnych, infrastruktury technicznej, wpływów i wydatków z funduszu remontowego, ewidencji zobowiązań przypadających na lokale, w szczególności związanych z zadłużeniem kredytowym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego wraz z odsetkami i przypadającym na zajmowane przez mieszkańców lokale - nadadzą partycypantom i/lub najemcom prawa analogiczne do praw członków w spółdzielniach mieszkaniowych, a jednocześnie zabezpieczą przed niekontrolowanym zwiększeniem opłat wliczanych w czynsz.

Wielu mieszkańców przyznaje, że liczyli na możliwość wykupu lokalu po spłacie kredytu, zgodnie z obietnicami w rozmowach i licznych w całej Polsce materiałach informacyjnych, niekiedy wręcz zapisami w umowach. Zmiany prawne i brak jednolitych zasad w systemie sprawiły jednak, że dzisiaj te oczekiwania pozostają niespełnione. Pojawiły się również różnice między

starszymi, a nowszymi TBSami oraz SIMami — co rodzi pytania o równe traktowanie wszystkich najemców.

Powołując się na powyższe, oczywistym jest, że system wymaga reformy i dostosowania do dzisiejszych realiów, ale i oczekiwań mieszkańców, którzy są sercem tego systemu i dla których ten system powstał. TBSy pełnią ważną społeczną rolę, ale by mogły ją realizować w pełni, muszą być nie tylko dobrze zarządzane, lecz także otwarte na dialog i transparentne działanie. To właśnie z tych rozmów, prowadzonych podczas spotkań Parlamentarnego Zespołu ds. TBS, wyłania się obraz systemu, który wymaga nowego podejścia, wyjaśnienia zasad i odbudowy zaufania.

Dlaczego powołano Parlamentarny Zespół ds. TBS?

Pomysł powołania zespołu parlamentarnego zrodził się w odpowiedzi na liczne sygnały płynące od mieszkańców i organizacji pozarządowych działających na rzecz mieszkańców TBSów, z całej Polski. Zespół został powołany, by stworzyć przestrzeń do wystuchania głosów mieszkańców i mieszkanek TBSów z całej Polski, zebrania doświadczeń z różnych części kraju i zbudowania podstaw pod konieczne zmiany legislacyjne. Spotkania zespołu nie są jedynie formalnością – to miejsce wymiany wiedzy, wzajemnego wsparcia i wspólnego poszukiwania rozwiązań.

To właśnie dzięki zaangażowaniu mieszkańców i organizacji pozarządowych oraz ich gotowości do dzielenia się historiami, wątpliwościami i propozycjami możliwe było przygotowanie raportu. Stanowi ono nie tylko podsumowanie dotychczasowych rozmów, ale także krok ku sprawiedliwemu i transparentnemu systemowi mieszkalnictwa społecznego.

DANE ANALITYCZNE I STATYSTYKI:

W 2022 roku rozpoczęła się **fala pozwów przeciwko spółkom TBS w całej Polsce**. Tabela wskazuje dane na koniec roku 2022, które mają tylko tendencję wzrostową. W kolejnych miastach w Polsce ludzie zakładają sprawy sądowe dotyczące nienależnych opłat oraz zasadności podwyżek.

MIASTO	TBS	LICZBA MIESZKAŃCÓW W SPORZE SĄDOWYM
WROCLAW	gminny	1755
POZNAŃ	gminny	376
KRAKÓW	Budostal/ Fronton 2/ Kliny-Zacisze/ Małopolska/ Budrem/ Krak-System	138
TORUŃ	gminny	97
WARSZAWA	Północ/ Południe/ Marki/ Lazurowa	94
TARNOBRZEG	gminny	31
SŁUPCA	Partner	15
SUMA	15	2506

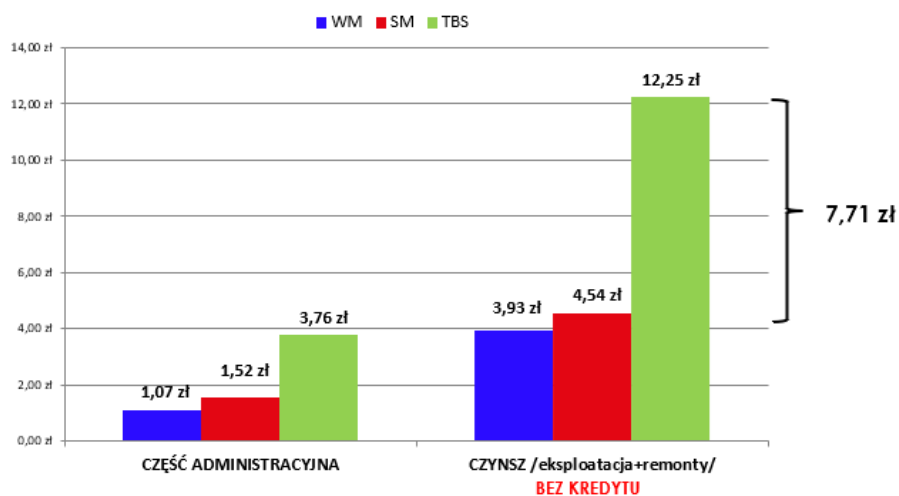
Spór prawny: Grudziądz/ Świebodzin
Opłaty nienależne: Wrocław/Tarnobrzeg

Źródło: prezentacja Obywatel TBS na Parlamentarnym Zespole ds. Zapobiegania Przestępczości Gospodarczej i Lichwy 17.04.2023

Na poniższym wykresie przedstawiono **porównania składowych czynszu TBSów**, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych. Jest to porównanie podstawowych składowych czynszu **bez opłaty kredytowej**, na którym wyraźnie uwidoczniło dysproporcję w opłacanych składowych.

PORÓWNANIE CZYNSZÓW – GUS 2022 (zł/m²)

BYWATEL TBS
FUNDACJA



Źródło: prezentacja Fundacji 'Obywatel TBS' na Parlamentarnym Zespole ds. TBS – luty 2024 oraz Komisji Infrastruktury – listopad 2024, źródło: GUS 2022 r.

Poniższa tabela przedstawia **porównanie czynszów** wrocławskich spółdzielni mieszkaniowych z wrocławskim TBSem – do widocznego czynszu TBS dochodzi jeszcze opłata kredytowa, której nie ujęto w tabeli. Istotnym jest interpretacja z uzasadnień wyroków sądowych: zyski z działalności komercyjnej w TBS Wrocław powinny pomniejszać czynsz.

PORÓWNANIE CZYNSZÓW Z RÓŻNYMI SM



	SM Cichy Kącik	SM Szóstka	SM na Krzykach	TBS WROCLAW
EKSPLOATACJA	5,13	4,45	4,72	znamy tylko sumę tych dwóch składników: 11,36 w tym: 4,29 to koszty utrzymania spółki TBS!
REMONTY	2,10	2,75	1,20	
* zwrot z działalności komercyjnej	0,9	?	?	*sąd zwrócił uwagę, że zyski z działalności komercyjnej w TBS Wrocław nie pomniejszają czynszów, a powinny!
RAZEM: zł/m²/mc	6,33	7,20	5,92	11,36 !

Źródło: prezentacja Fundacji 'Obywatel TBS' na wrocławskiej Komisji Infrastruktury – listopad 2024

W poniższych tabelach przedstawiono **porównanie praw mieszkańców TBS i spółdzielców**.

PRAWA MIESZKAŃCÓW TBS vs. SM_cz. 1



PRAWA MIESZKAŃCÓW SM	PRAWA MIESZKAŃCÓW TBS
Członkostwo w spółdzielni – prawo głosowania w ramach Walnych Zgromadzeń	BRAK
Prawo wybierania Zarządu i Rady Nadzorczej	BRAK
Prawo wybierania i bycia wybranym do różnych organów spółdzielni, w tym do rad nadzorczych	BRAK
Dostęp do dokumentacji: statut, regulaminy, protokoły obrad, roczne sprawozdania finansowe i inne, w tym do umów zawieranych pomiędzy spółdzielnią a osobami trzecimi	BRAK
Prawo składania wniosków w istotnych sprawach, zwoływania spotkań	BRAK
Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej	Ustawa o TBS nieprecyzyjna – w praktyce: zyski z innej działalności nie pomniejszają czynszów i często są zyskiem spółki TBS
Czynsz pokrywa koszty – nie można robić zysku na spółdzielcach	Ustawa o TBS nieprecyzyjna - w praktyce: zyski są robione i to spore. Czynsze w TBS 2-3x większe niż w SM (* tożsame składniki, bez części kredytowej). *Niektóre wyroki sądów podważają możliwość robienia zysków.

PRAWA MIESZKAŃCÓW TBS vs. SM_cz. 2



PRAWA MIESZKAŃCÓW SM	PRAWA MIESZKAŃCÓW TBS
Czynsz skalkulowany w comiesięcznej informacji o optatach	Najczęściej jedna kwota, bez rozpisania składników, czasem w rozbiciu na 2-3-4 elementy, których jednak nie da się zweryfikować z powodu braku dostępu do dokumentacji, braku realnego nadzoru i lustracji
NADZÓR: samorządowy członków (wybierają Radę Nadzorczą) oraz lustracje zlecane związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej. Rada nadzorcza w SM składa się z wybranych mieszkańców i kontroluje zarząd oraz pracę wszystkich komórek organizacyjnych spółdzielni. Ma dostęp do wszystkich dokumentów. Może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.	Nadzór bez udziału mieszkańców. Z perspektywy praw mieszkańców – fikcyjny. Brak zapisów w ustawie dopuszczających udział mieszkańców w organach nadzoru. Brak instytucji państwowych wyznaczonych do kontroli i nadzoru. Brak dostępu mieszkańców i ich ewentualnych reprezentantów do dokumentów i stanu majątkowego spółki TBS.
Kredyt spłacany i rozliczany na jedną inwestycję i mieszkanie	„wspólny worek kredytowy” – czynsze będą rosły również po 30 latach

Źródło: materiały własne Fundacji ‘Obywatel TBS’ (<https://www.obywateltbs.pl/aktualnosci/spoldzielnie-mieszkanie-czy-tbsy-porownajmy-wazne>)

Nieliczne **kontrole NIKu** wykazywały wiele nieprawidłowości w funkcjonowaniu spółek. Ze względu na brak działań pokontrolnych nie zostały one nigdy wykonane.

W toku rozmów wskazano także **niepokojące zjawiska**, które w ostatnich latach stają się powszechne, np. umowy z najemcami zawierane są na czas określony (np. 5 lat), co oznacza brak stabilności, jak i kolejny "straszak" dla mieszkańców, którzy obawiają się zwracać uwagę na ważne dla nich kwestie.

W październiku 2024 r. Fundacja "Obywatel TBS" przeprowadziła **pierwszą w Polsce analizę potrzeb mieszkańców** i opracowała raport. Wnioski z raportu jasno sugerują, że mieszkańcy nie są zadowoleni z tego, jak wygląda system TBS i ustawa, na podstawie której funkcjonują spółki zarządzające mieszkaniami.

WNIOSKI Z BADANIA ANALIZY POTRZEB MIESZKAŃCÓW



- zdecydowana większość mieszkańców spółki TBS Wrocław **nie jest zadowolona z funkcjonowania spółki TBS** i uważa, że należy jak najszybciej wdrożyć zmiany w jej funkcjonowaniu

- niemal wszyscy respondenci **oczekują obniżenia czynszu** po spłacie kredytu zaciągniętego na daną inwestycję oraz **rezygnacji ze „wspólnego worka kredytowego”** i spłacania w czynszu kredyt tylko na swoją inwestycję

- w pytaniu o zmianę w funkcjonowaniu TBS Wrocław wykazano, że funkcjonowanie spółki TBS Wrocław **powinno się zmienić w wielu krytycznych dla mieszkańców obszarach**, w tym:

- transparentne rozliczenia czynszu
- spłaty i rozliczenia kredytów
- oszczędne zarządzanie spółką
- remonty i plany remontowe

- nowopowstała Rada Mieszkańców powinna dążyć do zmian w obszarach, które można zmienić lokalnie, np. plany remontowe, racjonalne i transparentne zarządzanie spółką, likwidacja 'wspólnego worka kredytowego'

Źródło: badania własne



Źródło: raport z badania analizy potrzeb mieszkańców przeprowadzonej przez Fundację 'Obywatel TBS' w październiku 2024 (pełny raport dostępny tutaj: <https://www.obywateltbs.pl/aktualnosci/analiza-potrzeb-mieszkanow-tbs-wroclaw-raport-z-badania>)

GBV

Dobry przykład mieszkań społecznych stanowi GBV w Wiedniu. To mieszkalnictwo wielopoziomowe zarządzane przez austriackie zrzeszenie budowlane non-profit. System mieszkań komunalnych i spółdzielczych pozwolił rozwiązać problem z ilością mieszkań i skrócić czas oczekiwania na kolejne do minimum.

TBS Zgierz

W Polsce jest nam znana tylko jedna spółka TBS, która swoich mieszkańców traktuje jak udziałowców, a partycypacje jako udział w spółce. Ta spółka ma także oficjalnego przedstawiciela mieszkańców w radzie nadzorczej spółki, a co najważniejsze działa w myśl tej samej ustawy o systemie TBS.

ZBIÓR PROBLEMATYKI SYSTEMOWEJ

1. Nadzór i kontrola nad TBSami

- brak instytucji odpowiedzialnej za monitoring i nadzór TBSów/SIMów,
- brak prawa mieszkańców do informacji oraz brak wpływu na działalność spółek,
- uzyskanie informacji jest szczególnie trudne/niemożliwe w prywatnych TBS,
- brak możliwości jakiegokolwiek kontroli w prywatnych TBS,
- instytucje czasem potwierdzają nieprawidłowości, jednak nie podejmują czynności zmierzających do naprawy,
- brak jakichkolwiek analiz systemu, raportowanych badań.

2. Brak reprezentacji mieszkańców

Jedynie w TBS Wrocław, za zgodą Prezydenta Wrocławia i w wyborach powszechnych, powstała w listopadzie 2024r. Rada Mieszkańców TBS Wrocław, która nie ma niestety żadnego przełożenia na realne działania spółki. Jest to formalnie osobna społeczność działająca lokalnie na rzecz mieszkańców bez wsparcia ze strony spółki i bez sprawczości.

Brak ustawowych uprawnień dla organów reprezentujących interesy mieszkańców pozwala spółkom TBS blokować ich powstanie oraz lekceważyć ich istnienie. Tym samym mieszkańcy nie mają żadnego wpływu na swoją sytuację, o niczym nie mogą decydować, ani niczego monitorować. Stoi to w ogromnej sprzeczności z wkładem finansowym poniesionym w tym systemie właśnie przez jego mieszkańców.

3. Sprawy finansowe

- stawka czynszu zależna od stawki odtworzeniowej (obecnie 4% lub 5%) – czyli od cen rynkowych nowych mieszkań. Pomimo nawet prawomocnych orzeczeń sądów, TBSy lekceważą konieczność kalkulacji stawki czynszu i uznają górny ustawowy limit czynszu za jedyny wykładnik konstrukcji czynszu. Mieszkańcom nie udaje się ustalić w instytucjach sposobu wyliczania stawki odtworzeniowej przez wojewodów. Uzależnienie górnego limitu czynszów od ceny nowych mieszkań na rynku sprawiło, że mieszkańcy stali się zakładnikami cen kształtowanych przez rynek prywatny - nie mogąc jednocześnie stać się właścicielami mieszkań, w których finansowaniu partycypowali. Ceny nowych mieszkań wciąż rosną – i górny limit czynszów – dla wielu TBSów jedyna wykładnia kwoty czynszu – również rośnie.
- TBS-y łączą inwestycje w jeden „worek kredytowy”, co uniemożliwia spadek czynszu po spłacie konkretnego kredytu, co było deklarowane przy wchodzeniu w system; jest to jedna z największych zawiedzionych obietnic systemu wobec mieszkańców,
- brak tworzenia funduszu remontowego przez TBS, mimo faktycznego gromadzenia środków od najemców na ten cel; zawyżone w ocenie mieszkańców koszty remontów lub ich brak,
- przenoszenie na mieszkańców kosztów działalności dodatkowej (np.: obsługa jeziora, sponsorowanie drużyn sportowych, miejskie akcje edukacyjne, jubileusze i festyny gminne, zarządzanie innymi nieruchomościami oraz inna działalność komercyjna (w ramach tej samej puli pracowników i kosztów rzeczowych),

- działania wbrew celowi społecznemu – np. sprzedaż gruntów lub zabudowa komercyjna na terenach przekazanych na cele TBS, również na terenach z infrastrukturą – parkingi, tereny zielone, itp.,
- część kredytów (tzw. kredyty „Alicja BIS”) zaciągniętych w latach 90-tych jest podwójnie indeksowana, a prognozowana spłata rozciąga się na dziesiątki lat: np. 60, 80 lat w prognozie dzisiejszej. Państwo starało się sytuację wyprostować, ale uzależniło to od dobrej woli spółek i nie wszystkie TBSy zgodziły się na propozycję rozwiązania, co odbija się na mieszkańcach, którzy będą spłacać kredyty w czynszu przez całe swoje życie,
- wypowiedanie stawki czynszu wbrew prawu, które chroni lokatorów (np. wypowiedana jest stawka czynszu, która została zaskarżona do sądu, taki przykład może stanowić Toruń czy Kraków),
- zyski z działalności komercyjnej TBSów nie obniżają czynszów mieszkańcom – choć sądy wskazują taką konieczność interpretując w uzasadnieniach wyroków systemowy sens mieszkalnictwa społecznego - ten sens jest dorozumiany a nie wprost wskazany w ustawie,
- tam, gdzie dzięki sprawom sądowym udało się zajrzeć w koszty zarządzania /administracyjne/ składające się na czynsz płacony przez mieszkańców, dowiedziono, że są one bardzo wysokie. Dla przykładu w TBS Wrocław jest to 4,59 zł/m² (dane za rok 2023 przekazane przez TBS Wrocław), gdy w tym samym czasie we wspólnotach czy spółdzielniach było to w granicach 0,50 – 1,20 zł/m² (dane zebrane z rynku),
- koszty najmu lokalu powinny być relatywnie atrakcyjniejsze niż najem na wolnym rynku, jednak wliczając w to wysiłek finansowania partycypacji – tak już coraz częściej nie jest i wiele osób rezygnuje z wejścia w system kalkulując całościowo.

4. Brak pełnej jawności i przejrzystości

- mieszkańcy nie mają wglądu w dokumentację finansową – nie mają wiedzy o poszczególnych składnikach wchodzących w skład sumy ponoszonych opłat wraz z dokładnym określeniem za co i w jakiej wysokości płać
- koszty są ukrywane pod ogólnikowymi kategoriami: „czynsz”, „koszty ogólne”, „koszty inne”
- pojawiają się opłaty nienależne poza czynszem głównym, np. za wodę gospodarczą, energię techniczną, domofon (powinny być w czynszu, a nie poza). Wyjęcie opłat poza czynsz pozwala TBSom omijać górną granicę ustawową wysokości czynszu.
- spółki zastaniają się „tajemnicą handlową” odmawiając informacji znajdujących się w dokumentacji finansowej. To wyjaśnienie stosuje się także wobec mieszkańców, ale i posłów, radnych miejskich w trakcie kontroli poselskich/radnych
- mieszkańcy nie mają dostępu do szczegółowych danych dotyczących kredytów: jaka część ponoszonych opłat to rata kredytu, ile pozostało do spłaty, jaki jest harmonogram spłaty. Mieszkańcy nie mają wiedzy czy ich inwestycja została już spłacona. Co warto podkreślić, w umowach najmu mieszkańców istnieją zapisy stanowiące, że “(...) w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia, Bank Gospodarstwa Krajowego, może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK”.
- BGK odmawia udzielania mieszkańcom informacji o kredycie, ale też o kontroli stanu technicznego budynków w czasie spłaty kredytów, powołując się na brak relacji umownej

- mieszkańcy nie są informowani o wakacjach kredytowych w sposób pełny i zrozumiały: ile razy i kiedy, w jakich kwotach, wakacje kredytowe były zastosowane. Wakacje kredytowe w zdecydowanej większości TBSów nie pomniejszyły czynszu mieszkańcom. Podobnie jak spadek stóp procentowych w przeszłości nie obniżał nikomu czynszów.

5. Partycypacja i kaucja

- brak prawnej definicji partycypanta i różne zasady partycypacji w praktyce – różne umowy, różne przywileje, różne ograniczenia
- partycypant nie ma żadnego głosu w systemie ani żadnych istotnych uprawnień
- konieczne jest uregulowanie sytuacji mieszkańców, którzy formalnie weszli w system jako najemcy z osobnym partycypantem – osobą fizyczną, w latach, gdy system nie pozwalał na bycie jednocześnie najemcą i partycypantem czyli do 2005 roku. Mieszkańcy wpłacali wtedy partycypację przez członków rodziny, przyjaciół – formalnie nie są więc partycypantami, bo uniemożliwił im to ustawodawca, choć ponieśli koszty partycypacji. To rozwiązanie było powszechnie znane, a nawet wprost sugerowane przez TBSy dla osób, które były zainteresowane zamieszkaniem w TBS
- waloryzacja partycypacji liczona jest według średniej arytmetycznej wskaźników inflacji zamiast innej, bardziej adekwatnej metody.
- konieczność waloryzowania partycypacji przy jej zwrocie nie obejmuje wszystkich uczestników programu, co jest niesprawiedliwością społeczną
- nieuznawanie wyroków sądowych przez niektóre TBSy – np. w przypadku dziedziczenia partycypacji po zmarłym członku rodziny
- problematyczna cesja partycypacji – niektóre TBSy pobierają opłaty za cesję
- niewłaściwe rozliczanie partycypacji – wychodzący z systemu partycypanci zakładają sprawy sądowe TBSom z powodu wadliwych naliczeń waloryzacji partycypacji
- utrudnianie zwrotu partycypacji osobom, które zaskarżyły wysokość czynszu
- odwołanie przez TBS zwrotu partycypacji, stąd postulowane skrócenie terminu zwrotu partycypacji po rozwiązaniu umowy z 12 do maksymalnie 3 miesięcy (wraz z odsetkami za każdy dzień zwłoki). Jest to znacząca przeszkoda w opuszczaniu systemu.
- niewłaściwe rozliczanie kaucji – brak zwrotu lub konieczność dopłaty mimo podniesienia standardu mieszkania

6. Brak spójnego i niezmiennego traktowania wszystkich najemców w systemie TBS

- mieszkańcy mieli deklarowaną (ustnie lub pisemnie) możliwość wykupu mieszkania po spłacie kredytu – dziś to w praktyce niemożliwe – bo jedynie za zgodą TBS i na nieopłacalnych w ocenie mieszkańców zasadach
- mieszkańcy deklarują, że obiecywano im zmniejszenie wysokości czynszu po spłacie kredytów, takie zapisy są w materiałach informacyjnych niektórych TBSów, były powszechnie wyrażane w całej Polsce przy reklamowaniu oferty mieszkaniowej

- uznaniowe dopuszczanie dojścia do własności. SIMy i niektóre TBSy dopuszczają wykup realizując programy „z dojściem do własności”, co tworzy podwójne standardy (niesprawiedliwość społeczna)

- część mieszkańców posiada zapisy w umowach, które przewidują, że w razie niespłacania kredytu przez TBS, to lokatorzy przejmują zobowiązanie. Brak jednolitych standardów – część najstarszych mieszkańców takich zapisów nie posiada.

RYZYKA BRAKU ZMIANY USTAWY Z UWZGLĘDNIENIEM POZYCJI MIESZKAŃCÓW

1. Utrata funkcji społecznej mieszkalnictwa społecznego

TBS-y miały być alternatywą dla osób o umiarkowanych dochodach. W praktyce czynsze z roku na rok zbliżają się do stawki czynszów rynkowych – bez realnych praw mieszkańców. Spółki zastępują się tajemnicą handlową. W systemie nie funkcjonuje model partycypowania przez mieszkańców w zarządzaniu zasobami i decyzjami. Mieszkańcy nie są traktowani podmiotowo, choć system z nazwy obiecuje zupełnie coś innego. Nie ma możliwości na obronę tezy o społecznym mieszkalnictwie bez włączenia mieszkańców w nadzór i decyzyjność.

2. Pokolenie, które zbudowało system zostaje z niczym

Mieszkańcy TBS współfinansowali mieszkania z partycypacji i przez dziesięciolecia spłacają kredyt w czynszu - w zamian nie mają żadnych gwarancji dalszego mieszkania po spadku dochodów np. emerytura, renta, brak zapisanych w ustawie uprawnień i brak możliwości wykupu.

3. Ciągły wzrost czynszów, nawet po spłacie inwestycji, zamiast oczekiwanego spadku

Wprowadzenie przez TBSy praktyki tzw. wspólnego worka kredytowego oznacza, że nawet po spłacie danej nieruchomości czy osiedla, mieszkańcy nadal ponoszą opłaty kredytowe, zamiast obniżki czynszu. Im dłuższy staż mieszkania w TBS i im więcej dany TBS buduje, tym na większe opłaty czynszowe narażeni są i będą mieszkańcy.

4. Ryzyko eksmisji i ubóstwa czynszowego

Brak reformy to realne zagrożenie ubóstwem czynszowym i eksmisją ludzi, którzy całe życie byli lojalnymi najemcami i partycypantami. Czynsze bez kontroli narażają mieszkańców na:

- a) utknięcie w systemie – brak możliwości zgromadzenia oszczędności na własne mieszkanie i brak szybkiej wypłaty partycypacji przy wyjściu z systemu
- b) wypowiedzenie umowy zwłaszcza w sytuacji spadku dochodów na emeryturze/rencie zdrowotnej i trudności ze spłatą czynszu

5. Brak funduszu remontowego i zaniedbania zasobów

TBSy nie budują rezerwy na przyszłe remonty. Nieruchomości są nierzadko zaniedbywane, a wynikiem z tego interwencyjne remonty będą narażać mieszkańców na nagłe podwyżki czynszu lub gminy na konieczność dokładania się do TBSów. Możliwe są też upadłości i sprzedaż zasobów wraz z mieszkańcami – takie próby już podejmowano, np. w Grudziądzu.

6. Konflikty między mieszkańcami, a spółkami będą narastać i przynosić negatywne konsekwencje również dla TBSów

System generuje coraz większą ilość problemów i niesprawiedliwości społecznej. Teraz, gdy spłacają się pierwsze kredyty na inwestycje w TBSach – zaczyna być to szczególnie

widoczne. Konflikty rozchodzą się echem i będą sprawiać kłopoty z pozyskaniem nowych mieszkańców, na co już zwracają uwagę niektóre spółki SIM i co obserwujemy w ponawianych naborach na nowe inwestycje w TBSach.

System **pozostawia mieszkańców bezbronych** wobec nadużyć. Naraża na ponoszenie zbędnych kosztów oraz wnoszenie spraw sądowych. Żadna instytucja państwowa nie reaguje na nadużycia spółek, nawet wtedy, gdy działają niezgodnie z zapisami ustawy. Bez reformy system przekształca się w **niesprawiedliwy model komercyjny** jedynie udający społeczne budownictwo. Potrzebna jest nowelizacja: sprawiedliwa, przejrzysta i odpowiadająca współczesnym wyzwaniom.

Mieszkańcy TBS i organizacje, które brały udział w cyklicznych spotkaniach z Parlamentarnym Zespołem ds. TBS i przyczyniły się do powstania raportu:

- Fundacja 'Obywatel TBS'
- Stowarzyszenie 'Nasz Blok' z oddziałami: Kraków, Warszawa, Lublin, Tarnobrzeg, Radom
- Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Poznań
- Stowarzyszenie Mieszkańców TBS "Mieszkanie Naszych Możliwości"
- Przedstawiciele: TBS Warszawa-Północ, TBS Dombud Będzin, TBS Tarnobrzeg, TBS Toruń, TBS Poznań i inni.

PROPOZYCJE ZMIAN ZEBRANE OD MIESZKAŃCÓW W TRAKCIE SPOTKAŃ ZESPOŁU

1. Kontrola i audyt

a) Audyt zewnętrzny

- obowiązkowy audyt raz w roku, który będzie poza kwestiami finansowymi wnikał w istotę funkcjonowania TBS, zgodności z misją społeczną itp. (jeżeli TBS dysponują społecznymi pieniędzmi i realizują społeczne budownictwo, otrzymują kredyty na preferencyjnych warunkach, to powinny podlegać społecznej kontroli). Wszelkie rozliczenia TBSów powinny być jawne
- opracowanie wzoru audytu z poziomu Ministerstwa
- stworzenie instytucji publicznej lub komórki na poziomie rządowym odpowiedzialnej za kontrolę i monitorowanie TBSów zarówno gminnych, jak i prywatnych

b) Kontrola wewnętrzna

- reprezentacja przedstawicieli mieszkańców w radach nadzorczych oraz jasne określenie zasad wyboru takich przedstawicieli – niezależnych, spośród mieszkańców, z transparentnym mandatem i kadencyjnością, bez konieczności wymagań jak dla członków rad nadzorczych (np.: jako wyjątek od ustawy KSH)
- mieszkańcy powinni mieć łatwy dostęp do danych znajdujących się w dokumentacji finansowej dotyczącej zajmowanego lokalu i budynku

c) Publiczne raportowanie wyników

- obowiązek publikacji rocznego raportu z audytu i kontroli na stronach TBS oraz w BIP samorządu
- możliwość zgłaszania uwag przez mieszkańców do instytucji audytującej

- wprowadzenie standardów audytu, kontroli i raportowania
- zakaz księgowania dochodów z czynszu od lokali mieszkaniowych i przekazywania ich na kapitał zapasowy spółki - TBSy mogą generować dochód jedynie z lokali komercyjnych, innej działalności

2. Reprezentacja mieszkańców

- wprowadzenie Rad Mieszkańców
- formalne zapisanie w ustawie możliwości tworzenia Rad Mieszkańców z realnymi uprawnieniami

3. Transparentność finansowa

a) Jawność wynagrodzeń

- uregulowanie maksymalnych wynagrodzeń w spółkach TBS w powiązaniu z ich misją społeczną (np. zakaz powiązywania pensji z zyskami spółki). Propozycja, aby Zarządy TBSów wyłączyć z podlegania ustawy o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami.

b) Kontrola nad wykorzystaniem środków

- wszelkie remonty, przetargi i zakupy powinny być jawne, udostępniane do kontroli społecznej

c) Zakaz komercjalizacji gruntów

- zakaz sprzedaży lub zabudowy komercyjnej na terenach przekazanych TBS-om przez samorząd
- audyt dotychczasowych przypadków takich działań

d) Prawo do informacji

- wyraźne wskazanie uprawnień najemców TBS, zagwarantowanie mieszkańcom realnego prawa nadzoru, kontroli i informacji
- obowiązek przedstawiania składników czynszu i ich kalkulacji
- rozdzielenie w czynszu części eksploatacyjnej, remontowej i kredytowej
- obowiązek jawności informacji również w prywatnych TBSach dla najemców i gmin
- obowiązek ujawniania stanu zadłużenia i spłaty kredytu każdej inwestycji osobno
- zakaz zastaniania się „tajemnicą handlową” w sprawach dotyczących mieszkańców i ich opłat
- jawność obowiązkowa również wobec postów, radnych i RPO
- ustawowe umożliwienie NIK i instytucji nadrzędnej dokonywania kontroli w prywatnych TBSach

e) Uczciwy czynsz

- należy wykluczyć możliwość generowania zysku z czynszu (czyli pobierania od lokatorów opłat przekraczających rzeczywiste koszty utrzymania mieszkań), przepis w ustawie powinien być sformułowany w sposób niedopuszczający dowolnej interpretacji przez zarządy spółek
- obowiązek przejrzystej kalkulacji czynszu – jawne składniki: eksploatacja, kredyt, remonty, rezerwy
- zakaz wykorzystywania maksymalnego progu czynszu (4% lub 5%) jako stałej stawki bez uzasadnienia ekonomicznego
- wprowadzenie mechanizmu spadku czynszu po spłacie inwestycji
- jeżeli TBS generuje nadwyżkę z działalności komercyjnej, powinna ona być wykorzystana na obniżenie czynszu dla najemców. Pojawiły się również wyroki sądów, w których sąd w uzasadnieniu wprost mówi o tym, że TBS-y mogą zarabiać będąc spółkami prawa handlowego, ale tylko na ich działalności komercyjnej, czyli z czynszów z lokali komercyjnych, natomiast nie wolno im budować zysków na podstawie czynszów z lokali mieszkaniowych
- zakaz finansowania działalności pozamieszkaniowej z czynszów
- ustawowy obowiązek tworzenia jawnego funduszu remontowego i jego sprawozdawczego wykorzystywania
- zakaz łączenia kredytów różnych inwestycji w jeden „worek kredytowy” – obowiązek przypisywania kredytu do konkretnego budynku i zmniejszania czynszu po jego spłacie
- obowiązek ujawniania harmonogramów spłaty kredytu oraz zastosowania wakacji kredytowych – mieszkańcy muszą wiedzieć, czy i kiedy ich inwestycja została spłacona oraz jak wykorzystano środki
- zakaz wypowiedzania wysokości czynszu w czasie trwania sporu sądowego lub w odpowiedzi na jego zainicjowanie – ochrona mieszkańców przed retorsjami
- zakaz zabudowy komercyjnej lub sprzedaży gruntów przekazanych TBS na cele społeczne, w tym terenów zielonych i parkingów sfinansowanych przez mieszkańców
- obowiązek publikacji wszystkich kosztów zarządu oraz kosztów administracyjnych, porównywalnych do rynkowych (np. widełki opłat zarządczych ustalone centralnie)
- wprowadzenie zapisów dotyczących podwyżek także w odniesieniu do ‘obniżki podwyżki’ (np. ustawowe określenie czasu wdrożenia czy metodologia informowania mieszkańców), co zastosowano we Wrocławiu w trakcie spraw sądowych powodując komplikacje w interpretacji przepisów

4. Partycypacja

- definicja prawna partycypanta i zdefiniowanie jego uprawnień
- skrócenie terminu zwrotu partycypacji, po rozwiązaniu umowy, z 12 na maksymalnie 3 miesiące (wraz z odsetkami za każdy dzień zwłoki)

5. Uporządkowanie systemu TBS i wprowadzenie spójnych zasad

- rozliczenie i zamknięcie 'starego systemu', co pozwoli na nowy start bez straty dla obecnych mieszkańców
- umożliwienie wykupu dla starych zasobów – np. według pozostałej kwoty kredytu, czy po opłaceniu kosztu działki
- ustawa powinna zobowiązywać zarządy TBS-ów do działania „jak dobry gospodarz”.

Przeznaczenie części środków finansowych na zamknięcie pierwszego programu z udziałem partycypacji mieszkańców, pozwoli na realizację programu na „typowy wynajem” tak, jak to jest rozwiązanie w krajach UE. Proponowana zmiana zapewniłaby ochronę praw partycypantów/najemców, a dodatkowo zagwarantowała zwrot pieniędzy do Skarbu Państwa. Takie rozwiązania były stosowane w spółdzielniach mieszkaniowych tworzonych przy udziale kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, tak aby system TBS przestał być źródłem nierówności.

W przypadku ogłoszenia upadłości TBSu/SIMu partycypanci powinni mieć prawo pierwokupu lokalu po cenach nominalnych, pomniejszonych o partycypację i kaucję oraz spłatę kredytu określoną na danym lokalu.

PODSUMOWANIE:

System TBS był opracowany z pomysłem misji społecznej realizującej wsparcie dla gmin i miast w zakresie budownictwa mieszkalnego, ale przede wszystkim dla mieszkańców o średnich zarobkach, którzy nie mogą sobie pozwolić na kupno mieszkania własnościowego. Podczas trzydziestu lat działalności tego systemu w Polsce zostały wprowadzone liczne nowelizacje ustawy, które spowodowały powstanie wielu luk prawnych oraz niejasnych zapisów, co prowadzi do sprzecznych interpretacji i przeciwstawnych wyroków sądowych. W zmianach ustawy nie brano pod uwagę praw i sytuacji mieszkańców.

Liczne sprawy sądowe w miastach i miasteczkach całej Polski wskazują jasno, że system nie jest korzystny dla jego odbiorców czyli samych mieszkańców. Sprawy sądowe, które trwają od 2022 roku są podyktowane nie tylko niezrozumiałymi podwyżkami, ale także wieloma nadużyciami ze strony spółek TBS, które wciąż wychodzą na jaw. Brak zmian systemowych powoduje, że liczba osób w sporze sądowym wciąż rośnie.

Jednym z największych ryzyk i zagrożeń braku zmian systemowych będą liczne eksmisje ludzi, których nie będzie stać na opłacenie czynszu po spadku dochodów na emeryturze czy w przypadku poważnych problemów zdrowotnych (emerytura, zasiłek, renta). Taka sytuacja prowadząca do ubóstwa czynszowego może spowodować falę bezdomności wśród seniorów.

Żadna instytucja w kraju nie kontroluje i nie nadzoruje systemu ani spółek zarządzających mieszkaniami. Nikt nie wie jaka jest faktyczna liczba mieszkań i mieszkańców w Polsce.

Problemy opisane w raporcie będą konsekwentnie przekładać się na problemy z zasiedlaniem nowych osiedli przez spółki.

WNIOSKI I REKOMENDACJE:

Przedstawione w raporcie dane, analizy oraz podsumowania problemów skłaniają do najważniejszego wniosku: konieczna jest **spójna reforma systemu z uwzględnieniem praw i podmiotowości mieszkańców**. Niezbędne jest, aby w powstawaniu nowej ustawy i jej zapisów brały udział organizacje społeczne z całej Polski współpracujące z Parlamentarnym Zespołem ds. TBS. System mieszkalnictwa społecznego wymaga standaryzacji i ujednoczenia przepisów celem eliminacji obecnych problemów i dowolności interpretacji zapisów ustawowych.

Ustawa powinna być budowana w **idei mieszkańcoccentrycznej**, bo to właśnie mieszkańcy są sercem systemu TBS i go współfinansują. Jednocześnie niezbędne jest ustalenie kontroli społeczno-państwowej systemu zawierającej niezależne audyty, kontrole ministerialne, inspekcje reprezentantów mieszkańców, jak i ustalone sankcje i organy odpowiedzialne za monitorowanie systemu.