



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.054.10.2023
Warszawa, 01 czerwca 2023 r.

**Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu RP**

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 41248 Pani Poseł na Sejm RP Marty Wcisło w sprawie sytuacji w товариствach budownictwa społecznego/społecznych inicjatywach mieszkaniowych.

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na interpelację nr 41248 Pani poseł na Sejm RP Marty Wcisło z 18 maja 2023 r. w sprawie sytuacji w товариствach budownictwa społecznego/społecznych inicjatywach mieszkaniowych, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

1. Czy do Pana – jako Ministra Rozwoju i Technologii – docierają informacje na temat opisanych powyżej problemów w działalności TBS/SIM, w tym w szczególności braku transparentności w ich funkcjonowaniu?

Na wstępie informuję, że resortowi znane są poruszone w interpelacji kwestie dotyczące m.in. stawek czynszów, nadzoru nad spółkami czy dojścia do własności. Ministerstwo Rozwoju i Technologii analizuje wszystkie napływające uwagi dotyczące funkcjonowania przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790), dalej: ustawa o społecznych formach celem wypracowania jak najlepszych rozwiązań legislacyjnych dotyczących działalności TBS/SIM, tak, aby interesy zarówno najemców, jak i spółek były jak najlepiej wyważone i pozwoliły na ich sprawne funkcjonowanie.

Odnosząc się do wysokości stawek czynszu w SIM/TBS, zgodnie z obowiązującymi regulacjami czynsz nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm., dalej: u.o.p.l.) – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., oraz 5% wartości odtworzeniowej – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961, z późn. zm.). Wysokość czynszu powinna być przy tym skalkulowana w taki sposób, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM/TBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM/TBS związanych z budową. Natomiast w przypadku, gdy suma czynszów

za najem wszystkich lokali pokryje wszystkie koszty eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego danej SIM/TBS i pozostanie w tym zakresie nadwyżka, należy ją uznać za dochód spółki, który w myśl art. 24 ust. 2 ustawy o społecznych formach przeznaczyć należy na działalność statutową.

Pomimo ostatnich podwyżek, spowodowanych głównie wzrastającymi kosztami eksploatacji zasobu, stawki czynszu w SIM/TBS kształtują się na dużo niższym poziomie niż stawki, jakie najemca może uzyskać szukając mieszkania na rynku komercyjnym. Szczególnie w dużych miastach, w stosunku do rynkowych, maksymalne stawki czynszu w SIM/TBS pozostają nawet o blisko połowę niższe.

Przykładowo czynsz w Warszawie na rynku komercyjnym za 1m² powierzchni użytkowej w lokalu w I kwartale 2022 r. wynosił 53 zł, natomiast aktualna na 2023 r. maksymalna stawka w SIM/TBS wynosi 27,8 zł, w Krakowie odpowiednio 46,2 zł i 24,1 zł, a w Rzeszowie odpowiednio 33,8 zł i 23,2 zł.

Odnosząc się do problemu braku transparentności informuję, że na gruncie obowiązujących przepisów ustawy o społecznych formach istnieje możliwość kontroli spółek SIM/TBS. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM/TBS, są uprawnione do wprowadzania swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w statucie SIM. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby do rady nadzorczej wszedł przedstawiciel miasta bądź niejako z polecenia gminy, najemca SIM/TBS.

Odnosnie do wykupu mieszkań w SIM/TBS podkreślenia wymaga fakt, że mieszkania w zasobach SIM/TBS są własnością spółek, które powstają przy pomocy zaciągniętego kredytu oraz partycypacji najemców (która ma charakter wkładu pieniężnego podlegającego zwrotowi w momencie zakończenia umowy najmu i opróżnienia lokalu), jak również przy udziale własnego wkładu finansowego. Tym samym zmuszenie właścicieli do wyrażenia zgody na zbycie ich mienia naruszałoby konstytucyjną zasadę ochrony własności. Ponadto należy pamiętać o zasadzie niedziałania prawa wstecz, która również w tym przypadku ma zastosowanie.

W kontekście prywatyzacji mieszkań w zasobach SIM/TBS należy jednak mieć na uwadze, że w sytuacji niedostatecznej liczby mieszkań o umiarkowanym czynszu w Polsce wypracowane rozwiązania nie mogą w skali Polski skutkować pozbawieniem SIM/TBS (jako podmiotów utworzonych przez gminy i co do zasady realizujących zadania mieszkaniowe powierzone im przez samorząd) większości zasobów służących temu celowi.

MRiT pozostaje w kontakcie z najemcami mieszkań w zasobach SIM/TBS, a kwestie poruszone w interpelacji są na bieżąco analizowane w MRiT w celu znalezienia rozwiązania, które byłoby w danym przypadku adekwatne. Tym samym brane są pod uwagę m.in. rozwiązania dot. zmiany przepisów ustawy w kierunku np. cesji partycypacji, o czym mowa w interpelacji. MRiT widzi możliwość wprowadzenia ewentualnych zmian w zakresie uzyskiwania zgody SIM/TBS na cesję partycypacji. Zmiany te mogłyby polegać przykładowo na wyłączeniu z zakazu dokonywania cesji partycypacji bez zgody SIM/TBS, najemcy (pod warunkiem jednak braku zaległości czynszowych) oraz osób najbliższych w stosunku do partycypanta lub aktualnego najemcy. Ponadto rozważana jest też możliwość wprowadzenia rozwiązań dot. rozszerzenia zakresu społecznej kontroli nad spółkami.

2. Czy Pana zdaniem obecne zasady funkcjonowania TBS/SIM odpowiadają potrzebom obywateli, którzy chcieliby skorzystać z tej formy dostępu do nieruchomości?

Wszelkie napływające do resortu opinie są każdorazowo analizowane, m.in. pod kątem zapewnienia równowagi w stosunkach obu stron najmu. Chciałbym zwrócić uwagę na wprowadzone ostatnio w ramach nowelizacji zmiany do ustawy o społecznych formach, które mają na celu zabezpieczenie interesów najemców i zostały one wprowadzone m.in. na wniosek środowisk reprezentujących lokatorów mieszkań w SIM/TBS.

Tzw. społecznym pakietem mieszkaniowym w ramach ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) została wprowadzona możliwość rozliczenia partycypacji w czynszu. Ustawodawca wprowadził w tym zakresie dwa rozwiązania. Rozliczenie partycypacji może nastąpić na zasadach określonych w zawartej między najemcą a SIM umowie najmu uwzględniającej okresowe rozliczenie partycypacji albo uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji.

Natomiast w 2022 r. w życie weszły dwie ustawy, których zmiany przyczyniły się do poprawy sytuacji najemców SIM/TBS, tj.:

- ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), w ramach której doprecyzowano zasady rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji oraz zasad rozliczenia partycypacji po śmierci najemcy;
- ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2456). W ramach wprowadzonych zmian:
 - wyłączono możliwość pobierania przez SIM opłaty za wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na rzecz wskazanego przez partycypanta najemcy;
 - zawarto obowiązek informowania najemców, którzy zawarli z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o spłaceniu kredytu zaciągniętego przez spółkę w Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę mieszkań;
 - w zakresie rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, postanowiono, że brak pouczenia przez SIM, o którym mowa w art. 33dj ust. 3 ustawy, będzie skutkowało tym, że umowa najmu uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji będzie traktowana jak umowa najmu uwzględniająca okresowe rozliczenie partycypacji, a także
 - ograniczono możliwość prowadzenia działalności promocyjnej SIM wyłącznie do aktualnej oferty spółki, w tym w zakresie najmu oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych znajdujących się w budynkach SIM, a także świadczenia usług zarządu nieruchomościami.

3. Czy Ministerstwo Rozwoju i Technologii prowadzi prace nad nowelizacją ustawy o TBS/SIM bądź opracowuje nowy akt prawny, nadający TBS/SIM odpowiadające potrzebom ramy funkcjonowania?

MRiT zwróciło się do organizacji zrzeszających SIM/TBS oraz stowarzyszeń najemców i partycypantów SIM/TBS z propozycją zorganizowania debaty mieszkaniowej w celu wypracowania kierunku i propozycji zmian m.in. w ustawie o społecznych formach. Odbędzie się ona 6 czerwca br. Przedstawiciele stron debaty, w ramach zorganizowanej przez MRiT platformy do rozmowy, będą mieli okazję do przedstawienia propozycji rozwiązań legislacyjnych, które będą dla nich satysfakcjonujące.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /