

Oświadczenie złożone przez senatorów Wadima Tyszkiewicza i Krzysztofa Kwiatkowskiego na 15. posiedzeniu Senatu w dniu 11 września 2020 r.

Oświadczenie skierowane do wiceprezes Rady Ministrów, minister rozwoju Jadwigi Emilewicz

Szanowna Pani Premier!

W ostatnich latach dużo uwagi poświęca się sprawom mieszkań dla polskich rodzin. Trwają prace nad zmianą szeroko rozumianych ustaw regulujących uprawnienia do nabywania mieszkań. W trakcie zmian pakietu ustaw mieszkaniowych nie uregulowano kwestii możliwości nabycia lokali z zasobów towarzystw budownictwa społecznego. W obowiązującym art. 33e ust. 2 ustawy z dnia z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2019.0.2195) – który brzmi następująco: „przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu” – uregulowano możliwość nabycia takich lokali wyłącznie przez osoby, które łącznie spełniają 2 warunki: są najemcą lokalu i były stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu. Oznacza to – tak jest w odniesieniu do gminy Nowa Sól – Miasto, której władze zwróciły się o pomoc – że mieszkańcy nie mogą kupić wynajmowanych lokali zasobów TBS.

Gmina Nowa Sól – Miasto była jedynym współnikiem zlikwidowanego TBS Sp. z o.o. w Nowej Soli (likwidacja w grudniu 2014 r.) i w wyniku likwidacji majątku TBS przejęła budynek mieszkalny wybudowany z udziałem środków BGK. TBS Sp. z o.o. w Nowej Soli zawarła umowę kredytu na budowę budynku mieszkalnego. Umowa nr 11999966/14/2001 z dnia 2 listopada 2001 r. została w całości spłacona w lutym 2014 r. Budynek został oddany do użytku w 2002 r. W grudniu 2014 r. TBS zostało zlikwidowane, a budynek mieszkalny przejął jedyny współnik, czyli gmina Nowa Sól – Miasto. Od 1 stycznia 2015 r. budynek pozostaje w zasobach komunalnych gminy Nowa Sól – Miasto. Najemcy, którzy zawarli umowy z TBS, kontynuują najem. W dacie zasiedlenia wybudowanego budynku, tj. w 2002 r., najemcy mieszkań nie byli partycypantami w kosztach budowy budynku. Nie było stosownych uregulowań prawnych. Dopiero zmiana stanu prawnego po dniu 15 października 2004 r. na mocy ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U.2004.213.2157) wprowadziła zasady partycypacji w kosztach budowy mieszkań na wynajem.

Wprowadzone zasady ograniczają prawa najemców do nabycia zasiedlonego lokalu. Mogą to zrobić tylko ci najemcy, którzy byli stroną umowy o najem lokalu mieszkalnego w zasobach TBS i jednocześnie stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu, przy czym umowa partycypacji winna być zawarta w chwili zawierania umowy najmu lokalu. Ponadto regulacja art. 33f ust. 1 wyklucza zastosowanie bonifikaty do ceny ewentualnie sprzedawanego lokalu.

W przypadku wymienionej gminy budynek zlikwidowanego TBS stanowi mienie komunalne. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami gmina może stosować bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych. W odniesieniu do lokali w budynku zlikwidowanego TBS gmina nie może dokonać sprzedaży z uwagi na brak partycypacji najemcy w kosztach budowy, a ponadto nie może zastosować bonifikaty.

Utrzymywanie 2 różnych trybów sprzedaży lokali z zasobów komunalnych jest niezrozumiałe dla mieszkańców gminy, najemców lokali w budynku TBS, którzy czują się pokrzywdzeni i rozczarowani. Do czasu, gdy istniał TBS, najemcy opłacali wyższy czynsz niż czynsz obowiązujący w lokalach komunalnych, a po likwidacji TBS, pomimo że budynek jest mieniem komunalnym, nie mogą nabyć prawa własności lokalu.

Uważam, że nie jest to jednostkowa sytuacja w skali kraju. Dbając o realizację zasady równego traktowania najemców w lokalach komunalnych, zasady praw nabytych i racjonalności ustawodawcy, należałoby zrównać uprawnienia najemców lokali komunalnych, wprowadzić prawną możliwość nabycia lokali przez najemców, którzy nie byli stroną w umowach partycypacji (tym bardziej że w czasie budowania budynku nie było takiego obowiązku prawnego) oraz możliwość udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży.

W związku z tym zwracamy się do Pani Premier z następującymi pytaniami.

1. Czy trwają prace nad zmianą zapisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, które umożliwią wymienionym najemcom nabycie lokalu?
2. Jeśli takie prace trwają, to czy zostanie wprowadzona możliwość nabycia lokalu? Kiedy stosowne regu-

lacje prawne wejdą w życie?

Uprzejmie prosimy Panią Premier o odniesienie się do poruszonych zagadnień.

Wadim Tyszkiewicz
Krzysztof Kwiatkowski