



KANCELARIA SENATU

BIURO KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

BKS/DPK-134-28807/13 EK

Warszawa, dnia 4 listopada 2013 r.

Nr: 28807	Data wpływu 8 lipca 2013 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 17 października 2013 r.

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

TEMAT

**UJEDNOLICENIE PRZEPISÓW O USTANAWIANIU
ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI WYBUDOWANYCH
Z KREDYTU UDZIELONEGO PRZEZ
BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO**

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja zbiorowa

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Politechnik” ze Szczecina.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Ujednolicić przepisy dotyczące możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, poprzez wprowadzenie zmian w następujących przepisach:

- 1) w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wykreślenie w art. 15e ustępu 2, który stanowi, że „lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”;
- 2) w ustawie 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 wykreślenie w art. 17 ustępu 3, stanowiącego, że „lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego towarzystwu budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowej na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w Banku Gospodarstwa Krajowego do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania Banku Gospodarstwa Krajowego, o którym mowa w ust. 4 (zawiera zobowiązanie BGK do udzielania kredytów i dokonywania ich wypłat na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r. na warunkach określonych w ustawie przed jej zmianą), nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

UZASADNIENIE WNOSZĄCYCH PETYCJE:

Autorzy petycji wskazują, że w uzasadnieniu do projektu ustawy, na mocy której uchylono art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – *przepis zawierał zakaz ustanawiania odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego* – zawarto twierdzenie, że ważnym aspektem umożliwienia wyodrębniania takich lokali jest zasilenie funduszu statutowego Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) środkami ze spłaty części

kredytów przypadających na wyodrębniane lokale oraz Funduszu Dopłat środkami pochodzącymi ze zwrotów udzielonych umorzeń. Środki zwracane do BGK przeznaczone byłyby na realizację programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, czyli m. in. na udzielanie kredytów towarzystwom budownictwa społecznego (TBS), spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem oraz gminom na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Jednakże uchylenie art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zostało połączone z uchyleniem innych przepisów prawa, które wprowadzały tożsame zakazy.

Autorzy petycji podkreślają, że znane jest im stanowisko prezentowane przez Ministerstwo Infrastruktury (z dnia 28 października 2011 r.), zgodnie z którym uchylenie art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwia wyodrębnianie własności lokali lub ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez BGK ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na podstawie wniosków złożonych w BGK do dnia 30 września 2009 r., zaś w dalszym ciągu obowiązuje zakaz wyodrębniania lokali, wybudowanych w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, na podstawie wniosków złożonych po 30 września 2009 r.

STAN PRAWNY:

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) uchylono art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zawierał zakaz ustanawiania odrębnej własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez BGK ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Na mocy tej samej ustawy wprowadzono do ustawy o niektórych formach popierania budownictwa (...) nowy Rozdział 4b, zapisano w nim możliwość wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem z kredytu BGK udzielonego na preferencyjnych warunkach TBS i spółdzielniom mieszkaniowym. Według tych przepisów zbycie lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej będącej najemcą lokalu mieszkalnego i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu - za cenę nie niższą niż cena rynkowa. Środki uzyskane przez spółdzielnie mieszkaniowe i TBS ze sprzedaży lokali wybudowanych na wynajem mają być w pierwszej kolejności przeznaczone na spłatę przypadającej na ten lokal części kredytu, wraz z odsetkami. Lokale mieszkalne w zasobach

TBS, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu BGK mogą być wyodrębnione na własność na mocy wniosków złożonych do 30 września 2009 r.

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w art. 15e ust. 2 stanowi, że „lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Ustawa 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 w art. 17 ust. 3 stanowi, że „lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego TBS oraz spółdzielni mieszkaniowej na działania inwestycyjno-budowlane w celu budowania lokali mieszkalnych na wynajem lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, na podstawie wniosków złożonych w BGK do 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania BGK, o którym mowa w ust. 4 (ustęp ten zawiera zobowiązanie BGK do udzielania kredytów i dokonywania ich wypłat na podstawie wniosków złożonych do 30 września 2009 r. na warunkach określonych w ustawie przed jej zmianą), nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

PRACE LEGISLACYJNE:

W obecnej kadencji nie wpłynęły projekty ustaw dotyczące problematyki petycji.

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

Problematyka zaprezentowana w petycji była przedmiotem rozważania sądów jedynie w zakresie objęcia ustawą budynków, bądź poszczególnych lokali. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał na brak precyzji w zapisie ustawy, czemu dał wyraz w przywołanych poniżej orzeczeniach:

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie II CSK 631/10.

1. Unormowanie zawarte w art. 12¹ ust. 2 u.s.m. winno być wykładane w zgodzie z art. 20 ust. 2 ustawy z 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a także z aktualnie obowiązującym art. 15e ust. 2 tej ustawy, przy założeniu, że te właśnie przepisy określają zasady wykorzystania środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

2. Odwoływanie się przy tworzeniu kolejnych nowych przepisów w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego do pojęcia lokali

mieszkalnych, nie zaś całych budynków, oznacza, iż decydujące znaczenie dla wyznaczenia granic zakazu wyodrębniania własności lub ustanawiania własnościowego prawa do lokalu ma nie wybudowanie budynku, lecz konkretnego lokalu mieszkalnego przy wykorzystaniu kredytu, pochodzącego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Przyczyną wyłączenia uprawnienia do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe lub ustanowienia odrębnej własności lokalu na mocy zarówno przepisów art. 20 ust. 2 ustawy z 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i art. 15e ust. 2 cyt. ustawy, jak i art. 12¹ ust. 2 u.s.m. jest uniemożliwienie skorzystania z przekształcenia osobom, które nie pokryły pełnych kosztów wybudowania lokalu. Cel takiego rozwiązania jest czytelny i zrozumiały. Jeśli natomiast konkretne mieszkanie zostało wybudowane w całości za środki uzyskane przez inwestującą spółdzielnię mieszkaniową spoza kredytu, to znaczy z wkładu budowlanego wniesionego w całości przez osobę zainteresowaną prawem do lokalu, to ograniczenie, o którym tu mowa nie powinno działać.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie II CSK 366/10.

Zakaz wyodrębniania własności lokali mieszkalnych lub ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarty w art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), dotyczy tylko tych lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytów pochodzących ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

INFORMACJE DODATKOWE:

Tematyka wyodrębniania na własność lokali wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe przy wykorzystaniu kredytów ze środków zlikwidowanego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego była przedmiotem zapytania poselskiego Lidii Staroń do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w dniu 21 marca 2013 r. na 36. posiedzeniu Sejmu. Zapytanie dotyczyło procedur przyjętych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na podstawie ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (...) w zakresie realizacji przekształceń lokali wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej odpowiedziało, że po przyjęciu przez sejmową Komisję Infrastruktury (na posiedzeniu 13 września 2012 r.) „Informacji o wdrożeniu i stanie realizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” resort został zobowiązany do przedstawienia propozycji zmierzających do poprawy funkcjonowania przepisów o wyodrębnianiu na własność lokali wybudowanych przez TBS oraz spółdzielnie mieszkaniowe przy udziale preferencyjnego kredytu.

Na posiedzeniu Komisji Infrastruktury 6 grudnia 2012 r. ministerstwo przedstawiło propozycje zmian, w tym regulacji o określeniu zakresu informacji, które powinien zawierać wniosek o ustalenie wysokości zadłużenia przypadającego na wyodrębniany lokal, jak również o wysokości pobieranych opłat za czynności bankowe w procesie wyodrębniania lokali na własność. Ponadto zaproponowano ujednoczenie procedury sprzedaży mieszkań spółdzielczych lokatorskich oraz mieszkań w zasobach TBS.

Rzecznik Praw Obywatelskich 13 grudnia 2011 r. wystąpił do Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w związku z brakiem jednolitych przepisów dotyczących możliwości wyodrębniania lokali wybudowanych z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W tej sprawie do Rzecznika zwrócił się Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W liście Związek Rewizyjny wskazał przepisy, które nadal zawierały zakaz wyodrębniania takich lokali. Podniesiono też, że mając na względzie obowiązujące przepisy możliwość wyodrębnienia takiego lokalu odnosi się jedynie do wnioskodawców, którzy złożyli wnioski do 30 września 2009 r. W ocenie Rzecznika takie zróżnicowanie uprawnień najemców może budzić wątpliwości co do zgodności zaistniałej sytuacji z konstytucyjną zasadą równości (art. 32 Konstytucji RP).

REKOMENDACJE BIURA:

Przyjęcie tej petycji pomogłoby ujednoczyć przepisy dotyczące możliwości ustanawiania odrębnej własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Mając na uwadze powyżej przywołane okoliczności, Biuro dostrzega celowość podjęcia prac nad petycją.

OPRACOWAŁA

Eliza Kraj

DYREKTOR

Anna Pomianowska - Bąk