

UZASADNIENIE

Projekt ustawy przewiduje ujednoczenie przepisów dotyczących możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Niniejsza inicjatywa legislacyjna została podjęta na skutek petycji wniesionej przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową „Politechnik” ze Szczecina.

Przedmiotem petycji jest postulat ujednoczenia przepisów dotyczących możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Celem zmiany ma być wyeliminowanie wątpliwości wynikających z istniejących przepisów odnoszących się do zakazu przekształceń, które są podstawą odmowy dokonania przekształceń praw do lokalu w przypadku mieszkań w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, tj. art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: ufpbm) oraz art. 17 ust 3 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 (dalej: nowelizacja ufpbm z 2009 r.).

Projekt ustawy zmierza do wyeliminowania wątpliwości co do zakresu i zasad dokonywania przekształceń lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego oraz spółdzielni mieszkaniowych, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego tym podmiotom przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., czyli z wykorzystaniem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Wątpliwości co do możliwości przekształcania takich lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych powstały na skutek działań ustawodawcy, który pierwotnie przewidywał brak możliwości dokonywania przekształceń takich lokali i dał temu wyraz w art. 20 ufpbm sprzed nowelizacji w 2009 r. oraz w nowelizacji ufpbm z 2009 r., w art. 17 ust. 3, który zawiera zakaz wyodrębniania na własność, a także ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pod rygorem nieważności, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych 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 BGK do dnia 30 września 2009 r., w wykonaniu zobowiązania BGK.

Tą samą ustawą ustawodawca zmienił w art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tak, aby niedopuszczalne było przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących nie tylko z kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM ale również w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, nowej formy pomocy państwa w ramach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadzonej również tą samą nowelizacją w rozdziale 2a ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Dwa lata później ustawodawca wprowadził możliwość przekształcania takich mieszkań czemu dał wyraz w ustawie z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej „nowelizacja ufpbm z 2011 r.”), poprzez uchylenie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 12¹ ust. 2. w całości, wraz z zakazem dokonywania przekształceń lokali wybudowanych w ramach realizacji nowych, rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego, co w kontekście regulacji określonej w rozdziale 2a ufpbm, a w szczególności art. 15e ust. 2 tej ustawy w tym zakresie dało niejasny przekaz co do celu jaki ustawodawca chce osiągnąć, zwłaszcza że równocześnie dodano w ufpbm rozdział 4b pozwalający wyodrębnić lokale mieszkalne wybudowane na wynajem (33e i 33k) w tbs i spółdzielniach .

Powstała wątpliwość czy wobec zakazu sformułowanego w art. 15e ust. 2 ufpbm i art. 17 ust. 3 nowelizacji z 2009 r. zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w stosunku do lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych z udziałem środków z KFM osiągnęła zamierzony cel.

Przepis art. 17 ust. 3 nowelizacji z 2009 r. w powiązaniu z art. 15e ust. 2 ufpbm jest interpretowany jako ogólna norma zakazująca wyodrębniania na własność oraz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odniesieniu do wszystkich lokali sfinansowanych preferencyjnym kredytem udzielonym przez BGK, w TBS jak

i w spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy te dotyczą jednak różnych zakresów uregulowań.

Kategorię mieszkań wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu BGK „na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r.” wprowadziła nowelizacja ufpbm z 2009 r. (art. 17). Przepisy nowelizacji zlikwidowały Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, jako zasilane coroczną dotacją budżetową źródło środków, z których BGK, w ramach zarządzanego, odrębnego od kapitałów własnych Banku funduszu, udzielał kredytów dla towarzystw budownictwa społecznego i spółdzielni mieszkaniowych.

Po likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wraz z włączeniem aktywów funduszu do kapitałów własnych na BGK zostały nałożone w tym zakresie dwa zobowiązania:

- kontynuacji, na dotychczasowych zasadach akcji kredytowej związanej z obsługą wniosków złożonych do BGK w dotychczasowych edycjach programu,

- przeprowadzenia w całości nowej, ostatniej edycji przyjmowania wniosków we wrześniu 2009 roku, pomimo likwidacji KFM.

Zmiany wprowadzone nowelizacją z 2011 r., otwierającą możliwość przekształceń praw do lokali mieszkalnych, wybudowanych ze środków preferencyjnego kredytu BGK, otwierały wyłącznie możliwości przekształceń praw do takich lokali mieszkalnych, które zostały wybudowane ze środków preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK od początku programu do dnia 30 września 2009 r.

Wprowadzony nowelizacją ufpbm z 2009 r. rozdział 2a (art. 15a – 15e) określa nową formułę preferencyjnego kredytowania przedsięwzięć związanych z budową mieszkań w zasobach TBS i spółdzielni mieszkaniowych. Mieszkania wybudowane w nowej formule nie były jeszcze przedmiotem finansowania, z uwagi na brak rozporządzeń wydanych w oparciu o delegację zawartą w art. 15b.

Te dwa programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego są ze sobą mylone, co dodatkowo stwarza problemy interpretacyjne.

Mając na uwadze powyższe, w celu osiągnięcia założonego celu projektu ustawy, proponuje się uchylene art. 17 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw. Przepis ten jest zbędny bowiem wobec wszystkich

lokali jakie zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r. dopuszczono przekształcanie ich na własność.

Wprowadzenie zmiany proponowanej w projekcie jest wysoce pożądane, bowiem obecnie obowiązujące niespójne przepisy rodzą wątpliwości interpretacyjne i poddają pod wątpliwość możliwość i ważność ewentualnych przekształceń własnościowych praw do lokali.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Zdaniem projektodawcy zaproponowany standardowy okres *vacatio legis* jest wystarczający z punktu widzenia zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji, zasada zapewnienia odpowiedniego okresu dostosowawczego).

Projekt ustawy nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego.

Przedmiot projektowanej ustawy pozostaje poza obszarem regulacji prawa Unii Europejskiej.