



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 4029**

Warszawa, 1 grudnia 2010 r.

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Bożenną Bukiewicz.

(-) Tadeusz Arkit; (-) Paweł Arndt; (-) Marek Biernacki; (-) Krzysztof Breja; (-) Bożenna Bukiewicz; (-) Barbara Czaplicka; (-) Jerzy Feliks Fedorowicz; (-) Andrzej Gałązewski; (-) Magdalena Gąsior-Marek; (-) Jarosław Gowin; (-) Mariusz Grad; (-) Andrzej Kania; (-) Józef Piotr Klim; (-) Zbigniew Konwiński; (-) Domicela Kopaczewska; (-) Agnieszka Kozłowska-Rajewicz; (-) Jan Kulas; (-) Dariusz Lipiński; (-) Aldona Młyńczak; (-) Mirosława Nykiel; (-) Janina Okragły; (-) Piotr Ołowski; (-) Paweł Orłowski; (-) Maciej Orzechowski; (-) Witold Pahl; (-) Sławomir Preiss; (-) Halina Rozpondek; (-) Sławomir Rybicki; (-) Zbigniew Rynasiewicz; (-) Witold Sitarz; (-) Aleksander Marek Skorupa; (-) Bożena Sławiak; (-) Michał Szczerba; (-) Anna Śliwińska; (-) Jan Walenty Tomaka; (-) Piotr Tomański; (-) Krzysztof Tyszkiewicz; (-) Robert Tyszkiewicz; (-) Monika Wielichowska; (-) Radosław Witkowski; (-) Ryszard Zawadzki.

**Ustawa z dnia ...**

**o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

Art. 1. W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 15e uchyla się ust. 2;
- 2) po rozdziale 2a dodaje się rozdział 2b w brzmieniu:

„Rozdział 2b

Wyodrębnianie na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego

Art. 15f. 1. Lokale mieszkalne wybudowane na wynajem przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 2 pkt 1 mogą być wyodrębnione na własność wyłącznie na rzecz najemców tych lokali.

2. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

Art. 15g. 1. W przypadku lokali mieszkalnych, w stosunku do których zawarte zostały umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali, przeniesienie własności na rzecz najemcy jest możliwe, jeżeli jest on jednocześnie stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu.

2. Jeżeli partycypacja została wniesiona przez inną osobę niż najemca, przeniesienie własności jest możliwe o ile nastąpi przeniesienie praw i obowiązków z tytułu umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu na rzecz najemcy.

Art. 15h.1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, o którym mowa w art. 15f ust. 1, cena jego sprzedaży nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.<sup>2)</sup>).

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 216, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 65, poz. 594, z 2004 r. Nr 146, poz. 1546, Nr 213, poz. 2157 i Nr 281, poz. 2783, z 2006 r. Nr 157, poz. 1119, Nr 220, poz. 1600 i Nr 251, poz. 1844, z 2008 r. Nr 180, poz. 1109 oraz z 2009 r. Nr 39, poz. 309 i Nr 65, poz. 545.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200 poz. 1323.

2. Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 15f ust. 1 powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, oraz koszty wyceny nieruchomości.

3. Spłata przypadającej na lokal mieszkalny części umorzenia kredytu zasila Fundusz Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. Nr 230, poz. 1922, z późn. zm.<sup>3)</sup>).

4. Kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

5. Środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 15f ust. 1, przeznacza się w pierwszej kolejności na spłatę części kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 2 pkt 1, przypadającej na ten lokal, wraz z odsetkami.

6. Bank Gospodarstwa Krajowego przeznacza środki uzyskane ze spłaty kredytów udzielonych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego albo udzielonych na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 1 na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

Art. 15i. 1. W przypadku podziału nieruchomości, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz najemcy, obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje.

2. Jeżeli najemca, na rzecz którego następuje przeniesienie własności lokalu mieszkalnego dokonał zapłaty ceny, o której mowa w art. 15h ust. 2, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

3. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość, zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, obciąża się hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość.

Art. 15j. 1. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność towarzystwa budownictwa społecznego jest wykonywany przez towarzystwo jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492).

2. Większość właścicieli lokali wyodrębnionych na własność w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może dokonać zmiany ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio.

---

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 146, poz. 1546 z 2006 r. Nr 183, poz. 1354 i Nr 251, poz. 1844, oraz z 2009 r. Nr 65, poz. 545.

3. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Art. 2. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 12<sup>1</sup> uchyla się ust. 2.

Art. 3. W stosunku do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, lub wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 65, poz. 545) stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 4. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

---

<sup>4)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 oraz Nr 223, poz. 1779.

## Uzasadnienie

Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie zmian w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.).

Z aktualnego stanu prawnego wynika brak możliwości zbywania, wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego ze środków KFM lub BGK w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, mieszkań na wynajem stanowiących własność towarzystw budownictwa społecznego (TBS) i spółdzielni mieszkaniowych oraz przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe.

Założeniem proponowanych zmian jest zniesienie istniejącego od początku funkcjonowania programu społecznego budownictwa mieszkaniowego zakazu wyodrębniania mieszkań na własność lub ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania.

Wprowadzenie rozwiązań prawnych umożliwiających wykup mieszkań powstałych z udziałem środków KFM/BGK przewiduje przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 30 listopada 2010 r. dokument pt. „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku”, który jest odpowiedzią na *Rezolucję Sejmu RP w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010-2020* podjętą dnia 19 lutego 2010 r. Wśród aspektów przemawiających za umożliwieniem wykupu lokali na własność wymienia się przede wszystkim stosunkowo duże zaangażowanie uczestników w kosztach budowy lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego. Badanie ankietowe przeprowadzone przez Ministerstwo Infrastruktury wykazało, że ok. 87% najemców zamieszkuje w TBS-ach na podstawie wpłaty partycypacji w kosztach budowy mieszkania. W ramach tej grupy można wyróżnić: najemców będących jednocześnie partycypantami (61,3%), najemców, za których partycypację wpłaciła osoba trzecia (15,2%), najemców, za których partycypację wpłaciła gmina (21,2%), najemców, za których partycypację wpłacił pracodawca (1,6%). Mimo poniesienia wysokich kosztów partycypacji, prawo partycypanta ogranicza się jednak tylko do wynajmu mieszkania lub możliwości wskazania najemcy. Podobna sytuacja występuje w przypadku mieszkań wybudowanych ze

środków KFM przez spółdzielnie mieszkaniowe i zamieszkałych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielcy spłacając zobowiązania przypadające na lokale powiększają jednocześnie wkład mieszkaniowy. Teoretycznie możliwa jest zatem sytuacja, że spółdzielcy spłacą 100% wartości mieszkania i nadal nie będą mieli prawa do przekształcenia go na własność.

Projektowana ustawa precyzyjnie określa mechanizm wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych w przypadku towarzystw budownictwa społecznego. Przyczyni się to do większej transparentności procesu przekształcania mieszkań na własność i zapobiegnie ewentualnym nadużyciom. W odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych powinny obowiązywać przepisy ogólnie regulujące procedury przekształceń własnościowych zawarte w *ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)*. Warunkiem takiego przekształcenia będzie spłata wszelkich zobowiązań, w tym przede wszystkim kredytu udzielonego ze środków KFM/BGK. Zaproponowane rozwiązania powinny zapewnić równowagę między prawami właścicieli zasobów, żądaniami najemców i interesami Banku Gospodarstwa Krajowego jako kredytodawcy.

Zakłada się, że proces sprzedaży mieszkań wybudowanych przez TBS-y przy udziale środków KFM/BGK powinien się cechować następującymi właściwościami:

- 1) o przystąpieniu do sprzedaży mieszkań wybudowanych ze środków KFM/BGK powinien decydować wyłącznie właściciel zasobu, najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie o wykup zajmowanego lokalu,
- 2) mieszkanie może być sprzedane jedynie najemcy,
- 3) w przypadku lokali mieszkalnych w stosunku do których zawarte zostały umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych lokali, przeniesienie własności na rzecz najemcy jest możliwe, jeżeli jest on jednocześnie partycypantem (w przypadku, gdy najemca nie jest jednocześnie partycypantem, w celu ubiegania się o zakup mieszkania musi nabyć prawa i obowiązki wynikające z umowy partycypacyjnej),
- 4) cenę sprzedaży określa właściciel zasobu w oparciu o rynkową wartość mieszkania, ustalaną zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce*

*nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)*<sup>1</sup>, nie mniejszą jednak niż wartość wszelkich zobowiązań przypadających na dany lokal. W przypadku mieszkań wybudowanych przy udziale kredytu objętego częściowym umorzeniem, do kwoty zobowiązania, którego spłata w całości będzie warunkiem przekształcenia tytułu prawnego, dolicza się również nominalną kwotę umorzenia części kredytu. Możliwość umorzenia 10% kredytu, w przypadku prawidłowego i terminowego zrealizowania i rozliczenia inwestycji, funkcjonowała w stosunku do przedsięwzięć, na które wnioski wstępne o kredyt składano w BGK do 2004 r. Kwota zwrotu umorzenia zasili środki Funduszu Dopłat;

5) kwotę partycypacji zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego,

6) środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w pierwszej kolejności przeznaczone będą na spłatę kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w części przypadającej na dany lokal;

7) do czasu podjęcia przez większość właścicieli wyodrębnianych lokali stosownej uchwały, zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność TBS jest wykonywany przez TBS jako zarząd powierzony w rozumieniu *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.)*.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych finansujących ze środków KFM/BGK budowę mieszkań, do których lokatorzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, procedura sprzedaży mieszkań będzie oparta na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z obowiązującymi zasadami, na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

– spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową (kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal), w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych

---

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 151. *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy; 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;

- spłaty zadłużenia z tytułu opłat pokrywających koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Jednocześnie zostanie uchylony art. 12<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym obecnie niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

Istotnym aspektem umożliwienia wyodrębniania mieszkań wybudowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółdzielnie mieszkaniowe ze środków KFM/BGK na własność lub ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania, jest zasilenie funduszu statutowego BGK środkami ze spłaty części kredytów przypadających na wyodrębniane lokale mieszkalne, oraz Funduszu Dopłat środkami pochodzącymi ze zwrotów udzielonych umorzeń. Środki zwracane do BGK z tytułu spłaty kredytów przeznaczone byłyby na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, czyli udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem, oraz gminom na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

W kontekście szacowanej wysokości środków finansowych możliwych do uzyskania w wyniku sprzedaży mieszkań wybudowanych ze środków KFM/BGK należy wspomnieć, że badanie ankietowe przeprowadzone przez Ministerstwo Infrastruktury wykazało, że 77% najemców popiera wprowadzenie prawnej możliwości wykupu mieszkań wybudowanych ze środków KFM. Ideę umożliwienia wykupu przez najemców mieszkań poparło 49% ankietowanych TBS-ów oraz 46% gmin, na terenie których funkcjonują TBS-y. Jednocześnie, zarówno inwestorzy, jak i samorzady poparłyby ideę umożliwienia wykupu mieszkań



wybudowanych ze środków KFM, jeżeli uzyskane w ten sposób środki wróciłyby do systemu finansowania budownictwa na wynajem i wspierały nowe inwestycje. Za tak sformułowaną opcją opowiedziało się 74% TBS-ów i 64% gmin.

Dotychczas ze środków KFM/BGK wybudowano ponad 92 tys. mieszkań, w tym towarzystwa budownictwa społecznego oddały do użytkowania około 75 tys. lokali na wynajem, zaś spółdzielnie mieszkaniowe około 17 tys. lokali (spółdzielczych lokatorskich i nielicznych na wynajem) - stan na koniec listopada 2010 r. Bank Gospodarstwa Krajowego udzielił około 1800 kredytów na kwotę ponad 7 mld zł. Zadłużenie z tytułu preferencyjnych kredytów wynosiło na koniec listopada 2010 r. przeszło 6 mld zł. W przypadku ponad 1300 kredytów Bank dokonał umorzenia części kredytu na podstawie art. 19 ust. 9 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (przepis ten został skreślony w ramach ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Dz. U. Nr 213, poz. 2157) na kwotę około 700 mln zł. Średnia powierzchnia lokali w zasobach TBS wynosi 48,8 m kw. Przy założeniu, że jedna czwarta wybudowanych lokali zostanie objęta sprzedażą (50 % TBS-ów i spółdzielni mieszkaniowych zdecyduje się na sprzedaż, a w nich 50 % lokatorów zdecyduje się na wykup), FD mógłby zostać zasilony kwotą około 100 mln zł (spłata umorzeń), zaś fundusz statutowy BGK kwotą ponad 1,5 mld zł (spłata kredytów). Ponadto, spłata części zobowiązań z tytułu zaciągniętych w BGK kredytów pozwoliłaby TBSom na dalsze rozwijanie działalności w zakresie budownictwa mieszkaniowego, w tym na wynajem (podstawowe zadanie towarzystw zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego), którą hamowało w ostatnich latach m.in. duże zadłużenie spółek. Ewentualne dodatkowe środki uzyskane ze sprzedaży lokali wybudowanych ze środków KFM/BGK towarzystwa zobowiązane byłyby przeznaczać na działalność statutową (zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy). Szacuje się, że mogłaby to być kwota około 1,9 mld zł.

### **Uzasadnienie niektórych rozwiązań szczegółowych**

*Art. 15 fust. 2 - decyzja o przystąpieniu do sprzedaży*

O wykupie będzie decydował prawny właściciel zasobu. Najemcy nie będą mieli prawa roszczenia o wykup mieszkań, stanowiących obecnie majątek spółek kapitałowych i będących zabezpieczeniem zaciągniętych zobowiązań (kredyt z KFM). Należy podkreślić, że podobne rozwiązania występują również w przypadku mieszkań znajdujących się w gminnym zasobie mieszkaniowym, gdzie najemcy nie mają roszczenia o wykup mieszkania, przysługuje im jedynie prawo pierwokupu.

*Art. 15h ust. 1-3 - cena sprzedaży*

Mieszkania wybudowane ze środków KFM/BGK będą mogły być przeznaczone do sprzedaży po cenie rynkowej, ustalonej zgodnie z odpowiednimi przepisami *ustawy o gospodarce nieruchomościami*. Cena ustalona w ten sposób nie może być jednak niższa od kwoty przypadających na dany lokal zobowiązań. Głównym zobowiązaniem jest kredyt udzielony ze środków KFM/BGK. Do kwoty zobowiązania dolicza się również nominalną kwotę umorzenia części kredytu, w przypadkach mieszkań wybudowanych przy udziale kredytu objętego częściowym umorzeniem. Spłata kredytu udzielonego ze środków KFM będzie trafiała w całości na zasilenie funduszu statutowego Banku Gospodarstwa Krajowego z przeznaczeniem na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Spłata umorzenia natomiast zasili konto Funduszu Dopłat.

*Art. 15h ust. 4 - rozliczenie kwoty partycypacji*

Art. 15h ust. 4 wprowadza jednolitą zasadę dla zasobów TBS (niezależnie od tego, kiedy podpisana została umowa partycypacyjna dot. danego lokalu mieszkalnego, tj. przed czy po nowelizacji ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z 2004 r.), zgodnie z którą kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości odtworzeniowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

*Art. 15h ust. 5 - konieczność spłaty kredytu*

Zasoby objęte zakazem wykupu powstały z wykorzystaniem preferencyjnego kredytu udzielanego do końca maja 2009 r. ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a po jego likwidacji z własnych środków Banku Gospodarstwa Krajowego. Towarzystwa

budownictwa społecznego gospodarujące zasobami mieszkaniowymi na zasadach najmu są w większości dłużnikiem Banku Gospodarstwa Krajowego, który przejął na swoje konto wszelkie należności i zobowiązania KFM. Nieruchomości wybudowane ze środków KFM/BGK stanowią zabezpieczenie tych kredytów. W związku z tym, projektowana ustawa nakłada obowiązek przeznaczenia środków uzyskanych ze sprzedaży mieszkania w pierwszej kolejności na spłatę kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w części przypadającej na dany lokal.

*Art. 15h ust. 6 – możliwość pozyskania środków finansowych na finansowanie nowych inwestycji w ramach budownictwa społecznego*

Środki pochodzące ze spłaty preferencyjnych kredytów udzielonych TBS i spółdzielniom mieszkaniowym będą przeznaczane na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

*Art. 15j - zarządzanie zasobem*

Regulacje dotyczące obowiązków nowego właściciela wynikających z użytkowania powierzchni wspólnych są zaprojektowane na wzór podobnych regulacji określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 24<sup>1</sup>, art. 27). Zaproponowane przepisy mają na celu umożliwienie płynnego przejścia z sytuacji, kiedy całym zasobem zarządza samodzielnie właściciel – czyli towarzystwo budownictwa społecznego, do sytuacji pełnego upodmiotowienia właścicieli zasobów w ramach wspólnoty mieszkaniowej.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej. Projekt nie skutkuje zwiększeniem obciążenia budżetu Skarbu Państwa, ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Warszawa, 29 grudnia 2010 r.

BAS-WAPEiM-2359/10

Pan Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna o zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Bożenna Bukiewicz) z prawem Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2009 r. Nr 5, poz. 47, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

**I. Przedmiot projektu ustawy**

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje zniesienie zakazu wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na preferencyjnych warunkach towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym. W konsekwencji zniesienia wspomnianego zakazu, projekt przewiduje dodanie w ustawie z dnia 26 października 1995 r. niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, ze zm.) nowego rozdziału regulującego zasady wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Projekt przewiduje, że zbycie lokalu mogłoby nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy, za cenę nie niższą niż cena rynkowa. Środki uzyskane przez spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego ze sprzedaży lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem mają być w pierwszej kolejności przeznaczane na spłatę przypadającej na ten lokal części kredytu, wraz z odsetkami, udzielonego przez BGK.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**II. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

W kontekście przewidzianych w opiniowanym projekcie rozwiązań należy zwrócić uwagę na unijne regulacje z zakresu pomocy publicznej. Zgodnie z art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (dalej: TfUE), z zastrzeżeniem innych postanowień przewidzianych w Traktacie,

wszelka pomoc przyznawana przez państwo członkowskie lub przy użyciu zasobów państwowych w jakiegokolwiek formie, która zakłóca lub grozi zakłóceniem konkurencji przez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom lub produkcji niektórych towarów, jest niezgodna z rynkiem wewnętrznym w zakresie, w jakim wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

Przepis art. 107 ust. 2 lit. a) TfUE stanowi, że zgodna z rynkiem wewnętrznym jest pomoc o charakterze socjalnym przyznawana indywidualnym konsumentom, pod warunkiem, że jest przyznawana bez dyskryminacji związanej z pochodzeniem produktów.

Zgodnie z art. 108 ust. 3 TfUE Komisja Europejska jest informowana, w czasie odpowiednim do przedstawienia swoich uwag, o wszelkich planach przyznania lub zmiany pomocy. Państwo członkowskie nie może wprowadzić w życie projektowanych środków, dopóki Komisja Europejska nie zakończy procedury oceny projektowanych rozwiązań (zob. także art. 3 rozporządzenia Rady (WE) nr 659/1999 ustanawiającego szczegółowe zasady stosowania art. 93 Traktatu WE; Dz. Urz. WE L 83 z 27.3.1999 r., s. 1, Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne rozdz. 8, t. 1, s. 339).

Uregulowaną w TfUE procedurę informowania Komisji Europejskiej o planowanej pomocy publicznej poprzedza procedura uregulowana na szczeblu krajowym. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach pomocy publicznej (Dz.U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404, ze zm.) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta jest organem właściwym do wydania opinii oceniającej m.in. czy projekt przewiduje udzielanie pomocy publicznej, czy jest zgodny ze wspólnym rynkiem oraz czy wymaga notyfikacji.

### **III. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Odrębnie należy rozważyć sytuację potencjalnych nabywców prawa własności lokali mieszkalnych (dotychczasowych najemców) i inwestorów (kredytobiorców), czyli spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego.

Należy uznać, że w przypadku dotychczasowych najemców lokali projekt ustawy nie przewiduje udzielania pomocy publicznej. Zgodnie z projektem (proponowany art. 15h ust. 1 i 2) cena sprzedaży lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.).

Inaczej wygląda sytuacja inwestorów. Otrzymują oni z BGK na warunkach preferencyjnych kredyt na budowę lokali mieszkalnych na wynajem (art. 15a ust. 2 pkt 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego). Następnie, zgodnie z projektem, mogliby sprzedać lokale za cenę nie niższą niż wartość rynkowa (proponowany art. 15h ust. 1). Środki

uzyskane w ten sposób ze sprzedaży lokali mieszkalnych byłyby przeznaczane w pierwszej kolejności na spłatę, przypadającej na dany lokal, części preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK (proponowany art. 15h ust. 5). Oznacza to, że uzyskana ze sprzedaży lokali mieszkalnych nadwyżka stanowi przychód inwestora. Przychód ten jest większy od przychodu uzyskiwanego przez zwykłego inwestora, gdyż kredyt udzielony był na warunkach preferencyjnych.

Inwestorem może być spółdzielnia mieszkaniowa albo товариство будownictва społecznego. Zarówno spółdzielnie jak i товариства mogą prowadzić działalność gospodarczą. Przy ocenie zgodności pomocy z rynkiem wewnętrznym należy uwzględnić ustawowe ograniczenia dysponowania dochodem (art. 24 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i art. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.).

Wydaje się, że opisana pomoc nie ma wpływu na handel między państwami członkowskimi, a także nie zakłóca konkurencji przez sprzyjanie niektórym przedsiębiorstwom, a zatem nie jest objęta zakresem art. 107 TfUE, a w konsekwencji nie jest sprzeczna prawem Unii Europejskiej. Ostateczna ocena dopuszczalności takiego rozwiązania należy jednak do Komisji Europejskiej.

#### **IV. Konkluzje**

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje zmiany zasad udzielania pomocy państwa, przewidzianych w nowelizowanej ustawie. Zmiany nie są sprzeczne z prawem Unii Europejskiej, jednak projekt ustawy wymaga notyfikowania go Komisji Europejskiej, do której należy ostateczna ocena dopuszczalności proponowanego rozwiązania. Przed notyfikowaniem projektu Komisji Europejskiej należy zasięgnąć opinii Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta w trybie art. 16a ustawy o postępowaniu w sprawach pomocy publicznej.

Autor:

**Bartosz Pawłowski**  
ekspert ds. legislacji  
w Biurze Analiz Sejmowych

Akceptował:  
Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Warszawa, 29 grudnia 2010 r.

BAS-WAPEiM-2360/10

Pan  
Grzegorz Schetyna  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o niektórych formach**  
**popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach**  
**mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Bożenna**  
**Bukiewicz) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w**  
**rozumieniu art. 95a Regulaminu Sejmu**

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje zniesienie zakazu wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na preferencyjnych warunkach towarzystwom budownictwa społecznego i spółdzielniom mieszkaniowym. W konsekwencji zniesienia wspomnianego zakazu, projekt przewiduje dodanie w ustawie z dnia 26 października 1995 r. niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, ze zm.) nowego rozdziału regulującego zasady wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. Projekt przewiduje, że zbycie lokalu mogłoby nastąpić wyłącznie na rzecz najemcy, za cenę nie niższą niż cena rynkowa. Środki uzyskane przez spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego ze sprzedaży lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem mają być w pierwszej kolejności przeznaczane na spłatę przypadającej na ten lokal części kredytu, wraz z odsetkami, udzielonego przez BGK.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a Regulaminu Sejmu.

Autor:

**Bartosz Pawłowski**  
ekspert ds. legislacji  
w Biurze Analiz Sejmowych

Akceptował:  
Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory Bazy REX: Unia Europejska, budownictwo, kredyty, spółdzielnie





PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 28 stycznia 2011 r.

BSA I - 021 - 17/11

SEKRETARIAT SZEFA NS  
WPLYWIEŁO  
dnia 31.01.2011 200..... r.  
.....  
(podpis)

Pan  
Lech CZAPLA  
Szef Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze!*

W odpowiedzi na pismo z dnia 19 stycznia 2011 r., GMS-WP-173-12/11 uprzejmie informuję, że Sąd Najwyższy nie zgłasza uwag do **poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Z poważaniem

*Stanisław Dąbrowski*  
Stanisław DĄBROWSKI



KRAJOWA IZBA  
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4  
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 483 /OBSiL/2011/JS

Warszawa, dnia 1 lutego 2011 r.

SEKRETARIAT SZEFKA KS  
WPLYNEŁO  
dnia 08.02.2011. 200..... r.

Szanowny Pan  
Lech Czapla  
Szef Kancelarii Sejmu

.....  
(podpis)

*Szanowny Panie Ministrze*

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie GMS-WP-173-12/11 z dnia 19 stycznia 2011r. poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - uprzejmie zawiadamiam, że Ośrodek Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

*z poważaniem*

Wiceprezes  
Krajowej Rady Radców Prawnych

Włodzimierz Chróścik



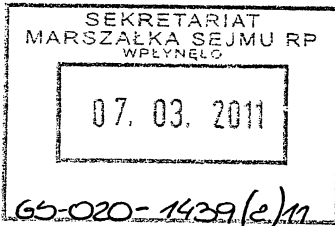
Prezes Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
**Małgorzata Krasnodębska-Tomkiel**



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

DDO-500-1(3)/11/AH

Warszawa, 4 marca 2011 r.



**Pan**  
**Grzegorz Schetyna**  
**Marszałek Sejmu**  
**Rzeczypospolitej Polskiej**

*Szanowny Panie Marszałku,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 2 stycznia 2011 r. (znak: GMS-WP-173-26/11), zawierające wniosek o wydanie opinii do **projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**, uprzejmie informuję, iż w dniu dzisiejszym została wydana opinia Nr 1 /2011/P/AH, którą przekazuję w załączeniu.

Z poważaniem,

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
*Małgorzata Krasnodębska-Tomkiel*  
Małgorzata Kozak  
Wiceprezes



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
*MAŁGORZATA KRASNOŁĘBSKA-TOMKIEL*

DDO – 500 – 1(3) / 2011 / AH

Warszawa, dnia 4 marca 2011 r.

**Opinia Nr 1 /2011/P/AH**

**do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa  
mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

Pismem z dnia 2 stycznia 2011 r. (data wpływu do UOKiK 3 lutego 2011 r.) (znak: GMS-WP-173-26/11) Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej wystąpił z wnioskiem o wydanie opinii do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: projekt ustawy). Działając na podstawie art. 12 ust. 1 oraz art. 16a ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej<sup>1</sup> (dalej: ustawa o pomocy publicznej), stwierdzam co następuje.

**I. Opis projektu ustawy**

Projekt ustawy przewiduje zniesienie zakazu wyodrębniania lokali na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali mieszkalnych, wybudowanych na wynajem przez towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) oraz spółdzielnie mieszkaniowe, przy wykorzystaniu kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (wcześniej przez Krajowy Fundusz Mieszkaniowy) na preferencyjnych warunkach, w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego. W konsekwencji projekt przewiduje dodanie w obowiązującej ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego<sup>2</sup> nowego rozdziału, dotyczącego zasad wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych. Zgodnie z projektem ustawy mieszkanie, wybudowane na wynajem przez TBS, może być sprzedane jedynie najemcy, a decyzję o sprzedaży lokali podejmuje wyłącznie właściciel zasobu (najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie o wyodrębnienie lokalu na własność). Natomiast w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, finansujących ze środków KFM/BGK budowę mieszkań, do których

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 59, poz. 404 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.

lokatorzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, procedura sprzedaży mieszkań będzie oparta na zasadach określonych w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>3</sup> (na pisemne żądanie członka spółdzielni jest ona zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu). Cena sprzedaży lokalu w każdym przypadku nie może być niższa niż jego wartość rynkowa, ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup> i powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na dany lokal. Środki uzyskane ze sprzedaży mieszkania w pierwszej kolejności przeznaczone będą na spłatę kredytu udzielonego przez BGK w części przypadającej na dany lokal, a następnie przeznaczone będą na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego. W przypadku mieszkań wybudowanych przy udziale kredytu objętego częściowym umorzeniem, cena lokalu powinna również uwzględniać spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, a kwota zwrotu umorzenia zasili środki Funduszu Dopłat.

Projekt przewiduje ponadto uchylenie art. 12<sup>1</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym obecnie niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków KFM/BGK.

## II. Kryteria kwalifikacji wsparcia jako pomoc publiczna

Zgodnie z art. 107 ust. 1 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (TFUE), „z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Traktacie, jest nie do pogodzenia z regułami wspólnego rynku – w zakresie, w jakim narusza wymianę między państwami członkowskimi – wszelka pomoc udzielana przez Państwo lub ze źródeł państwowych, bez względu na formę, która przez uprzywilejowanie niektórych przedsiębiorstw lub niektórych gałęzi produkcji zakłóca konkurencję lub grozi jej zakłóceniem”.

Oznacza to, iż wsparcie dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą podlega przepisom dotyczącym pomocy publicznej, o ile jednocześnie spełnione są następujące przesłanki:

- udzielane jest ono przez państwo lub ze środków państwowych,
- przedsiębiorstwo uzyskuje przysporzenie na warunkach korzystniejszych od oferowanych na rynku,
- ma charakter selektywny (uprzywilejowuje określone przedsiębiorstwo lub przedsiębiorstwa albo produkcję określonych towarów),
- grozi zakłóceniem lub zakłóca konkurencję oraz wpływa na wymianę handlową między państwami członkowskimi UE.

Należy zauważyć, iż przywołane przepisy TFUE mają zastosowanie do przedsiębiorstw. Dla potrzeb stosowania przepisów o pomocy publicznej wiążące jest pojęcie przedsiębiorstwa w rozumieniu prawa unijnego<sup>5</sup>, doprecyzowane decyzjami Komisji Europejskiej oraz orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE)

<sup>3</sup> Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.

<sup>4</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

<sup>5</sup> Art. 1 załącznika I do rozporządzenia Komisji (WE) Nr 800/2008 z dnia 6 sierpnia 2008 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne ze wspólnym rynkiem w zastosowaniu art. 87 i 88 TWE (Dz. Urz. UE L 214 z 9 sierpnia 2008 r.).

i Sądu (dawniej Sądu Pierwszej Instancji). Za przedsiębiorstwo uważa się podmiot prowadzący działalność gospodarczą, niezależnie od jego formy organizacyjnej i prawnej, czy źródeł finansowania<sup>6</sup>. Bez znaczenia jest również, czy podmiot ten będzie działał w celu osiągnięcia zysku<sup>7</sup>. Jednocześnie, za działalność gospodarczą uznaje się oferowanie dóbr i usług na rynku<sup>8</sup>. Nie ma zatem znaczenia, czy dany podmiot jest uznawany za przedsiębiorstwo w świetle prawa krajowego oraz jak kwalifikowana jest jego działalność. Przedsiębiorstwem może być zarówno osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą, spółka prawa handlowego, spółka cywilna, przedsiębiorstwo państwowe, ale również stowarzyszenie, fundacja czy nawet organ administracji publicznej, jeżeli prowadzą działalność gospodarczą w rozumieniu prawa unijnego.

### III. Ocena projektu ustawy z punktu widzenia przepisów o pomocy publicznej

Z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wynika, iż przedmiotem działania TBS jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo może również:

- nabywać budynki mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Natomiast zgodnie z art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, celem działalności spółdzielni mieszkaniowych jest budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu lub odrębnej własności lokali, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Spółdzielnia może również zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia na podstawie umowy z właścicielem tej nieruchomości oraz prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu działalności spółdzielni (art. 1 ust. 5 i art. 1 ust. 6 ww. ustawy).

Należy zatem stwierdzić, że zasadniczą działalnością TBS oraz spółdzielni mieszkaniowych jest budowa, wynajem i sprzedaż mieszkań oraz zarządzanie nieruchomościami, przy czym działalność powyższą należy uznać za działalność gospodarczą. Podmioty te są więc przedsiębiorstwami w rozumieniu prawa unijnego.

W odniesieniu do przesłanek z art. 107 ust. 1 TFUE, w szczególności do przesłanki korzyści, należy stwierdzić, iż po wykupie lokalu przez najemcę za cenę rynkową oraz spłacie przez TBS/spółdzielnię do BGK przypadającej na ten lokal części kredytu

<sup>6</sup> Orzeczenie TSUE z dnia 23 kwietnia 1991 r. w sprawie C-41/90 Höfner i Elser v. Macrotron GmbH.

<sup>7</sup> Orzeczenie TSUE z dnia 21 września 1999 r. w sprawie Albany C-67/96.

<sup>8</sup> Orzeczenie TSUE z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie C-35/96 Komisja v. Włochy.

preferencyjnego wraz z odsetkami, pozostanie prawdopodobnie nadwyżka finansowa. Zbycie po cenie rynkowej lokalu, wybudowanego wcześniej przy wykorzystaniu środków publicznych, pochodzących z preferencyjnego kredytu, spowoduje pozyskanie przez TBS/spółdzielnię dodatkowych środków finansowych. Z projektu ustawy nie wynika, czy nadwyżka finansowa będzie podlegała wpłacie do BGK w celu powiększenia funduszu przeznaczonego na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, czy też będzie stanowiła dodatkowy przychód TBS/spółdzielni. W pierwszym przypadku TBS/spółdzielnia nie uzyskaby żadnej korzyści ekonomicznej, ponieważ cała kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania, łącznie z nadwyżką, zostałaby przekazana do BGK. Natomiast w sytuacji, gdy nadwyżka finansowa ze sprzedaży lokalu byłaby przychodem TBS/spółdzielni, wówczas stanowiłaby ona dla tych podmiotów korzyść. Należy zauważyć, że w tym przypadku spełnione są wszystkie przesłanki z art. 107 ust. 1 TFUE:

- uzyskanie nadwyżki finansowej przez TBS/spółdzielnię jest możliwe dzięki udzieleniu przez BGK (podmiot publiczny) kredytu preferencyjnego,
- nadwyżka finansowa, wynikająca ze sprzedaży lokalu, stanowi określoną kwotę środków finansowych, które nie są dostępne na rynku,
- dostęp do ww. środków będą miały tylko określone podmioty (TBS/spółdzielnie), a więc mają one charakter selektywny,
- przekazywanie ww. środków może powodować zakłócenie konkurencji, ponieważ TBS i spółdzielnie mieszkaniowe konkurują na otwartym rynku usług mieszkaniowych z innymi podmiotami (deweloperami, zarządcami nieruchomości).

IV. W zakresie zapewnienia zgodności przedmiotowej pomocy oraz obowiązku jej notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie art. 108 ust. 3 TFUE, proponuję rozważyć następujące dwa rozwiązania.

a) nadwyżka finansowa ze sprzedaży lokali mogłaby stanowić dla TBS lub spółdzielni pomoc de minimis, udzielaną godnie z przepisami rozporządzenia Komisji (WE) Nr 1998/2006 z dnia 15 grudnia 2006 r. w sprawie stosowania art. 87 i 88 Traktatu do pomocy de minimis<sup>9</sup>. Wartość pomocy dla jednego podmiotu w ciągu trzech lat kalendarzowych, bez względu na podstawę prawną jej udzielania, formę oraz źródło pochodzenia, nie może przekroczyć kwoty 200 000 euro. Pomoc ta nie podlega notyfikacji do Komisji Europejskiej.


b) nadwyżka finansowa podlegałaby notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie art. 108 ust. 3 TFUE jako pomoc indywidualna dla poszczególnych beneficjentów lub projekt ustawy można by potraktować jako program pomocowy. Projekt programu podlega notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie art. 108 ust. 3 TFUE. Pragnę zwrócić uwagę, iż art. 108 ust. 3 TFUE ma charakter zawieszający. Oznacza to, iż państwo członkowskie powinno się wstrzymać z udzieleniem pomocy do czasu wydania przez Komisję decyzji w danej sprawie. Pragnę wskazać, iż w przedmiotowym przypadku istnieją trudności w wykazaniu zgodności pomocy z rynkiem unijnym (między innymi nie jest określone przeznaczenie pomocy zgodne z przepisami prawa unijnego ani jej wielkość). Podobne trudności występują w aktualnie toczącym się postępowaniu notyfikacyjnym, dotyczącym pomocy indywidualnej - bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim.

<sup>9</sup> Dz. Urz. UE L 379 z 28 grudnia 2006 r.

Reasumując, możliwe są dwa rozwiązania. W przypadku doprecyzowania w projekcie ustawy, iż nadwyżka finansowa, wynikająca ze sprzedaży lokalu, wybudowanego ze środków uzyskanych z kredytu preferencyjnego z KFM/BGK, zostanie w całości przekazana do BGK, wówczas nie będzie ona stanowiła pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE i tym samym projekt ustawy nie podlegałby notyfikacji Komisji Europejskiej. W przypadku, gdyby nadwyżka finansowa stanowiła przychód TBS/spółdzielni, wówczas może być ona kwalifikowana jako pomoc de minimis, która ma ograniczenie kwotowe (200 000 euro dla podmiotu w ciągu trzech lat podatkowych). Biorąc pod uwagę ilość potencjalnie zainteresowanych najemców wykupem mieszkań na własność suma nadwyżek finansowych dla jednego podmiotu może znacznie przewyższać kwotę pomocy de minimis. Wówczas projekt ustawy stanowiłby podstawę udzielenia pomocy, która podlega notyfikacji Komisji Europejskiej, jednakże, jak wskazano powyżej, istnieją poważne trudności w wykazaniu, iż pomoc ta jest zgodna z rynkiem wewnętrznym.

7 lip. Prezes Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
  
Małgorzata Kozak  
Wiceprezes





KRAJOWA IZBA GOSPODARCZA

MB/11/2011

Warszawa, 4 luty 2011 r.

SEKRETARIAT SZEFA  
WPLYNEŁO  
dnia 08.02.2011 250  
.....  
(podpis)

**Pan**  
**Lech Czapla**  
**Zastępca Szefa**  
**Kancelarii Sejmu**

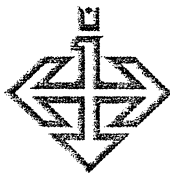
*Szanowny Panie Ministrze,*

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Nr GMS-WP-173-12/11 z dnia 19 stycznia 2011 r. poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w załączeniu przesyłam opinię Krajowej Izby Gospodarczej do przedłożonego projektu.

*Z poważaniem*



**z-ca Sekretarza Generalnego**  
**Mieczysław Bąk**



**Opinia Krajowej Izby Gospodarczej do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

Krajowa Izba Gospodarcza stoi na stanowisku, iż idea przedstawionego projektu jest słuszna. Założeniem proponowanych zmian jest zniesienie istniejącego od początku funkcjonowania programu społecznego budownictwa mieszkaniowego zakazu wyodrębniania mieszkań na własność lub ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania.

Umożliwienie wyodrębniania mieszkań wybudowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) oraz spółdzielnie mieszkaniowe ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego / Banku Gospodarstwa Krajowego na własność lub ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania skutkować będzie zasileniem funduszu statutowego BGK środkami ze spłaty części kredytów przypadających na wyodrębniane lokale mieszkalne, oraz Funduszu Dopłat środkami pochodzącymi ze zwrotów udzielonych umorzeń. Niezwykle ważnym aspektem jest, iż środki zwracane do BGK z tytułu spłaty kredytów byłyby przeznaczone na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego – czyli udzielanie na warunkach preferencyjnych kredytów towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz gminom na realizację infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Zdaniem KIG cena sprzedaży mieszkania co do zasady nie powinna przekroczyć wartości rynkowej. Wycena wartości nieruchomości powinna być dokonana przez niezależnego rzeczoznawcę. Cena minimalna sprzedaży powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej oraz koszty wyceny nieruchomości.

**Krajowa Izba Gospodarcza**

ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel.: +48 22 630 96 00, faks: +48 22 827 46 73, [www.kig.pl](http://www.kig.pl)

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000121136, REGON: 006210187, NIP: 526 000 17 08

Cena powinna obejmować również inne koszty związane z podziałem działki i wydzieleniem samodzielnych lokali. Z uwagi na fakt, iż nie wszyscy lokatorzy byli zobowiązani do wniesienia kaucji, fakt wpłaty kaucji nie powinien być czynnikiem decydującym o możliwości wykupu lokalu. Taki podział byłby nieuzasadniony. Co istotne, decyzja o sprzedaży lokalu powinna należeć do właściciela TBS-u (dewelопера, spółdzielni mieszkaniowej czy gminy).

W ocenie KIG, w szerszym ujęciu proponowane zmiany mają istotne znaczenie społeczno – gospodarcze. Na sprzedaży mieszkań w Towarzystwach Budownictwa Społecznego mogą skorzystać nie tylko lokatorzy, ale również deweloperzy i gminy. Zgromadzone środki będą mogły zostać przeznaczone na nowe inwestycje związane ze zwiększaniem zasobów mieszkaniowych w gminach. W efekcie zmiany mogą wpłynąć pozytywnie na gospodarkę – oznacza to realizację nowych inwestycji przez budowlane firmy wykonawcze i biura projektowe, jak również nowe zamówienia dla producentów materiałów budowlanych, firm transportowych oraz handlowych. Uruchomienie realizacji nowych inwestycji to potencjalna możliwość stworzenia nowych miejsc pracy.

Warszawa, dnia 4 lutego 2011r.

Warszawa, dnia 7 lutego 2011 r.

P - 155/2011

Pan  
**Lech Czapla**  
Szef Kancelarii Sejmu  
ul. Wiejska 4/6/8  
00-902 Warszawa

*Szanowny Panie Ministrze*

W imieniu Krajowej Rady Biegłych Rewidentów bardzo serdecznie dziękuję za przesłanie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (pismo z dnia 19 stycznia 2011 r., znak: GMS-WP-173-12/11).

Jednocześnie pragnę poinformować, że Krajowa Izba Biegłych Rewidentów nie zgłasza uwag do ww. projektu ustawy.

*Z poważaniem*

P r e z e s  
Krajowej Rady Biegłych Rewidentów

*Adam Kęsik*  
Adam Kęsik

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz. ....

Data wpływu ..... 14.02.2011 .....

NBP

SEKRETARIAT SEJMU  
WIPLYNELO  
dnia 16. 02. 2011 r.

N a r o d o w y B a n k P o l s k i

WICEPREZES  
Witold Koziński

Warszawa, 14 lutego 2011 r.

DP-IV-MJ-024-55/11

Pan

Lech Czapla

Szef Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze,*

W nawiązaniu do pisma z dnia 19 stycznia 2010 r. (znak: GMS-WP-173-12/11) dotyczącego poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

2 / *pozwolenie*  
*S. K.*