

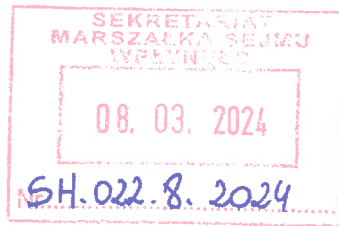


Minister Rozwoju i Technologii

Krzysztof Hetman

Znak pisma: DM-II.053.1.2024
Warszawa, 07 marca 2024 r.

Pan Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP



Dotyczy: dezyderatu numer 2 Komisji do Spraw Petycji, w sprawie zmian w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Szanowny Panie Marszałku,

Odpowiadając na dezyderat numer 2 Komisji do Spraw Petycji, 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., przekazany przy piśmie, znak: DSP.INT.4612.1.2024, z dnia 14 lutego 2024 r. Pana Macieja Berka – Ministra – Członka RM w KPRM, uprzejmie informuję co następuje.

Przedstawione w przedmiotowym dezyderacie pytania dotyczą następujących kwestii:

1. Jak często i z jakim skutkiem opisane w petycji z dnia 21 lutego 2023 r. Pana Grzegorza Prigana, Adwokata z Kancelarii LAURIFER PRIGAN S.K.A. zjawiska dotyczące działalności przeszło 300 istniejących w Polsce Towarzystw Budownictwa Społecznego były przedmiotem zainteresowania prokuratury?
2. Czy planowane są zmiany ustawowe mające wpływ na funkcjonowanie w ww. obszarze?
3. Jakie konkretne propozycje rozwiązań zwiększających udział czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru są planowane do wdrożenia?

W pierwszej kolejności, odnosząc się do kwestii poruszonych w petycji, proszę przyjąć poniższe wyjaśnienia.

Zasady powstawania i funkcjonowania społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), równoległe funkcjonująca nazwa to towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) regulują przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.), zw. dalej: ustawa o społecznych formach.

Maksymalne limity czynszów w zasobach spółek, określone w art. 28 ustawy o społecznych formach odnoszą się do tych mieszkań, które zostały wybudowane z udziałem środków publicznych, w ramach rządowych programów wspierających społeczne budownictwo czynszowe i zostały określone w momencie definiowania instrumentów wsparcia (kredyt z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, aktualny preferencyjny kredyt SBC), tak aby oprócz utrzymania nieruchomości, zapewnić spłatę zaciągniętych przez spółkę zobowiązań. W ocenie resortu nie ma możliwości jednoznacznego określenia, jak powinny w ramach ww. czynszów rozkładać się jego poszczególne składniki (eksploatacja, remonty, spłata zobowiązań). Każda inwestycja ma bowiem swoją specyfikę i generuje różne koszty.

Na uwagę zasługuje jednak, że pomimo ostatnich podwyżek, stawki czynszu w SIM kształtują się na dużo niższym poziomie niż stawki, jakie najemca może uzyskać szukając mieszkania na rynku komercyjnym. Szczególnie w dużych miastach, w stosunku do rynkowych, maksymalne stawki czynszu w SIM pozostają nawet o ponad połowę niższe. Np. czynsz w Warszawie na rynku komercyjnym za 1m² powierzchni użytkowej w lokalu w I kwartale 2023 r. wynosił wg danych NBP 69,50 zł, natomiast maksymalna stawka czynszu w 2023 r. w SIM/TBS wynosiła 28,5 zł, w Krakowie odpowiednio 46,2 zł i 24,5 zł, a w Rzeszowie odpowiednio 33,8 zł i 20,4 zł. Najświeższe dane zatem pokazują, że czynsze w SIM utrzymują swój preferencyjny charakter.

Ponadto podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o społecznych formach, dochody SIM nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową SIM. Oznacza to, że obowiązująca ustawa o społecznych formach zawiera już przepisy, według których dochody SIM mogą być przeznaczane wyłącznie na działalność statutową SIM, a przeznaczanie wpływów finansowych na działalność pozastatutową jest sprzeczne z prawem.

Ideą działalności SIM jest, aby w jej ramach spółki mogły tak prowadzić swoją gospodarkę finansową, aby zapewnić najemcom lokali mieszkalnych umiarkowany czynsz (4-5% wartości odtworzeniowej lokalu). Dopuszczalna jest zatem sytuacja, w której nadwyżka wygenerowana w danym zasobie będzie wspomagała kolejny zasób danego SIM tak, aby dla wszystkich zasobów zapewnić m.in. stawki czynszu poniżej ustawowego maksimum.

Kolejną, wymagającą podkreślenia kwestią jest fakt, że mieszkania w zasobach SIM są własnością spółek a lokatorzy korzystają z nich na podstawie umowy najmu. Mieszkania powstają przy pomocy zaciągniętego kredytu oraz własnego wkładu finansowego spółki. Elementem montażu finansowego jest także wkład partycypacyjny lokatora, którego wniesienie nie generuje jednak uprawnień własnościowych względem lokalu (SIM wykorzystuje go do pokrycia części kosztów budowy, co pozwala na obniżenie wysokości kredytu i stosowanie niższych stawek czynszu i zwraca lokatorowi w momencie zakończenia umowy najmu i opróżnienia lokalu). Nałożenie obowiązku wyrażenia zgody przez właściciela zasobu na zbycie mienia naruszałoby konstytucyjną zasadę ochrony własności, czyli jedną z podstawowych zasad działania państwa i było w istocie wywłaszczeniem SIM z jej prawa własności dokonywanym jednak nie w celu publicznym, a indywidualnym. Ponadto w tym przypadku ma również zastosowanie zasada niedziałania prawa wstecz. Inwestycje realizowane z udziałem środków budżetu państwa od 1995 r. były przygotowywane przez inwestorów, niejednokrotnie z udziałem lokalnych samorządów, z myślą o realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej dla osób nie aspirujących, ze względu na osiągnięte dochody, do własności. Zmiana reguł w stosunku do zrealizowanych inwestycji, w ocenie MRiT, nie byłaby zatem po pierwsze właściwa a po drugie byłaby sprzeczna z zasadami Konstytucji.

W kontekście powyższych wyjaśnień nie znajduje również uzasadnienia wprowadzenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań. Zasób ten został utworzony z założenia jako zasób docelowo na wynajem, a nie własnościowy. Uzyskanie własności wspomaga inne rządowe programy i są skierowane do osób o dochodach potwierdzających zdolność kredytową. Warunki określone w przepisach ustawy o społecznych formach gwarantują natomiast długoterminowy, stabilny najem – i w samym swoim założeniu stanowiącej alternatywę dla własności.

Odnosząc się do pytań zawartych w Dezyderacie numer 2 Komisji do Spraw Petycji wyjaśniam, jak poniżej.

MRiT nie ma wiedzy na temat tego, jak często i z jakim skutkiem opisane w petycji z 21 lutego 2023 r. pana Grzegorza Prigana, Adwokata z Kancelarii LAURIFER PRIGAN S.K.A. zjawiska dotyczące działalności przeszło 300 istniejących w Polsce Towarzystw Budownictwa Społecznego były przedmiotem zainteresowania prokuratury.

Obecnie w MRiT trwają prace mające na celu wypracowanie nowych rozwiązań dotyczących funkcjonowania przepisów w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w tym ustawy o społecznych formach. Dotychczas sygnalizowane problemy czy nieprawidłowości w obrębie funkcjonowania SIM/TBS były również rozwiązywane właśnie w drodze zmiany przepisów. Jako przykład pozytywnych zmian, wychodzących naprzeciw oczekiwaniom najemców można przywołać chociażby wyłączenie możliwości pobierania przez SIM opłaty za wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na rzecz wskazanego przez partycypanta najemcy, jak również (po sygnałach od najemców jednego z TBS-ów) ograniczenie możliwości prowadzenia działalności promocyjnej SIM wyłącznie do aktualnej oferty spółki, w tym w zakresie najmu oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych znajdujących się w budynkach SIM, a także świadczenia usług zarządu nieruchomością. W tym miejscu należy również wspomnieć o rozwiązaniach wprowadzonych tzw. społecznym pakietem mieszkaniowym w ramach ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11), tj. możliwości rozliczenia partycypacji na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji albo uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji. Rozwiązanie to (tzw. „wakacje czynszowe”) jest atrakcyjne dla osób, które z wynajmowanym mieszkaniem zwiążą swoje życie na dłuższy czas lub wręcz będą je traktować jako mieszkanie docelowe, bowiem ze spłatą partycypacji w czynszu nie wiąże się zakończenie umowy najmu.

Wszelkie dalsze wnioski wypracowane w związku z napływającymi do resortu mieszkalnictwa problemami będą stanowić podstawę podejmowanych kolejnych działań legislacyjnych, jednak należy pamiętać, że wymagają one dokładnej analizy. I tak, odnośnie do propozycji rozwiązań zwiększających udział czynnika społecznego w sprawowaniu nadzoru, jednym z rozważanych rozwiązań jest wprowadzenie zmiany obligującej gminę lub gminy, na których obszarze działa SIM, do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM, nie mniejszej niż jeden (dotychczas przepisy ustawy o społecznych formach dawały jedynie taką możliwość, z której samorządy nie zawsze korzystały). Ponadto w kontekście wysokości czynszów, rozważa się rozwiązanie, aby do obowiązków rady nadzorczej spółki należało zatwierdzanie w drodze uchwały zmiany w zakresie wysokości stawki czynszu. Co w połączeniu z obligatoryjnym udziałem przedstawiciela gminy w radzie nadzorczej, powinno mieć wymierny, pozytywny wpływ na cały proces zarządzania społecznym czynszowym zasobem mieszkaniowym.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Hetman

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Do wiadomości:

– Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów