

BK

Dekretacja zgodna z dekreacją elektroniczną,
dokonaną w dniu...11.01.2017... przez
Dyrektora Biura Ministra
w systemie EZD

Przemysł, dn. 04.01.2017r.

Najemca TBS Przemysł



Ministerstwo Rozwoju
RPW/3765/2017 P
Data: 2017-01-11

KANCELARIA GŁÓWNA
MINISTERSTWA ROZWOJU

Wpłynęło dnia
2017 -01- 11

Nr pisma

**Szanowny Pan
Mateusz Morawiecki
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Rozwoju i Finansów**

SEKRETARIAT
BIURA KONTROLI

dnia: 2017 -01- 12

L. dz.

DOTYCZY PETYCJI:

w sprawie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w celu ułatwienia wykupu mieszkań w Towarzystwach Budownictwa Mieszkaniowego.

Dekretacja zgodna z dekreacją elektroniczną,
dokonaną w dniu...12.01.2017... przez
Dyrektora Biura Kontroli
w systemie EZD

Szanowny Panie Premierze,

prosimy o zajęcie przez Pana stanowiska wobec przedmiotowej petycji która zdaniem wnioskodawców i popierających ją mieszkańców TBS koreluje z programem „Mieszkanie Plus”, a jej pozytywne rozpatrzenie jest nie tylko korzystne dla ich mieszkańców, ale i polityki Państwa.

Pragnę nawiązać do Pana słów z grudniowej konferencji "Mieszkanie plus w samorządach. Od intencji do inwestycji". Powiedział Pan, że "Mieszkanie plus" jest według programem elastycznym. "Zakładamy tam różne instrumenty finansowe i legislacyjne, które mają zwiększyć skłonność samorządów do wejścia w ten program" - mówił wicepremier.

Prosimy o rozważenie realizacji naszej petycji jako źródła pozyskania dodatkowych funduszy do realizacji programu „Mieszkanie Plus” i zachęt dla samorządów.

Najemcy TBS z wielu powodów chcieliby uzyskać prawo własności lokali. Gotowi są więc wydatkować środki finansowe na ich wykup, który w tej chwili jest właściwie niemożliwy i nieopłacalny. O tym szczegółowo napisałem w załączonej petycji której jest wnioskodawcą. Wynika z tego, że nie każdy najemca po wielu latach chce być nadal najemcą. Zauważył to Rząd w swoim promowanym programie dając możliwość wykupu mieszkań ponieważ zdaje sobie sprawę, że Polacy przy swoich niskich dochodach docelowo pragną mimo to mieć mieszkanie na własność. Proszę więc w imieniu popierających petycję o umożliwienie nam wykupu mieszkań, a tym samym danie takich samych szans, jak tym co pragną skorzystać z programu „Mieszkanie Plus”, który umożliwia późniejszy wykup lokali.

Nadmieniam, że petycja powstała w związku z zapowiedzią na początku stycznia 2016r. Pana Ministra Henryka Kowalczyka, który poinformował o trwających w rządzie pracach nad programami wspierającymi budownictwo deweloperskie i jednorodzinne oraz mieszkalnictwo czynszowe z możliwością wykupienia mieszkań.

Została ona w lutym 2016 roku wysłana do Prezydenta, Prezesa Rady Ministrów oraz Marszałków Sejmu i Senatu. W odpowiedzi ze strony rządowej otrzymaliśmy negatywne stanowisko Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa z dnia 13.04.2016r. przedstawione w załączonym piśmie. Petycja została zarejestrowana także w Sejmie i była dnia 20 lipca

2016 r. przedmiotem obrad Komisji Sejmu ds. Petycji (nr petycji BKSP-145-75/2016). W odpowiedzi od wicemarszałka Joachima Brudzińskiego zostaliśmy poinformowani, że rozpatrzenie petycji jest właściwe ze względu na ważne społecznie zagadnienie. Komisja wysłała więc dezyderat do Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej. Do chwili obecnej nie mamy stanowiska Komisji.

Mamy więc nadzieję, że Pan Premier zauważy możliwy pozytywny skutek realizacji petycji i włączy się w dyskusję z Ministerstwem Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej oraz Komisją Sejmu ds. Petycji.

Poniżej w skrócie prezentuję problemy mieszkańców i ocenę stanowiska Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa z dnia 13.04.2016r

Te stanowisko jest odpowiedzią na petycję wysłaną do Pani Premier dnia 15.02.2016r., w której najemcy mieszkań w TBS prosili o umożliwienie uczciwego wykupu mieszkań poprzez zmianę niekorzystnych przepisów przy okazji trwających w Rządzie prac nad programami wspierającymi budownictwo deweloperskie i jednorodzinne oraz mieszkalnictwo czynszowe z możliwością wykupienia mieszkań. Była to ogólnopolska inicjatywa i nawiązuje do ogłoszonego przez Rząd programu oraz wcześniejszej, bezskutecznej petycji za kadencji poprzedniej ekipy rządzącej.

Czujemy się od kilkunastu lat dyskryminowani i wykorzystywani, wobec tego, że to najemcy TBS ponoszą faktycznie koszty ich funkcjonowania, a my nadal nie możemy skutecznie wykupić mieszkań na sprawiedliwych zasadach. Po pierwsze sprzedaż wymaga zgody właścicieli, którzy nie są tym zainteresowani, a jak już wyrażą zgodę to podają zgodnie z ustawą absurdalną cenę rynkową. Przykładem jest Lubelskie TBS, w którym po 16 latach opłacania podwyższonego czynszu, mieszkania w blokach nadających się do remontu wyceniono od 4100 do 4800 zł za m², gdy w okolicy nowe mieszkania z windą w ofercie po są w ofercie po 4300 zł za m². W petycji przedstawiliśmy postulaty, aby TBS wyrażały zgodę na sprzedaż za każdym razem na wniosek najemcy i żeby w wycenie uwzględnione były dotychczasowe poniesione koszty przez najemców.

Wobec problemu wykupu mieszkań w TBS, wprowadzonego i słusznie programu Mieszkanie+ z możliwością dojścia do prawa własności lokali oraz stanowiska MliB, najemcy czują się oszukani, wykorzystywani i nierówno traktowani wobec prawa. Pomimo konstytucyjnej gwarancji równości wobec prawa czujemy się dyskryminowani. Przywołujemy Konstytucję RP w: *Art.32 1 i 2.: Wszyscy są wobec prawa równi i nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym społecznym z jakiejkolwiek przyczyny. Art.64. 1.: Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.*

Z ustawy regulującej działalność TBS wynika, że chroniona jest tylko własność TBS. Przecież nawet 30% wartości lokali na wstępie wpłacali mieszkańcy w kaucji i partycypacji kosztów budowy, a pozostałe 70% kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa udzielanego za pośrednictwem BGK także spłacają mieszkańcy. Zgodnie z zapisami niektórych umów „kredyt ten będzie spłacał najemca jako jeden ze składników czynszu”. Tu należy zwrócić uwagę, że w większości umów koszt kredytu jest lub został z czasem ukryty w czynszu bez podawania jego wysokości. Mieszkańcy nie wiedzą, więc ile spłacają kredytu w czynszu, a wyliczenie spłaconego kredytu przez BGK kosztuje absurdalne 5 tys. zł.

Z odpowiedzi Ministerstwa wynika, że nie ma planów w sprawie nowelizacji ustawy regulującej TBS i nie popiera naszych postulatów. Stanowisko Pana Ministra mówiące m.in. o tym, że TBS stanowią zasoby rotacyjne oraz to, że jego obecni najemcy z chwilą

przekroczenia progu dochodowego zwalniają zasoby dla bardziej potrzebujących jest krzywdzące dla najemców. Wynika, bowiem z niego, że są od tego żeby spłacić kredyt, a gdyby nieostrożnie się wzbogacili, to muszą zwolnić mieszkanie, którego budowę spłacają w kredycie i często wpłacając oprócz 5% kaucji także bezzwrotną partycypację (25-30% wartości mieszkania).

Poniżej cytat z odpowiedzi Pana Ministra:

„podkreślenia wymaga fakt, że podstawowym celem programu społecznego budownictwa czynszowego, było od początku jego istnienia (1996 r.) zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych użytkowanych docelowo na zasadach najmu, adresowanych do gospodarstw domowych o ograniczonych dochodach. Rotacyjny charakter tworzonego z wykorzystaniem środków publicznych zasobu, wynikający z ustawy o niektórych formach (...), umożliwi kierowanie lokali mieszkalnych do osób faktycznie potrzebujących wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, tj. takich, które uzyskują zbyt niskie dochody, by nabyć lub wynająć mieszkanie na warunkach komercyjnych. Przyjęte w ustawie rozwiązania gwarantują, że w przypadku niespełniania przez dotychczasowego najemcę warunków najmu lokal mieszkalny będzie mógł zostać wynajęty innej potrzebującej osobie. Zasób ten ma zatem charakter swego rodzaju doraźnej formy pomocy dla gospodarstw domowych przeżywających przejściowe trudności w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym”

Minister podkreśla też fakt bardzo małego udziału w Polsce mieszkań na wynajem. Nie rozumie chyba jednak mentalności Polaków, którzy wobec ograniczonych dochodów, mimo to wolą inwestować w mieszkania na własność niż opłacać czynsz. Najemcy w chwili podpisywania umów najmu nie posiadali po prostu zdolności kredytowej i dlatego zdecydowali się na TBS. W tym podwyższonym czynszu, w dużej części spłacili już kredyt zaciągnięty przez TBS i nadal nie mają praktycznie szans na wykup mieszkań, a jeśli tak to bez uwzględnienia dotychczasowych kosztów i innych kwestii szczegółowo opisanych w petycji.

Trudno, więc się zgodzić ze stanowiskiem Ministra, który pisze o tym, że rotacyjne mieszkania tworzone są z wykorzystaniem środków publicznych. Tymi środkami są tylko różnice w kosztach kredytu komercyjnego i preferencyjnego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz wartość gruntów przekazanych przez gminy TBS'om będących ich własnością. Całą resztę finansują, więc najemcy TBS.

Część najemców TBS z całą pewnością chciałaby wykupić mieszkania i mieć pewność, że inwestują w swoje oraz, że nie zostaną z nich wyrzuceni, gdyby przekroczyli progi dochodowe. Tym bardziej, że czynsze są coraz większe, a najemcy nie wiedzą jaką część stanowi kredyt i ile już go TBS spłacił. Obawiają się więc, że podwyższony czynsz będą płacić dłużej niż wynika to z zadłużenia przypadającego na dany lokal do którego nadal nie będą mieć prawa własności. Chcą też po prostu pozostawić majątek swoim dzieciom.

Godnym podkreślenia jest też fakt, że w przypadku umożliwienia wykupu mieszkań Skarb Państwa poprzez państwowy Bank Gospodarstwa Krajowego udzielający kredytów TBS'om pozyskałaby środki finansowe na budowę kolejnych mieszkań społecznych, np. w ramach programu Mieszkanie+.

Wobec powyższego i treści petycji prosimy o zajęcie przez Pana Premiera stanowiska wobec naszej petycji i odpowiedzi MliB z nadzieją, że będzie ono podstawą do wprowadzenia zmian legislacyjnych wychodzących naprzeciw postulatam najemców TBS zgłoszonym w petycji.

Przywołujemy także art.71.1 Konstytucji: *Państwo w swojej polityce społecznej i gospodarczej uwzględnia dobro rodziny.* Tyle, że rodziny zamieszkałe w TBS czują się zapomniane przez Państwo. Czas by to zmienić!!! Szanowny Panie Premierze, to teraz w gestii Rządu jest pomoc i wsparcie dla obywateli Polski. Widzimy to w dotychczasowych

jego działaniach. Mieszkańcy TBS'ów, którzy od kilku lat proszą o rozwiązanie ich problemów chcieliby odczuć, że mieszkają w Państwie Prawa. Prosimy, aby wprowadzono zmianę przepisów ustawy uwzględniając zasady sprawiedliwości społecznej, w celu umożliwienia wykupu mieszkań w TBS na uczciwych warunkach.

Z poważaniem