



**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2017 r.

DM.2.053.2.2017.AK
NK: 6196/17/52744/17

Pan

.....

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Infrastruktury i Budownictwa, działając na podstawie art. 13 *ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1195)*, zawiadamia że Pana petycja skierowana do Pana Mateusza Morawieckiego Wiceprezesa Rady Ministrów, Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 4 stycznia 2017 r., przekazana zgodnie z właściwością do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, dotycząca petycji w sprawie nowelizacji *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, w celu ułatwienia wykupu mieszkań w tbs, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Przyjęty w dniu 27 września 2016 r. Narodowy Programy Mieszkaniowy, przewiduje uwzględnienie TBS w zintegrowanym systemie wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, stanowiącego II filar programu „Mieszkanie+”: *Uruchomienie zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian planowanych w otoczeniu regulacyjnym*. Zmiany w tym zakresie, jakie rząd skieruje do Sejmu RP najpóźniej w II kwartale 2017 r. mają przyczynić się do wzrostu efektów społecznego budownictwa czynszowego w segmencie rynku mieszkań na wynajem. Mając na uwadze wyniki przeprowadzonych ocen i analiz, jak również wynikające z przyjętego kierunku działań upatrujących w rozwoju mieszkań na wynajem główny priorytet, MliB nie przewiduje obecnie wystąpienia z inicjatywą legislacyjną w zakresie zmiany przepisów *ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2017 r. poz. 79)*, przewidujących ułatwienia w wykupie mieszkań w zasobach TBS.

Obecnie projektowane rozwiązania w zakresie zmiany przepisów *ustawy o niektórych formach (...)* (projekt ustawy wpisany został do Wykazu Prac Legislacyjnych i Programowych Rady Ministrów, pod nr UD 98), stanowią wynik analizy przeprowadzonej po zakończeniu naboru wniosków w ramach pierwszej edycji nowego programu społecznego budownictwa czynszowego, w tym również na podstawie informacji przekazanych przez inwestorów tego budownictwa oraz BGK. Celem projektowanych rozwiązań jest wyeliminowanie istniejących barier utrudniających uczestnictwo inwestorów w programie społecznego budownictwa czynszowego oraz zrationalizowanie gospodarowania tworzonym zasobem mieszkaniowym.

Możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez BGK ze środków KFM, a po likwidacji KFM w oparciu o pozostałe wnioski złożone w BGK do dnia 30 września 2009 r. włącznie, została wprowadzona *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)*. Możliwość taką ustawodawca wprowadził warunkowo, obejmując nią wyłącznie mieszkania wybudowane częściowo ze środków partycypanta (warunek ten jest w ustawie rozumiany szeroko: własność mieszkania może zostać przeniesiona na rzecz najemcy będącego obecnie stroną umowy partycypacyjnej, przez co ustawa nie wyklucza osób, na których prawa strony takiej umowy zostały przeniesione przez pierwotnego partycypanta w drodze cesji), jak również uzależniając rozpoczęcie takiego procesu od decyzji właścicielskiej samego TBS.

Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego w myśl art. 33e ust. 4 *o niektórych formach (...)* podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie. Przepisy ww. ustawy nie zawierają jednak przesłanek, jakimi powinien kierować się właściciel zasobu, przy podejmowaniu decyzji dotyczącej wyodrębnienia lokalu mieszkalnego. Stanowią one jedynie, iż przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez товариство budownictwa społecznego może nastąpić po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 33e ust. 1 i 2 *ustawy o niektórych formach (...)*. Oznacza to, że autonomiczna decyzja w tym zakresie może zostać podjęta jedynie przez władze spółki, będącej właścicielem mieszkań znajdujących się w zasobach товариств budownictwa społecznego. Nie jest tym samym możliwe ustawowe przymuszenie właściciela zasobu do wyzbycia się będących jego własnością mieszkań. Wprost przeciwnie, właściciele, w szczególności gminy, w dużej mierze będące właścicielami товариств, powinny mieć zagwarantowaną możliwość nie wyzbywania się mieszkań, jeżeli byłoby to sprzeczne z realizowaną przez samorządy polityką mieszkaniową. Możliwe jest to dzięki ustawowemu rozwiązaniu, pozwalającemu wyłącznie właścicielowi zasobu na podejmowanie decyzji o uruchomieniu procesu prywatyzacji. Ponadto trzeba pamiętać, że to nie najemcy, a товариство budownictwa społecznego poniosło koszty budowy lokali mieszkalnych, w większości posiłkując się kredytem zaciągniętym w BGK. Co oznacza, że to nie najemca lokalu jest stroną umowy kredytowej zawartej z Bankiem, a spółka, która spona zobowiązanie kredytowe względem BGK.

Odnosnie zwrotu partycypacji należy zauważyć, że aktualnie przepisy ustawy szczegółowo określają zasady rozliczeń lokatora z товариством budownictwa społecznego, w przypadku poniesienia przez niego części kosztów z tytułu partycypacji własnej. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi w zwaloryzowanej wysokości, zgodnie z regułą wyrażoną w art. 29a ust. 3 *ustawy o niektórych formach (...)* w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

W kontekście zwrotu partycypacji, pewne niejasności mogą powodować umowy partycypacji dotyczące lokali mieszkalnych zrealizowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego dotyczył wniosek złożony przez товариство w BGK do 30 września 2004 r. Mają tutaj bowiem zastosowanie przepisy ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej *ustawą z dnia 27 sierpnia 2004 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 213, poz. 2157)*. Kwestię partycypacji, jak zostało już zasygnalizowane powyżej regulował w ówczesnym stanie prawnym jedynie art. 29 ustawy. Tym samym, w stosunku do opisywanych lokali mieszkalnych, zasady zwrotu partycypacji zależą od szczegółowych zapisów umowy, która została podpisana pomiędzy товариством a partycypantem. Z uwagi na brak możliwości ingerowania w prawa nabyte oraz zasadę swobody zawierania umów, nie jest możliwe obecnie ustawowe uregulowanie powyższej kwestii.

Mając na uwadze zapotrzebowanie na mieszkania społeczne czynszowe oraz istotny społecznie cel realizowany przez ten zasób, uzasadnione jest przeciwdziałanie ich bezwarunkowej prywatyzacji. Aby jej zapobiec, ustawodawca dopuścił, jak wcześniej wspomniano, możliwość wyodrębniania ww. lokali jedynie warunkowo – w odniesieniu do szczegółowo określonej kategorii mieszkań i na szczegółowo określonych warunkach. Mimo wprowadzenia tego wyjątku lokale mieszkalne na wynajem utworzone w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego, co do zasady, funkcjonują jako zasób użytkowany na zasadach najmu. MliB pozytywnie ocenia funkcjonowanie товариств budownictwa społecznego. Aktualnie istnieją 243 товариства budownictwa społecznego (w tym jedna spółdzielnia osób prawnych, 4 spółki akcyjne, oraz 238 spółek z o.o.). W przypadku 189 działających товариств gmina jest większościowym udziałowcem (77% działających товариств), z czego w przypadku 169 gmina posiada 100% udziałów (70% działających товариств). W większości gmin товариства budownictwa społecznego są istotnym instrumentem w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnot samorządowych. Istniejący w oparciu o przepisy *ustawy o niektórych formach (...)* system budownictwa czynszowego od początku jego funkcjonowania przyczynił się do powstania ok 98 tys. lokali mieszkalnych (ok. 81 tys. mieszkań wybudowanych przez tbs i ok. 17 tys. wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe), przy wykorzystaniu ponad 7 mld zł środków budżetowych oraz gruntów gminnych.

Obecnie program społecznego budownictwa czynszowego jest jednym z instrumentów lokalnej polityki mieszkaniowej gmin, oferując preferencyjne finansowanie przedsięwzięć społecznego budownictwa

czynszowego, kierowane do inwestorów działających w oparciu o zawartą z gminą umowę. Adresatami mieszkań są osoby o umiarkowanych dochodach. Program wypełnia zatem lukę w dostępie do instrumentów wsparcia mieszkalnictwa.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 *ustawy o petycjach* sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia
Ministra Infrastruktury i Budownictwa
Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu