

Dezyderat nr 2

Komisji do Spraw Petycji do Prezesa Rady Ministrów
w sprawie zmian w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych
formach rozwoju mieszkalnictwa
uchwalony na posiedzeniu w dniu 28 grudnia 2023 r.

Komisja do Spraw Petycji na posiedzeniu w dniu 28 lipca 2023 r. rozpatrzyła petycję w sprawie zmiany ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (BKSP-144-IX-704/23).

W petycji postulowano wprowadzenie następujących zmian:

- a) zasady, że czynsz w zasobach społecznej inicjatywy mieszkaniowej, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożony do dnia 30 września 2009 r.; z zastrzeżeniem, że w części eksploatacyjnej i remontowej w skali roku czynsz nie może wynosić więcej niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa wyżej, 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że w części eksploatacyjnej i remontowej w skali roku czynsz nie może wynosić więcej niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa wyżej;

- b) zasady, że przychody z działalności komercyjnej mają w pierwszej kolejności prowadzić do obniżenia czynszu mieszkańcom i nie mogą być swobodnie dysponowane na inne cele przez zarządy spółek;
- c) zasady, że każda inwestycja jest oddzielnie rozliczana, ma swoje przychody, koszty i swój termin spłaty kredytu, aby po jego spłacie mogły zostać znacząco obniżone czynsze najmu; a co za tym idzie – zakazu pobierania czynszów liczonych wspólnie dla wszystkich inwestycji, co w praktyce oznacza, że najemca permanentnie płaci zawyżony czynsz z powodu nowych inwestycji;
- d) możliwości wykupu mieszkań dla najemców mieszkań w systemie społecznej inicjatywy mieszkaniowej dla każdego najemcy, co najmniej po spłacie kredytu udzielonego na konkretną inwestycję, w systemie bonifikaty na wzór wykupu mieszkań komunalnych zależnie od czasu najmowania lokalu wraz z obowiązkiem rozliczenia partycypacji w cenie mieszkania, z tym zastrzeżeniem, że zarząd społecznej inicjatywy mieszkaniowej będzie zobowiązany do jego sprzedaży, a nie – jak jest obecnie – że będzie to uzależnione od woli spółki.

Zdaniem wnoszących petycję wskazane rozwiązania mają za zadanie zwiększyć transparentność zarządzania tzw. SIM-ami oraz poprawić organizację budownictwa społecznego ukierunkowanego na zaspokojenie potrzeb społeczeństwa. Pod petycją podpisało się blisko 11 tysięcy osób z całej Polski. Na szczególną uwagę zasługuje postulat społecznej kontroli organów SIM – możliwość wyboru przedstawiciela najemców do rady nadzorczej SIM. Komisja wyraża przekonanie, że w pierwszej kolejności należy skoncentrować się na problemach i przyczynach, które legły u podstaw zgłoszenia propozycji zawartych w petycji.

Komisja zwraca się o wnikliwą ocenę zjawisk opisanych w petycji, zawartych w niej propozycji, o przedstawienie informacji dotyczących tego, jak często i z jakim skutkiem działania przeszło 300 istniejących w Polsce

Towarzystw Budownictwa Społecznego były przedmiotem zainteresowania prokuratury, oraz o odpowiedź na pytanie, czy planowane są zmiany ustawowe mające wpływ na funkcjonowanie w tym obszarze. Jakie konkretne propozycje rozwiązań zwiększających udział czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru są planowane do wdrożenia?

Przewodniczący Komisji

(-) Rafał Bochenek