



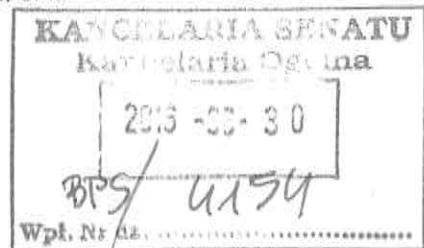
MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Warszawa, dnia 28.06. 2016 r.

DM.I.054.3.2016.AK
NK: 77481/16/95296/16

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 30.06.2016
nr. 4154 podpisany

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej



Szanowny Panie Marszałku

odpowiadając na oświadczenie senatora Roberta Mamąta złożone podczas 18. posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 19 maja 2016 r. w sprawie umożliwienia najemcom lokali mieszkalnych w towarzystwach budownictwa społecznego wycup mieszkań, przekazuję poniższe informacje.

Możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a po likwidacji Funduszu 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). Zgodnie z art. 33e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071, z późn. zm.), zwanej dalej: *ustawą o niektórych formach (...)*, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może obecnie nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy.

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 że przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 33e ust. 1 i 2 *ustawy o niektórych formach (...)*. Oznacza to, że autonomiczna decyzja w tym zakresie może zostać podjęta jedynie przez władze spółki, będącej właścicielem mieszkań znajdujących się w zasobach towarzystw budownictwa społecznego. Nie jest tym samym możliwe przymuszenie właściciela zasobu do wyzbycia się będących jego własnością mieszkań. Wprost przeciwnie, właściciele, w szczególności gminy w dużej mierze będące właścicielami towarzystw, powinny mieć zagwarantowaną możliwość gospodarowania swoim zasobem i prawo nie wyzbywania się mieszkań, jeżeli byłoby to sprzeczne z realizowaną przez samorządy polityką mieszkaniową. Możliwe jest to dzięki ustawowemu rozwiązaniu, pozwalającemu wyłącznie właścicielowi zasobu na podejmowanie decyzji o uruchomieniu procesu prywatyzacji.

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.


Ustawą o niektórych formach (...) powołano w BGK Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, którego środki przeznaczone były m.in. na udzielanie kredytów towarzystwom budownictwa społecznego na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Stronami umowy kredytowej są w takim przypadku towarzystwa, spłacające zaciągnięty kredyt oraz

bezpośrednio BGK. jako kredytodawca Najemca lokalu nie jest stroną umowy kredytowej i w związku z tym nie spona kredytu. Sytuacji tej nie zmienia fakt wniesienia partycypacji na pokrycie części kosztów budowy lokalu mieszkalnego gdyż to spółka zaciaga kredyt na pokrycie pozostałych kosztów budowy – do 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. To na spółce ciąży odpowiedzialność za właściwą i terminową spłatę kredytu, którą pokrywa ze środków uzyskiwanych z najmu lokali, których jest właścicielem (czyli ze świadczenia pewnej usługi). Samo uiszczanie przez najemcę czynszu nie powoduje że staje się on stroną zaciągniętego kredytu, oraz że spona kredyt. To spółka z czynszu uiszczanego przez najemcę pokrywa kolejne spłaty kredytu, tak więc zadłużenie kredytowe należy przypisać Bankowi a nie najemcy. Zapłata czynszu nie jest tym samym równoznaczna ze stopniowym nabywaniem praw własności do wynajmowanego lokalu

Niezależnie od powyższych wniań podkreślenia wymaga fakt, że podstawowym celem programu społecznego budownictwa czynszowego było od początku jego istnienia (1996 r.) zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych użytkowanych docelowo na zasadach najmu, adresowanych do gospodarstw domowych o ograniczonych dochodach. Rotacyjny charakter tworzonego z wykorzystaniem środków publicznych zasobu, wynikający z ustawy o niektórych formach (...), umożliwia kierowanie lokali mieszkalnych do osób faktycznie potrzebujących wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, tj. takich, które uzyskują zbyt niskie dochody by nabyć lub wynająć mieszkanie na warunkach komercyjnych.

Mając na uwadze zapotrzebowanie na mieszkania społeczne czynszowe oraz istotny społecznie cel realizowany przez ten zasób uzasadnione jest przeciwdziałanie ich bezwarunkowej prywatyzacji. Aby jej zapobiec, ustawodawca dopuścił, jak wcześniej wspomniano, możliwość wyodrębniania ww. lokali jedynie warunkowo – w odniesieniu do szczególnie określonej kategorii mieszkań i na szczególnie określonych warunkach. Obecnie przeprowadzana jest jednak analiza zastanych rozwiązań prawnych w segmencie mieszkalnictwa, co w przyszłości będzie skutkowało określeniem takich instrumentów, które pozwolą w sposób najbardziej odpowiedni reagować na aktualne problemy mieszkaniowe.

Z powiawieniem


Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA
Kazimierz Smolński
Sekretarz Stanu