



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.053.3.2023
Warszawa, 13 lipca 2023 r.

Pan Grzegorz Prigan
Adwokat

Dotyczy: Dotyczy: zmiany ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA PETYCJI

na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) zawiadamiam o częściowo pozytywnym rozpatrzeniu petycji z dnia 21 lutego 2023 r. w sprawie zmiany ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790), dalej: ustawa o społecznych formach.

Uzasadnienie

Ministerstwo Rozwoju i Technologii zdaje sobie sprawę z istoty zagadnień poruszonych w petycji dot. obszarów działania społecznych inicjatyw mieszkaniowych –SIM (równoległe funkcjonująca nazwa: towarzystwo budownictwa społecznego – TBS).

W tym miejscu pragnę zwrócić uwagę, że SIM są obecnie jednym z kluczowych filarów realizacji społecznej części Narodowego Programu Mieszkaniowego, a ich społeczny charakter został zachowany na przestrzeni lat, począwszy od 1995 r., kiedy to weszła w życie ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Pomimo docierających głosów niezadowolenia, wynikających zazwyczaj z lokalnych czynników, należy stwierdzić, że SIM w sposób pozytywny wpływają na rynek mieszkaniowy. Ich udział w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej wielu gmin jest niezaprzeczalny i MRiT zamierza nadal rozwijać ten sektor mieszkaniowy, który jest stabilną i dobrą alternatywą dla własności.

MRiT pozostaje w kontakcie z najemcami mieszkań w zasobach SIM, a kwestie poruszone w petycji są na bieżąco analizowane w MRiT w celu znalezienia rozwiązania, które byłoby w danym przypadku adekwatne. I tak, w 2022 r. w życie weszły dwie ustawy, których zmiany przyczyniły się do poprawy sytuacji najemców i partycypantów 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 oraz

- 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.

Odnosząc się do poszczególnych postulatów, przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Ad 1.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do kwestii stawek czynszu w zasobach SIM, informuję że maksymalne limity czynszów w zasobach spółek odnoszą się do tych mieszkań, które zostały wybudowane z udziałem środków publicznych, w ramach rządowych programów wspierających społeczne budownictwo czynszowe i zostały określone w momencie definiowania instrumentów wsparcia (kredyt z byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, aktualny preferencyjny kredyt SBC), tak aby oprócz utrzymania nieruchomości, zapewnić spłatę zaciągniętych przez spółkę zobowiązań. W ocenie resortu nie ma możliwości jednoznacznego określenia, jak powinny w ramach ww. czynszów rozkładać się jego poszczególne składniki (eksploatacja, remonty, spłata zobowiązań). Każda inwestycja ma bowiem swoją specyfikę i generuje różne koszty.

Na uwagę zasługuje jednak, że pomimo ostatnich podwyżek, stawki czynszu w SIM 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 pozostają nawet o blisko połowę niższe. Np. czynsz w Warszawie na rynku komercyjnym za 1m² powierzchni użytkowej w lokalu w I kwartale 2022 r. wynosił 53 zł, natomiast aktualna na rok 2023 maksymalna stawka w SIM/TBS wynosi 28,5 zł, w Krakowie odpowiednio 46,2 zł i 24,5 zł, a w Rzeszowie odpowiednio 33,8 zł i 20,4 zł. Najświeższe dane zatem pokazują, że czynsze w SIM utrzymują swój preferencyjny charakter. Obecne stawki czynszu w SIM pozostają wręcz znacząco niższe nawet wobec tych, jakie na rynku komercyjnym można było uzyskać 2 lata temu. Biorąc pod uwagę wzrost opłat za najem, jaki miał miejsce w tym okresie, można bezpiecznie założyć, że w stosunku do rynkowych, maksymalne stawki czynszu w SIM pozostają nawet o połowę niższe.

Ad 2.

Obowiązująca ustawa o społecznych formach zawiera już przepisy, według których dochody SIM mogą być przeznaczane wyłącznie na działalność statutową SIM. Przeznaczanie wpływów finansowych na działalność pozastatutową jest sprzeczne z prawem.

Ad 3.

Ideą działalności spółek SIM było, aby w jej ramach mogły tak prowadzić swoją gospodarkę finansową, aby zapewnić najemcom lokali mieszkalnych umiarkowany czynsz (4-5% wartości odtworzeniowej lokalu). Dopuszczalna jest zatem sytuacja, gdzie nadwyżka wygenerowana w danym zasobie będzie wspomagała kolejny zasób danego SIM, tak aby dla wszystkich zapewnić określone warunki najmu (ograniczony do 4-5% wartości odtworzeniowej czynsz).

Ad 4.

Mieszkania w zasobach SIM 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 się ich mienia naruszałoby konstytucyjną zasadę ochrony własności jako jedną z podstawowych zasad działania państwa. Ponadto należy pamiętać o zasadzie niedziałania prawa wstecz, która w tym przypadku ma zastosowanie.

W kontekście powyższych wyjaśnień nie znajduje również uzasadnienia wprowadzenie bonifikat przy sprzedaży mieszkań. Zasób ten został utworzony z założenia jako zasób docelowo na wynajem, a nie własnościowy. Uzyskanie własności wspomaga inne rządowe programy i są skierowane do osób o dochodach potwierdzających zdolność kredytową. Mimo to należy uznać, że warunki określone w przepisach ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa gwarantują długoterminowy, stabilny najem – jako alternatywę dla własności.

Ad 5.

Obecnie obowiązujące w ustawie o społecznych formach regulacje mają na celu zapobieżenie nieuczciwemu procederowi handlu partycypacjami i w tym celu zostały one wprowadzone do przepisów ustawy. W ramach ostatniej nowelizacji ustawodawca wprowadził jednak przepis, który zabrania pobierania opłat w związku z wyrażeniem przedmiotowej zgody na zbycie partycypacji.

Dodatkowo informuję, że brane są pod uwagę m.in. rozwiązania dot. zmiany przepisów ustawy w kierunku udroźnienia procesu cesji partycypacji. MRiT widzi możliwość wprowadzenia ewentualnych zmian w zakresie uzyskiwania zgody SIM na cesję partycypacji. Zmiany te mogłyby polegać przykładowo na wyłączeniu z zakazu dokonywania cesji partycypacji bez zgody SIM, najemcy (pod warunkiem jednak braku zaległości czynszowych) oraz osób najbliższych w stosunku do partycypanta lub aktualnego najemcy.

Ostateczny kierunek zmian w ustawie o społecznych formach, uwarunkowany będzie jednak wynikami debaty mieszkaniowej, którą zainicjowało Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Ad 6.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o społecznych formach gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzania swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w statucie SIM. Nic nie stoi zatem na przeszkodzie, aby do RN wszedł niejako z polecenia gminy najemca lokalu w SIM.

Ministerstwo rozważa jednak ewentualną możliwość wprowadzenia dalszych rozwiązań dot. rozszerzenia zakresu społecznej kontroli nad spółkami.

Kwestia składu osobowego zarządu spółek SIM, które w przeważającej mierze są spółkami prawa handlowego – sp. z o.o., pozostaje natomiast wyłącznie w gestii wspólników (a więc właścicieli spółki) i co do zasady przyjmuje się, że następuje to w uchwale wspólników.

Jak wskazano powyżej, obecnie ma miejsce debata mieszkaniowa, do udziału w której zostały zaproszone stowarzyszenia skupiające najemców i uczestników zasobu SIM oraz spółek oferujących najem społeczny. Ministerstwo liczy, że efektem spotkań, które będą miały miejsce do września br., będą konkretne propozycje zmian legislacyjnych, które do pewnego stopnia będą satysfakcjonowały obie strony najmu, zachowując spójność z priorytetami polityki mieszkaniowej rządu.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach: „Sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.”.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

\$imię nazwisko

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2513862.9937018.7406886
Nazwa dokumentu	DM-II.053.3.2023 petycja_zm. ustawy (adv. Grzegorz Prigan).pdf
Tytuł dokumentu	DM-II.053.3.2023 petycja_zm. ustawy (adv. Grzegorz Prigan)
Sygnatura dokumentu	DM-II.053.3.2023
Data dokumentu	13.07.2023 07:41:44
Skrót dokumentu	1A0A15B4B00D203B1B9AD56FB9CAD8FC3D3A0C37
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	13.07.2023
Sygnatariusz	Piotr Uściński
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.114.1.1.
Data wydruku:	13.07.2023 08:04:06
Autor wydruku:	Banaszkiewicz Anna