



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
i MIESZKAŃ

L.dz. 04/2015

Kraków, 9 stycznia 2015 r.

**Szanowny Pan
Paweł Orłowski
Podsekretarz Stanu
w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa**

Szanowny Panie Ministrze,

w związku ze skierowaniem do konsultacji społecznych projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, pozwalam sobie przedstawić stanowisko Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań w tym zakresie.

1. Stowarzyszenie pozytywnie opiniuje propozycję usunięcia z ustawy zapisów obejmujących bariery administracyjne w działalności TBS-ów, tj. zapisy art. 24 ust. 3, 3a, art. 26 ust. 3, art. 42.

Ze względu na istniejące w systemie prawa przepisy ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2013 r., poz. 1203 z późn. zm.), dokonywanie kontroli przez organy administracji m.in. umów lub statutów towarzystw budownictwa społecznego nie znajduje uzasadnienia.

2. Stowarzyszenie pozytywnie opiniuje propozycję wprowadzenia regulacji wskazującej jednoznacznie na możliwość podejmowania przez TBS-y działalności inwestycyjnej niefinansowanej ze środków publicznych, tj. zmian zaproponowanych w art. 27 ust. 2 pkt 5 oraz art. 33a projektu. Jednocześnie pragniemy podkreślić, iż w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych przepis art. 33a winien otrzymać następujące brzmienie:

„art. 33a. Do lokali mieszkalnych w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowanych bez finansowania o którym mowa w art. 15a, nie będących lokalami mieszkalnymi, o których mowa w art. 33e ust.1, nie mają zastosowania art. 28 ust. 2, art. 29a ust. 2, 3, 4, 5, art. 30.”

Ponadto, z tych samych powodów, proponujemy, aby dotychczasową treść przepisu art. 33 określić jako ust. 1 oraz wprowadzić do art. 33 ust. 2 o następującej treści:

„2. W przypadku realizacji inwestycji związanej z budową mieszkań na wynajem bez finansowania o którym mowa w art. 15a, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o najmie.”

Ustawodawca likwidując Krajowy Fundusz Mieszkaniowy i decydując o zaprzestaniu udzielania kredytów preferencyjnych towarzystwom budownictwa społecznego nie usunął zapisów ograniczających możliwość prowadzenia przez TBS-y działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym w przypadku, gdy realizowane inwestycje finansowane były kredytami komercyjnymi. TBS-y realizujące przedsięwzięcie bez udziału środków publicznych powinny mieć możliwość ustalenia zasad wynajmu wybudowanych w ten sposób lokali bez ograniczeń wynikających z przepisów ustawy. Naprawia to niniejsza nowelizacja wprowadzając zmiany prawne eliminujące bariery realizacji przez TBS-y inwestycji budownictwa czynszowego bez udziału środków publicznych. Takie rozwiązanie może przyczynić się do efektywnego wykorzystywania potencjału TBS-ów w zakresie inwestycji na wynajem.

1. Stowarzyszenie proponuje uchylić art. 15e ust. 2.

W związku z odejściem od założenia o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego, przepis ten wydaje się zbędny. Już w projekcie założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 23 maja 2011 r. wskazywano szereg argumentów przemawiających za umożliwieniem wykupu lokali na własność, w tym fakt, iż ok. 87% najemców zamieszkuje w TBS-ach na podstawie wpłaty partycypacji w kosztach budowy mieszkania, a także iż po latach najemcy mogą wpłacić 100% wartości mieszkania, a mimo to nadal nie mieliby prawa do przekształcenia go na własność.

2. Stowarzyszenie proponuje dokonać zmian w rozdziale 4b ustawy, ułatwiających zastosowanie przewidzianych tam rozwiązań, i tak proponuje zmienić art. 33e poprzez:

-zmianę ust. 1:

„1. Lokale mieszkalne w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków złożonych do dnia 30 września 2009 r., mogą być wyodrębnione na własność, nawet jeżeli są niezasiedlone.”

- zmianę ust. 2:

„2. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, będącej najemcą lokalu mieszkalnego lub stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu lub gminy.”

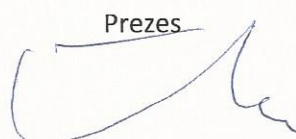
Biorąc pod uwagę dotychczasowe doświadczenia uzyskane od momentu przyjęcia przez Sejm nowelizacji ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r., wskazać należy, iż w zakresie sprzedaży mieszkań, regulacja ta praktycznie nie funkcjonuje. Wprowadzone zmiany nie służą wyodrębnianiu na własność lokali mieszkalnych i ich zbywaniu. W związku z powyższym proponuje się, aby rozszerzyć zakres osób, którym towarzystwo mogłoby sprzedawać mieszkania, nie tylko na rzecz najemcy, ale również partycypanta, który nie musi być jednocześnie najemcą, jak również gminy, na obszarze której działa TBS. Trudno znaleźć uzasadnienie dla zakazu sprzedaży lokali niezasiedlonych (pustych).

3. Ponadto, Stowarzyszenie sygnalizuje konieczność pochylenia się nad zapisami dotyczącymi zwrotu środków do Funduszu Dopłat. Rozważenia wymaga propozycja zwolnienia TBS-ów z obowiązku przekazywania środków do Funduszu Dopłat. Za takim rozwiązaniem przemawia szereg argumentów.

- Umorzenia części kredytów dokonywane były (w niektórych przypadkach w odległej przeszłości) zgodnie z obowiązującym prawem, zaliczane były wówczas do przychodu podlegającego opodatkowaniu. Dlatego dokonane umorzenia części kredytów należy uznać, jako prawa nabyte towarzystw.
- Ewentualna nadwyżka środków pojawiająca się przy sprzedaży lokalu mieszkalnego, powinna pozostać w TBS-ie, który przygotował całe przedsięwzięcie, ponosił ryzyko działalności gospodarczej, inwestował własne środki, poręczał udzielanie kredytu, ustanawiał dodatkowe zabezpieczenia (często to właściciel przez dość długi okres finansował budowę mieszkań, a dopiero po pewnym czasie BGK udzielał kredytu).
- Pozostawienie środków w zasobach TBS-ów ułatwi im realizację celów, dla których zostały utworzone. Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy „*dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa.*” W związku z powyższym, jakakolwiek nadwyżka, która mogłaby powstać przy sprzedaży lokali musi być zgodnie z obowiązującą ustawą przeznaczona na budowę lokali mieszkalnych i eksploatację na zasadach najmu.
- To TBS ponosi ryzyko związane z wybudowaniem i zarządzaniem lokalami. W przypadku zaległości czynszowych towarzystwo musi spłacać kredyt. Niejednokrotnie TBS lub jego właściciel dopłacał do czynszu lub przeznaczał dochody z innej działalności na koszty eksploatacji, gdyż czynsz nie mógł przekraczać 4% wartości odtworzeniowej.
- Zwrot umorzeń ma negatywny wpływ na zapisy bilansowe towarzystw oraz oceny ich zdolności kredytowej.
- Zawarte w ustawie przepisy dotyczące zwrotu środków do Funduszu Dopłat, skutecznie powstrzymują towarzystwa przed podejmowaniem decyzji o ewentualnej sprzedaży lokali.
- Wydaje się również nieuzasadnione, aby towarzystwo musiało prowadzić dodatkowy rachunek powierniczy.

Mając powyższe na uwadze, proponujemy dokonanie stosownych zmian w treści art. 33f ust. 2, ust. 3, skreślenie ust. 4, oraz zmianę w treści art. 33h oraz art. 33i ustawy, jak również dokonanie stosownych zmian w innych aktach prawnych związanych z tym zagadnieniem.

Za Zarząd Główny SBDiM

Prezes

Tytus Misiak