



POROZUMIENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2 tel. 17 862 28 07 fax: 17 862 20 55
e-mail: porozumienie@opoczta.pl

KANCELARIA SENATU



03980200800059
RPW/12491/2023 P zał.
2023-06-13 rej.

Rzeszów, 6 czerwca 2023 r.

Marszałek Senatu RP
ul. Wiejska 6
00-902 Warszawa

**Wnioskodawca: Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie ul. Słoneczna 2,
35-061 Rzeszów**

PETYCJA

w sprawie nowelizacji ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.
1054)

Niniejszym opierając się o art. 2 i art. 4 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) wnosimy o znowelizowanie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości(dalej: uKZN) poprzez:

a) zmianę art. 51 ust. 1 uKZN i dodanie ust. 3b do art. 51 ust. 1 uKZN:

Art. 51 [Gospodarowanie nieruchomościami, dysponowanie środkami finansowymi Zasobu]

1. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być przedmiotem:

1) sprzedaży;

2) oddania w użytkowanie wieczyste;

3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego, związkowi tych jednostek lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;

3a) przekazania jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność tej jednostce przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz.U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. 1561);

3b) *nieodpłatnego przekazania spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tych nieruchomościach budynków mieszkalnych i ustanawiania po ich wybudowaniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,*

4) aportu do spółki celowej, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;

5) umowy o partnerstwie publiczno-privatnym;

6) zamiany nieruchomości.

b) zmianę art. 52 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 uKZN

art. 52 [Nieodpłatne przekazanie nieruchomości]

1. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego *albo spółdzielni mieszkaniowej* może nastąpić w drodze umowy:

1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy *albo lokale do których spółdzielnia mieszkaniowa ustanowi spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790)*

3. W przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, przed upływem 10 lat od dnia jej nieodpłatnego przekazania, KZN występuje do jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego lub spółki celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego, *albo spółdzielni mieszkaniowej* z żądaniem zwrotu wartości rynkowej nieruchomości, określonej na dzień żądania. KZN może odstąpić od żądania zwrotu, jeżeli nieruchomość zostanie zbyta lub przeznaczona na cele publiczne.

UZASADNIENIE

W uzasadnieniu niniejszej petycji wskazujemy w pierwszej kolejności, że zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji: „*Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.*” Z powyższego artykułu ustawy zasadniczej wynika, że władza publiczna powinna podejmować aktywne działania mające na celu zwiększenie dostępności lokali na rynku. Powyższe powinno odbywać się w pierwszej kolejności poprzez tworzenie odpowiednich regulacji prawnych, które z jednej strony ułatwiać będą realizację inwestycji

mieszkaniowych, w szczególności poprzez znoszenie barier administracyjnych związanych z długotrwałym procesem uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń warunkujących rozpoczęcie inwestycji, a także zwiększenie dostępności gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Z drugiej strony działanie władzy publicznej powinno być nakierowane na odpowiednie stymulowanie popytu, poprzez kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego i prowadzenie odpowiedzialnej polityki fiskalnej w celu utrzymywania stabilnego poziomu stóp procentowych, które oddziałują zarówno na zdolność kredytową osób ubiegających się o kredyt hipoteczny jak również kształtują wysokość odsetek, jakie zobowiązani są płacić kredytobiorcy. Należy podkreślić, że prawo do posiadania własnego mieszkania (którego nie należy utożsamiać wyłącznie z prawem odrębnej własności lokalu) jest jedną z podstawowych potrzeb każdego człowieka, a dopiero jej zapewnienie ułatwia realizację dalszych potrzeb, jak choćby związanych z założeniem rodziny oraz posiadaniem potomstwa, co ma szczególne znaczenie w kontekście negatywnych prognoz demograficznych naszego kraju. Z drugiej strony odpowiednio realizowana polityka mieszkaniowa jest motorem napędowym gospodarki i przyczynia się do wzrostu PKB, gdyż dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego przekłada się na zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane oraz usługi.

W cytowanym we wstępie niniejszego uzasadnienia art. 75 ust. 1 Konstytucji, szczególny nacisk położono na rozwój budownictwa socjalnego, a zatem przeznaczonego dla osób o niższych dochodach, które to osoby, nie są w stanie dokonać zakupu mieszkania na rynku z uwagi na brak wymaganych środków finansowych lub brak zdolności kredytowej. Tym samym odpowiedzialna i zrównoważona polityka mieszkaniowa powinna brać pod uwagę nie tylko tzw. sektor deweloperski, ale także sektor budownictwa socjalnego, w ramach którego powstają lokale komunalne, a także lokale realizowane przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (dawniej Towarzystwa Budownictwa Społecznego) oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

Działania podejmowane przez władzę publiczną, które dotyczą polityki mieszkaniowej obecnie skupiają się głównie na wsparciu kredytobiorców w ramach programu: „Bezpieczny kredyt 2 %”. Należy jednak podkreślić, że program ten z chwilą, gdy zostanie uruchomiony, skierowany będzie do osób bardziej zamożnych, gdyż dopłata do rat kredytu mieszkaniowego, obejmująca różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%, wymagać będzie posiadania zdolności kredytowej (i to zdolności do zaciągnięcia kredytu o stałej stopie, która jest bardziej rygorystyczna niż w przypadku kredytów o zmiennej stopie

procentowej). W konsekwencji z programu skorzystają wyłącznie osoby, które posiadają już zdolność kredytową. Z drugiej strony program ten wzmocniac będzie stronę popytową, co przy ograniczeniu podaży lokali wynikającej ze znacznego ograniczenia liczby realizowanych inwestycji doprowadzi do wzrostu cen istniejących lokali, a w konsekwencji postawi w jeszcze gorszej sytuacji osoby nieposiadające zdolności kredytowej, bądź których zdolność kredytowa nie pozwala na zakup odpowiedniego lokalu. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera konieczność prowadzenia odpowiedniej polityki mieszkaniowej dotyczącej zapewnienia **odpowiedniej podaży lokali dla osób o niższych dochodach**.

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, że obecnie główną barierą, która poważnie utrudnia realizację budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza tanich lokali z przeznaczeniem na wynajem jest brak nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, a w przypadku gdy nieruchomości są dostępne, cena tych nieruchomości jest bardzo wysoka, co automatycznie znacznie podwyższa koszty inwestycji. Znaczną liczbą nieruchomości gospodaruje Krajowy Zasób Nieruchomości, przy czym posiada on tereny w niemal każdym mieście w Polsce, które to nieruchomości zgodnie z przepisami uKZN mogą być przekazywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego, m.in. poprzez nieodpłatne wnoszenie ich do tzw. SIM. Z uwagi jednak na niewielką liczbę tych podmiotów, nieruchomości te nie są przeznaczane na cele mieszkaniowe w stopniu, który realnie przyczyniłby się do zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach.

W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że w przeciwieństwie do SIMów, w Polsce funkcjonuje kilka tysięcy spółdzielni mieszkaniowych. Podmioty te posiadają ugruntowane struktury oraz zaplecze biurowe i osobowe, a także duże doświadczenie zarówno w budowie, jak i zarządzaniu budynkami. Należy przypomnieć, że w zasobach spółdzielni mieszka około 10 mln ludzi, co stanowi więcej niż ¼ populacji naszego kraju. Z tego powodu bezwzględnie konieczne jest szersze włączenie tych podmiotów do programów realizowanych przez władze publiczne, zmierzających do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zwłaszcza socjalnego i lokatorskiego.

Podkreślamy, że w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych bardzo zbliżone rozwiązanie istnieje już w polskim porządku prawnym, od kilkudziesięciu lat, wprawdzie w ustawie prawo spółdzielcze, a obecnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, mowa tu o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu. Jest to prawo które w swej istocie, co uznaje się za ugruntowane w doktrynie oraz orzecznictwie, zbliżone jest do umowy najmu. Nie podlega ono sprzedaży, dziedziczeniu oraz egzekucji. Jednocześnie prawo to umożliwia uzyskanie tytułu prawnego do lokalu osobom nieposiadającym zdolności kredytowej, bowiem

w przypadku, gdy członek spółdzielni ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, wpłaca jedynie niewielką część wkładu budowlanego, a pozostałe koszty budowy finansowane są z kredytu zaciąganego przez spółdzielnię w Banku Gospodarstwa Krajowego, a nie przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu. Podkreślamy, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 438) podstawowym celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, przy czym spółdzielnia, zgodnie z art. 1 ust. 1¹ ustawy, nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Ponadto po zakończeniu inwestycji spółdzielnia zobowiązana jest do jej rozliczenia z członkami spółdzielni, którzy uzyskali tytułu prawne do lokali mieszkalnych na danej inwestycji. Z kolei zgodnie ust. 3 tego artykułu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w oparciu o umowy o budowę lokali zawarte z członkami spółdzielni. W zamian za prawo do lokalu członkowie wnoszą wkład mieszkaniowy odpowiadający kosztom budowy lokalu, przy czym jak wspomniano wyżej, w przypadku umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jedynie część wkładu mieszkaniowego wpłacana jest przy zawarciu umowy, a pozostała kwota spłacana jest systematycznie w ramach opłat za lokal. Jest to konstrukcja bliźniaczo podobna do zasad jakie zapisano dla SIM, na podstawie art. 28 i następane, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Co więcej, spółdzielnia uzyskuje przy zawarciu umowy jedynie niewielką część wkładu budowlanego, na sfinansowanie kosztów budowy, a na pozostałą zaciąga kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych we wspomnianej wyżej ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że w przypadku korzystania przez spółdzielnię z finansowania zwrotnego, zastosowanie znajdzie art. 9¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi:

„Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.”

Zgodnie z art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego m.in. spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Dodatkowo należy przywołać art. 15e tej ustawy, który stanowi, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego **wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1.** Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438) nie stosuje się. Ponadto, zgodnie z art. 15f ustawy: **Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28-33 stosuje się odpowiednio.**

Wspomniane wyżej przepisy art. 28–33 regulują kwestie dotyczące czynszu regulowanego a zwłaszcza zasad udostępniania spółdzielczych praw do lokali osobom o ograniczonych dochodach. Z powyższego wynika, że zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe, które realizują lokale mieszkalne korzystając z finansowania zwrotnego, udostępniają lokale mieszkalne na rzecz osób o niższych dochodach, co przemawia za tym, by zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe mogły uzyskać prawo do zabudowy nieruchomości Skarbu Państwa pozyskanych z KZN na analogicznych zasadach. Jednocześnie należy przypomnieć, że z tytułu budowy i ustanawiania praw do lokali na rzecz członków spółdzielni nie może osiągać zysku, a zatem obniżenie kosztów budowy, na które składa się także koszt pozyskania gruntu na którym stoi budynek, w sytuacji gdy podlegałby on przekazaniu nieodpłatnie przez KZN pozwoliłby znacząco obniżyć koszty budowy, co pozwoliłoby na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niższych dochodach. Skoro zatem zasady udostępniania lokali po ich wybudowaniu są takie same w przypadku SIM, jak i spółdzielni mieszkaniowych, oba te podmioty powinny uzyskać możliwość nieodpłatnego otrzymania nieruchomości z Krajowego Zasobu Nieruchomości, na takich samych zasadach.

Z tego względu wnosimy o uwzględnienie niniejszej petycji i przyjęcie rozwiązań, które umożliwią spółdzielniom mieszkaniowym realizację budynków mieszkalnych na nieruchomościach pozyskanych z KZN w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw

do lokali. Powyższe pozwoli spółdzielniom mieszkaniowym na budowę budynków mieszkalnych na tych nieruchomościach, jednocześnie obniży koszty budowy i ułatwi możliwość uzyskania tytułu prawnego dla osób o niższych dochodach. Przypomnieć należy, że spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, a te kilka tysięcy podmiotów, posiadających kilkudziesięcioletnie doświadczenie w budowie budynków oraz zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków, pozwoli zwiększyć podaż lokali dla osób o niższych dochodach, co jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Podając powyższe wnosimy jak w petitum niniejszej petycji.

Z poważaniem,

PREZES ZARZĄDU
POROZUMIENIA SM

Otrzymują:
1. Adresat,
2. a/a

