

Oświadczenie złożone przez senatora Norberta Obryckiego na 35. posiedzeniu Senatu w dniu 20 czerwca 2013 r.

Oświadczenie skierowane do ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej Sławomira Nowaka

Szanowny Panie Ministrze!

W dniu 11 października 2011 r. weszła w życie ustawa z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (DzU nr 201, poz. 1180). Zakładano, że wskutek sprzedaży lokali najemcom, a tym samym spłaty długoterminowych kredytów udzielonych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, na rynek powrócą zamrożone na trzydzieści, czterdzieści lat środki finansowe w wysokości około 8 miliardów zł, co przyczyni się do ożywienia gospodarki w sektorze budownictwa mieszkaniowego lub w innym uznanym przez rząd za ważny w aspekcie społecznym.

Wprowadzone na mocy wymienionej noweli przepisy w praktyce nie umożliwiają wykupu mieszkań. Do dzisiaj, to jest ponad rok od wejścia w życie ustawy, nie sprzedano żadnego mieszkania z zasobu TBS. Do najistotniejszych przyczyn tego stanu rzeczy należą: poważne trudności interpretacyjne niektórych wprowadzonych przepisów; rygorystyczne, trudne do spełnienia wymagania formalnoprawne stawiane przez Bank Gospodarstwa Krajowego wobec składanych w trybie art. 33f ust. 3 ustawy wniosków; zbyt wygórowane kwoty opłat za czynności bankowe wykonywane w BGK w związku z wyodrębnianiem na własność lokali wybudowanych na wynajem, a także konieczność przekazywania przez TBS środków ze sprzedaży mieszkań do Funduszu Dopłat.

Przedstawione przez resort Pana Ministra na początku bieżącego roku propozycje zmiany przepisów w rozdziale 4b ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego starały się wyjść na przeciw oczekiwaniom towarzystw budownictwa społecznego, jednakże projekt ustawy z dnia 17 kwietnia 2013 r. znacząco odbiega od wypracowanych założeń i nie wnosi zmian, o które zabiegały towarzystwa budownictwa społecznego i najemcy lokali. W projektowanej ustawie zapomina się w szczególności o wprowadzeniu szczegółowych regulacji dotyczących rozpatrywania wniosków przez BGK oraz możliwości nabycia lokali przez wszystkich najemców, a nie tylko tych, którzy są również partycypantami. Nie wspomina się również o prywatnych towarzystwach budownictwa społecznego i możliwości inwestowania przez nie ewentualnej nadwyżki pomiędzy przychodami z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych a ich zwaloryzowanymi kosztami i przeznaczaniem jej na realizację działań statutowych towarzystwa.

W świetle projektowanych zmian jedynie gmina lub związek międzygminny mogą korzystać ze środków finansowych ze sprzedaży lokali mieszkalnych, również tych zbytych przez prywatne towarzystwa budownictwa społecznego. Ponadto projekt ustawy nie uwzględnia wielu ważnych uregulowań: możliwości nabycia lokali przez wszystkich najemców bez względu na posiadane prawa wynikające z partycypacji oraz wpłaconej kaucji zabezpieczającej; możliwości udzielania przez towarzystwa budownictwa społecznego bonifikaty na sprzedawane lokale mieszkalne; możliwości przeznaczenia premii gwarancyjnej na zakup lokalu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego; określenia statusu oraz uprawnień BGK w procesie wyodrębniania i sprzedaży lokali mieszkalnych czy wysokości opłat za czynności bankowe pobierane przez BGK w tym procesie.

Według opinii ekspertów środki uzyskane ze sprzedaży lokalu mieszkalnego powinny wystarczyć nie tylko na spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami, spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej i pokrycie kosztów wyceny nieruchomości, prowizji i opłat ponoszonych przez towarzystwo z tytułu wykonywanych czynności bankowych, ale również na pokrycie kosztów towarzystwa związanych z wyodrębnianiem lokali i ich sprzedażą, na spłatę udziału własnego towarzystwa w inwestycji, a także na pokrycie kosztów amortyzacji lokalu.

W związku z powyższym proszę Pana Ministra o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania.

Czy w ramach projektowanej nowelizacji ustawy będą istniały takie same możliwości wspierania TBS prywatnych, jak i TBS gminnych?

Czy w ocenie Pana Ministra projektowane zmiany w treści art. 33f ust. 3 będą wystarczające dla sprawnego i terminowego rozpatrywania wniosków przez BGK? Na podstawie obecnie obowiązujących przepisów bank ten nie był w stanie rozpatrzyć ani jednego wniosku.

Jakie działania podejmuje resort Pana Ministra w celu uchwalenia przez Sejm nowelizacji ustawy, która dawałaby realne możliwości sprzedaży przez towarzystwa budownictwa społecznego lokali z ich zasobów oraz umożliwiła TBS inwestowanie środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży mieszkań na przykład w budowanie lokali na wynajem?

Kiedy można spodziewać się kontynuacji prac nad nowelizacją ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego rozpoczętych w Komisji Infrastruktury w dniu 7 marca bieżącego roku?

Z wyrazami szacunku
Norbert Obrycki