

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

**Komisja
Infrastruktury**

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
BUDOWNICTWA, GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I MIESZKANIOWEJ
ORAZ POCZTY
(NR 7)
z dnia 7 listopada 2024 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury

– podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 7)

7 listopada 2024 r.

Podkomisja stała do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty, obradująca pod przewodnictwem posła **Magdaleny Małgorzaty Kołodziejczak (KO)**, przewodniczącej podkomisji, rozpatrzyła:

– informację ministra rozwoju i technologii na temat funkcjonowania Towarzystw Budownictwa Społecznego – wyzwania i problemy oraz mechanizmy ich wsparcia.

W posiedzeniu udział wzięli: **Tomasz Lewandowski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami, **Robert Dzierzgwa** dyrektor Departamentu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej wraz ze współpracownikiem, **Łukasz Bałajewicz** prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości wraz ze współpracownikiem, **Magdalena Czerska** dyrektor Departamentu Funduszy Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego, **Dariusz Stachera** dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego, **Dorota Bąbiak-Kowalska** dyrektor zarządzająca w Biurze Unii Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza wraz ze współpracownikiem, **Wiesław Żrebiec** prezes Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, **Aleksandra Jadach-Sepiolo** zastępca dyrektora Instytutu Rozwoju Miast i Regionów wraz ze współpracownikami, **Marek Wójcik** pełnomocnik zarządu ds. legislacyjnych Związku Miast Polskich, **Marek Cołta** prezes Stowarzyszenia Mieszkańców TBS Poznań wraz ze współpracownikiem, **Tadeusz Mękal** prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława” sp. z o.o., **Beata Żółtowska** prezes zarządu Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., **Magdalena Nowak** prezeska Fundacji „Obywatel TBS” wraz ze współpracownikiem, **Anna Gieras** prezes Stowarzyszenia Partycypantów i Najemców NASZ BLOK wraz ze współpracownikami, **Tomasz Delowski** członek zarządu Stowarzyszenia Towarzystw Budownictwa Społecznego wraz ze współpracownikiem, **Paula Buler**, **Małgorzata Marcińczyk** członkowie zarządu Stowarzyszenia Mieszkańców TBS Mieszkania Naszych Możliwości Lazuruwa, **Piotr Piekarski** wiceprzewodniczący Rady Mieszkańców TBS Wrocław, **Aleksandra Krugły** p.o. dyrektorki ds. rzecznictwa fundacji Habitat for Humanity Poland, **Kamila Juszczyk** przedstawiciel mieszkańców TBS Dombud, **Katarzyna Kałaska** przedstawiciel mieszkańców TBS Warszawa-Północ, **Marcin Łowicki** przedstawiciel mieszkańców Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Jolanta Osiak**, **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł **Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO)**:

Szanowni państwo, bardzo serdecznie chciałam państwa powitać na posiedzeniu podkomisji zajmującej się zagospodarowaniem przestrzennym, budownictwem i Poczta Polska.

Droży państwo, cieszę się, że nasze spotkanie wzbudziło tak duże zainteresowanie. I już z góry chcę państwu powiedzieć, że jest to nasze pierwsze spotkanie dedykowane tylko i wyłącznie towarzystwom budownictwa społecznego (TBS), ale z pewnością nie ostatnie.

Bardzo serdecznie witam państwa w imieniu własnym – moje nazwisko Magdalena Kołodziejczak, jestem przewodniczącą podkomisji – ale również serdecznie witam państwa w imieniu obecnych tutaj pań posłanek i panów posłów.

Proszę państwa, przedstawię państwu również osoby, które będą tutaj z nami na posiedzeniu tej podkomisji. Witam serdecznie pana Lewandowskiego, pana ministra rozwoju i technologii, podsekretarza stanu. Bardzo serdecznie witam, panie ministrze.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Tomasz Lewandowski:

Dzień dobry.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Witam serdecznie pana Juliusza Tetzlaffa, dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Witam.

Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Juliusz Tetzlaff:

Dzień dobry.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Witam serdecznie panią Annę Szydłowską, zastępcę dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa MRiT. Witam serdecznie, pani dyrektor. Witam również asystenta podsekretarza stanu, pana Camilla Trepkę. Witam serdecznie. Witam również dyrektora Departamentu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, pana Roberta Dzierzgwę. Witam serdecznie. Witam serdecznie panią Ewelinę Łagodę, naczelnika wydziału w Departamencie Partnerstwa Publiczno-Prywatnego MRiT.

Jest z nami również – a przynajmniej zapowiedział swoją obecność, więc być może za chwilę przybędzie – pan Łukasz Bałajewicz, prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości. Witam serdecznie Adama Czerniaka, zastępcę prezesa KZN. A, jest pan prezes i pan wiceprezes. Witam panów.

Witam również panią Kingę Paprzycką, głównego specjalistę w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli. Witam również dyrektora zarządzającego Pionu Programów Mieszkaniowych i Funduszy Transportu Banku Gospodarstwa Krajowego, pana Przemysława Osucha. Witam serdecznie. Witam serdecznie Dariusza Stachere, dyrektora Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych BGK. Witam również panią dyrektor Czerską, również z BGK. Witam serdecznie, pani dyrektor. Witam również Aleksandrę Jadach-Sepiolo, zastępcę dyrektora Instytutu Rozwoju Miast i Regionów. Witam serdecznie. Witam serdecznie panią Karolinę Kopyrę, koordynatora do spraw infrastruktury, urbanistyki i transportu w Unii Metropolii Polskich. Witam serdecznie. Witam również panią Dorota Bąbiak-Kowalska, dyrektora zarządzającego Unią Metropolii Polskich.

Proszę państwa, mamy ogromną rzeszę reprezentantów TBS. Mam ogromną przyjemność... Przeczytam imiona i nazwiska, a państwo, wypowiadając się, będziecie się może przedstawiali, z których TBS jesteście. Witam pana Tomasza Delowskiego; witam panią Alinę Muzioł-Węclawowicz; witam panią Katarzynę Kałasę; witam pana Marka Cołtę; witam serdecznie panią Magdalенę Wojtas; witam panią Annę Gieras; jest z nami również pan Adam Mildner; witam serdecznie panią Lidię Kubasik; witam serdecznie panią Małgorzatę Marcińczyk; witam serdecznie panią Paulę Buler; jest z nami również pan Marcin Łowicki i pani Magdalena Nowak; witam serdecznie panią Małgorzatę Osipczuk; jest z nami również pani Kamila Juszczyk; witam serdecznie pana Piotra Piekarskiego; jest z nami pan Wiesław Żrebiec, a także pan Tadeusz Mękal, witam serdecznie; witam również panią Beatę Żółtowską i panią Aleksandrę Krugły.

Proszę państwa, jak państwo zapewne wiecie, temat budownictwa – nie tego komercyjnego, a tego realizowanego przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), TBS czy samorządy – budzi ogromne zainteresowanie od wielu lat. Niestety, ciągle mamy ogromny deficyt mieszkań. Jak wiemy na dziś, brakuje nam ich ponad 1,5 mln. Nie wszyscy nasi mieszkańcy zainteresowani nabyciem, posiadaniem czy dysponowaniem lokalem mieszkalnym są w stanie kupić je na wolnym rynku. Ceny szaleją, rynek ciągle pokazuje, że możliwość nabycia dla wielu z nas się oddala. W związku z powyższym duże zainteresowanie, również obecnego rządu i rządzącej koalicji, budzi poprawa sytuacji na rynku mieszkaniowym. Stąd też nasze duże zainteresowanie różnymi formami budownictwa.

TBS są obecne na rynku mieszkaniowym od wielu, wielu lat, ale, tak jak inne instytucje, borykają się z wieloma problemami. Dzisiejsze spotkanie ma też służyć poznaniu

państwa spojrzenia, państwa problemów, stąd jeszcze raz bardzo dziękuję przedstawicielom ministerstwa za tak liczną obecność. I postaramy się, szanowni państwo, wyciągnąć z tego wnioski i na kolejnych spotkaniach wypracować wspólne stanowisko.

Asystent posła Rafała Komarewicza Patryk Brózda:

Przepraszam bardzo, ja w imieniu pana posła Komarewicza chciałem tylko przeprosić, że nie ma go od początku, ale niestety składa poprawki na Komisji do Spraw Energii, Klimatu i Aktywów Państwowych. Pan poseł bardzo serdecznie wszystkich państwa wita i dotrze do nas tak szybko, jak będzie to tylko możliwe. Tak że będzie obecny jak najszybciej. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, niestety w tym czasie odbywają się posiedzenia innych Komisji, więc jestem przekonana, że nie dotrze do nas tutaj nie tylko pan poseł Komarewicz, ale również inne osoby.

I może, zgodnie z naszym porządkiem, który zaraz państwu przedstawię... A mianowicie głównym punktem będzie dzisiaj informacja ministra rozwoju i technologii na temat funkcjonowania Towarzystw Budownictwa Społecznego – wyzwania i problemy oraz mechanizmy ich wsparcia.

Rozpoczynamy to posiedzenie i przekazuję głos panu ministrowi. Bardzo proszę.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Dzień dobry, witam.

Szanowni państwo, panie i panowie posłowie, panie i panowie dyrektorzy, prezesi, czcigodni goście, bardzo mi miło, że mogłem zostać zaproszony na to posiedzenie podkomisji sejmowej. Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowało zbiorczą informację o funkcjonowaniu tego segmentu budownictwa – SIM i TBS. Informacja rządowa zawiera: podstawy prawne funkcjonowania TBS i SIM, podstawowe informacje na temat instrumentów finansowych, które służą rozwojowi tego segmentu budownictwa społecznego, a także sumaryczne podsumowanie funkcjonowania programu budownictwa społecznego od początku jego istnienia, więc od 1995 r.

Myślę, że skoro przyszło mi mówić do tak szacownego grona, które doskonale orientuje się w funkcjonowaniu TBS, zasad prawnych funkcjonowania TBS, to przytaczanie tych podstaw prawnych i szczegółowe omawianie zasad, na podstawie których funkcjonują TBS, niespecjalnie ma sens. Pozwolę sobie jedynie zwrócić uwagę na pewne plany, na których skupia i nad którymi pochyla się MRiT.

Otóż, jak pani przewodnicząca już wskazała, niewątpliwie mamy do czynienia w Polsce z ogromnym, odczuwalnym deficytem mieszkań. Czy obejmuje on brak 1,5 mln, 2 mln, czy 1 mln mieszkań – szczerze powiedziawszy nie odważyłbym się wskazać dokładnej liczby. Jak państwo pewno wiecie, że statystycznym deficytem mieszkań nie mamy do czynienia od wielu lat, ponieważ tych mieszkań jest dużo więcej niż gospodarstw domowych. Faktem jest, że wiele gospodarstw domowych dysponuje dwoma czy większą liczbą mieszkań. Natomiast ten odczuwalny brak mieszkań w dużej mierze jest punktowy. Co do zasady mieszkań brakuje w dużych aglomeracjach, dużych ośrodkach gospodarczych kraju.

I pierwsza deklaracja, czy pierwsza informacja, którą jestem państwu winien – ministerstwo pracuje nad rozwiązaniami czy założeniami do ustawy, które pozwolą nam stworzyć centralną ewidencję lokali – nie tylko zasobu publicznego, ale także zasobu prywatnego – która pozwoli nam ustalić w, mam nadzieję, jak najkrótszej perspektywie, jaki jest sposób użytkowania tych lokali, jaki jest poziom pustostanów, tak żeby można było wszelkie narzędzia: i prawne, i finansowe, bardzo precyzyjnie dedykować określonym regionom.

Jak państwo doskonale zdajecie sobie sprawę, mamy do czynienia z... Media mówią już nie o problemie, a o tsunami demograficznym, które niewątpliwie też będzie miało wpływ na rynek mieszkań. Wiele z nich w niektórych regionach będzie się zwalniało, będziemy mieli wręcz nadpodaż mieszkań – już w niektórych miejscach mamy z tym zjawiskiem do czynienia. Potrzebna jest więc mądra polityka rządu, mądra polityka państwa, samorządów, która będzie punktowo kierowała te prawne i finansowe narzędzia. I nad tym się skupiamy. Parafrazując słowa może nie tylko Clintona, co podobno jego

doradców – dane, głupcze. Czyli w pierwszej kolejności chcemy mieć bardzo dobrze, precyzyjnie segregowane dane na temat liczby mieszkań, a potem będzie rozpisywali szczegółowe programy.

Bazując między innymi na opracowaniach Polityki Insight obecnego tutaj pana profesora Czerniaka, pochylamy się nad niewątpliwie ważnym problemem, jakim jest luka czynszowa w naszym społeczeństwie, a więc – mówiąc najprościej – sytuacja, w której spora część społeczeństwa jest za bogata na pomoc socjalną czy komunalną samorządów w tej formule, w jakiej dzisiaj ta pomoc jest kierowana do rodzin, natomiast za biedna na rynek. Jak państwo wiecie, powstaje cała rzesza rodzin polskich, których nie stać na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Nie oznacza to, że nie stać ich na to w ogóle, ale według ich realnych potrzeb, według liczebności gospodarstwa domowego, według ich oczekiwań i ambicji, które pozwoliłyby się im w normalny sposób rozwijać.

I niewątpliwie odpowiedzią, jaką już przed laty dedykowano dla tej grupy, jest system oparty na TBS i SIM, w którym przyszły lokator w jakiejś części partycypuje w kosztach wytworzenia mieszkania. System ten ma niebagatelną wartość, mianowicie pewność stosunku najmu, ponieważ, w odróżnieniu od rynku prywatnego, który – niestety wszyscy mam tego świadomość – w Polsce nie jest jeszcze na tyle ucywilizowany czy stabilny, daje to poczucie stabilności umowy najmu. W odróżnieniu od tego właśnie rynku, system TBS i SIM ma tę pewność dawać. I z całą pewnością administracja rządowa, nasze ministerstwo pracuje nad programami, które pozwalałyby temu systemowi czy temu segmentowi się rozwijać.

Zdajemy sobie sprawę z wielu uwag, niedogodności czy krytycznych głosów, które płyną ze środowisk lokatorskich. I chciałbym z absolutną pokorą – jako osoba, która od prawie 18 lat zarządzała mieszkalnictwem na różnym poziomie zarządzania w Poznaniu – podejść do wszystkich głosów krytycznych. Przyjmuję je, rozważam i będę starał się wraz z zespołem ministerstwa szukać rozwiązań legislacyjnych, które będą wychodziły naprzeciw pewnym oczekiwaniom. I będą minimalizowały – nie wykluczały, bo wszystkich konfliktów nie wykluczymy – szansę wystąpienia konfliktów między lokatorami a zarządcami mieszkań TBS i SIM. Macie państwo – mówię do tych z państwa, którzy reprezentują środowisko lokatorskie – z mojej strony zapewnienie, że nad tymi argumentami będę się pochylał i z pokorą wsłucham się także we wszystkie państwa głosy.

To tyle tytułem wstępu. Z przyjemnością będę odpowiadał na pytania. Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Czy państwo przedstawiciele ministerstwa chcieliby coś jeszcze dodać? Na ten moment nie, dziękuję.

Droży państwo, chciałam jeszcze przywitać serdecznie przewodniczącego Związku Miast Polskich, Marka Wójcika. Bardzo serdecznie witamy, panie przewodniczący. I cieszymy się, że pan jest i uczestniczy w tej ważnej dla nas dyskusji.

Proszę państwa, w takim razie dzisiaj bohaterami tego spotkania jesteście państwo. A więc oddaję głos. Bardzo proszę, przy czym też bardzo uprzejmie proszę państwa o przedstawianie siebie i TBS bądź organizacji, którą państwo reprezentujecie. Proszę uprzejmie.

Prezeska Fundacji „Obywatel TBS” Magdalena Nowak:

Dzień dobry, witam serdecznie szanowna podkomisjo, szanowni zgromadzeni. Nazywam się Magdalena Nowak i jestem prezeską Fundacji „Obywatel TBS”. Razem z koleżanką i kolegą reprezentujemy TBS Wrocław i w trójkę powiemy kilka słów, jak widzimy TBS naszym okiem.

Chciałabym zacząć... Nie wiem tylko, kto będzie przerzucał slajdy. Czy jest szansa, żebym mogła sobie sama przerzucać?

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Tutaj kolega...

Prezeska Fundacji „Obywatel TBS” Magdalena Nowak:

Dobrze. To będę nawigować, jeśli mogę sobie pozwolić.

Chciałabym zacząć od tego, że według nas – nawet nie według nas, tylko tak to wygląda, tu będzie kilka slajdów edukacyjnych – system TBS istnieje tylko i wyłącznie dzięki finansowaniu przez mieszkańców. Dla spółek TBS to tak naprawdę jest czysty biznes. Za chwilę powiem w skrócie, dlaczego. Tutaj na slajdzie widzimy nasze banery, które pokazywaliśmy w ratuszu w ramach cichego protestu na Komisji Gospodarki. Dla nas, mieszkańców TBS to jest niestety pańszczyzna. Trochę tak to wygląda, za chwilę będę mówić, dlaczego. Poproszę o przerzucenie slajdu.

Myślę, że wszyscy tutaj zgromadzeni wiemy, jak wyglądają składowe kosztów budowy i dlaczego pozwalamy sobie mówić o tym, że to mieszkańcy są osobami, które niemalże w pełni finansują te mieszkania i ten system. My jako mieszkańcy wpłacamy do 30% kosztów partycypacji. Pierwotnie miała to wpłacać gmina, natomiast w momencie, kiedy spółki handlowe przejęły zarządzanie TBS, zostało to przerzucone na mieszkańców. Kredyt to jest część, gdzie umowę zawiera TBS z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, zaś płatnikiem jesteśmy my, mieszkańcy. To jest część składowa naszego czynszu, mimo że nie jesteśmy stroną tej umowy kredytowej. Natomiast, co istotne, bywamy zobowiązani do spłaty. W umowie najmu to będzie widoczne na następnym slajdzie. Jeśli chodzi o grunt, to wszyscy wiemy, że gmina wnosi go nieodpłatnie do spółki – niezależnie, czy jest to spółka prywatna, czy spółka miejska. Proszę następną slajd.

Tutaj jest informacja o tym, jak czasami jesteśmy w umowie zobowiązani do spłaty. To jest akurat z mojej własnej, prywatnej umowy. Mimo, że nie jesteśmy ani stroną w kredycie, ani żyrantem, to w razie potrzeby będziemy za ten kredyt płacić. Wydaje się to nam niespecjalnie zasadne. Poproszę o następny slajd.

To może przejdźmy do tego, jakie prawa mamy my, mieszkańcy. A w zasadzie do tego, że nie mamy żadnych praw. I to musimy sobie jasno powiedzieć, bo to my jako mieszkańcy kupujemy spółkom TBS mieszkania. Tak naprawdę finansujemy niemalże 100%, finansujemy działalność tych spółek i opłacamy wszystkich ich pracowników. Natomiast to spółki TBS zostają właścicielami tych mieszkań, a mieszkańcy utrzymują wszystkie koszty spółek. Dodatkowo nie mamy żadnych praw i się na to nie zgadzamy, dlatego dzisiaj tutaj jesteśmy. Nie mamy praw do mieszkań, które finansujemy w 100%. Nie mamy żadnych praw do kontroli, nadzoru, współdecydowania ani w sytuacji, kiedy jesteśmy partycypantami, ani w sytuacji, kiedy jesteśmy tylko najemcami. Poproszę o następny slajd.

W skrócie o tym, jak skonstruowany jest czynsz w TBS: dwa pierwsze składniki są tożsame ze spółdzielniami i wspólnotami mieszkaniowymi. Są to koszty eksploatacji i składniki remontowe. Natomiast to, co jeszcze jest zaszyte w naszych czynszach w TBS, to jest część kredytowa – opłata specyficzna dla tego systemu ze względu na funkcjonowanie. Ale bardzo często, wielokrotnie mamy zaszyty zysk spółki. I oficjalnie mówią o tym prawnicy na sprawach sądowych, nazywają to zyskiem. Pytanie, czy tak faktycznie powinno być, że spółka powinna mieć zysk zaszyty w czynszu?

Porównanie czynszów – tutaj mamy niestety trochę nieaktualne dane, z Głównego Urzędu Statystycznego odnośnie do roku 2022, natomiast myślę, że to jest wykres, który bardzo dobrze przedstawia, jak wygląda część administracyjna i czynsz, jeżeli chodzi o porównanie TBS ze wspólnotami i spółdzielniami. TBS to są te zielone, wysokie kolumny. I różnica w czynszu – przypomnę, że najważniejsze jest to, że to eksploatacja i remonty bez części kredytowej, której nie ma w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych. Już widzimy, że na tym etapie w TBS mamy powyżej 7 zł różnicy. To jest oczywiście ten zaszyty zysk.

Na następnym slajdzie mamy trochę bardziej aktualne dane, bo jest to porównanie tegorocznych czynszów z różnymi spółdzielniami mieszkaniowymi z Wrocławia – są tu spółdzielnie mieszkaniowe Cichy Kącik, Szóstka, spółdzielnia na Krzykach versus TBS Wrocław. Co możemy tutaj zobaczyć? Znamy tylko sumę tych dwóch składników, czyli eksploatacji wraz z remontami. Wiemy, że na tamtą chwilę, kiedy była przygotowywana ta tabela, koszty utrzymania spółki TBS, co ważne, wynosiły 4,29 zł/m². I to są dane pozyskane przez prawnika w procesach sądowych. Natomiast dzisiaj już wiemy, że te koszty są wyższe, ponieważ takie informacje mamy bezpośrednio od naszego TBS. Proszę zobaczyć, jak ogromna różnica jest między spółdzielniami a TBS. Co istotne, sąd zwrócił uwagę, że zyski z działalności komercyjnej nie pomniejszą czynszów, a powinny.

Wszyscy, jak tu siedzimy, wszystkie osoby mieszkające w TBS, mogą śmiało podnieść rękę do góry, gdy zapytam, co obiecywały nam TBS w momencie, kiedy podpisywaliśmy umowy najmu, umowy partycypacji. Przede wszystkim więc, mówiąc w skrócie, dostawaliśmy informacje – to zresztą widniało też na ulotkach, które do dzisiaj znajdujemy w naszych prywatnych archiwach – że będzie możliwość wykupienia mieszkania na własność; że będzie to preferencyjny wykup. Ale przede wszystkim, że czynsz spadnie po spłacie całego kredytu w okolicach 25, 30 lat. Dzisiaj mamy już w Polsce takie mieszkania, natomiast czynsz nadal nie spada. Dostawaliśmy też informacje, że będziemy mieszkać do końca życia, jeżeli tylko będziemy mieli ochotę. Dziś już wiemy, że stosuje się nową politykę i podpisuje się umowy na przykład na pięć lat.

Dziękuję, przekazuję głos koleżance.

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Dzień dobry. Małgorzata Osipczuk, również Fundacja „Obywatel TBS”, Wrocław.

Poproszę o kolejny slajd. Mamy ogromny problem, ogromne wyzwanie, które się pojawiło, myślę, że nie historycznie, od początku trwania TBS, tylko to jest przykład na to, jak niepilnowane, nienadzorowane spółki TBS patologizują się i wymyślają rozwiązania bardzo niekorzystne dla mieszkańców. Jednym z takich rozwiązań jest tak zwany wspólny worek kredytowy, czyli różne inwestycje wybudowane w różnych latach przez dany TBS, które nie są rozliczane w czynszach naliczanych przez mieszkańców osobno, tylko wrzucane do jednego worka. Efekt jest taki, że najstarsi stażem mieszkańcy, którzy mieszkają kilkanaście lat, 20 lat, płacą nie tylko za swoją inwestycję, ale również za kredyty wzięte w latach dużo późniejszych. Te kredyty są oczywiście droższe, więc koszt nowszych kredytów rozkłada się na starszych mieszkańców.

Z tym, że mieliśmy zadeklarowane – tak jak przed chwilą to mówiła koleżanka – że nasze opłaty czynszowe spadną po tym, jak spłaci się kredyt na naszą inwestycję. I jak wchodziliśmy, to słyszeliśmy to wszyscy. To nie jest tak, że to sobie w tej chwili wymyśliliśmy. Moglibyśmy zrobić śledztwo. Nie wiem, na czym to polegało, słyszeliśmy to w różnych miastach, również Wrocławiu. Wszyscy nam to, mechanizm tego, w ten sposób przedstawiali. Czekaliśmy więc. Ludzie decydowali się na wejście do TBS dlatego, że kalkulowali w ten sposób: Teraz jestem w stanie płacić czynsz podwyższony o wysokość kredytu, ale jak przejdę na emeryturę i zarobki spadną, to wtedy ta moja inwestycja się spłaci i będzie mnie stać jako emeryta na płacenie czynszu.

Szanowni państwo, my już wiemy, słyszymy to bardzo wprost od naszego TBS Wrocław – czynsz nie spadnie. Obietnica, która została złożona, zmieniła się absolutnie. Wspólnie czujemy się oszukani przez system i przez państwo, bo zaufaliśmy temu, weszliśmy w system państwowy i zaufaliśmy tej obietnicy. To niesie bardzo poważne konsekwencje na przyszłość, ponieważ spodziewamy się – myślę, że w najbliższych latach – że zacznie się dziać takie zjawisko, iż ludzie mieszkający dwadzieścia, dwadzieścia parę lat, przechodzący na emeryturę i liczący na to... Wszyscy nasi mieszkańcy, jak się z nimi spotykamy, pytają: Kiedy już w końcu spadnie ten czynsz? I dziwią się, że nie spadnie, ponieważ nikt nas o tym nie poinformował – ani izby TBS, ani TBS, ani ministerstwo.

My, dopiero teraz rozmawiając, będąc w sądach, dowiadujemy się, jak to jest skonstruowane, jak to się zmieniło w trakcie. My na przykład w TBS Wrocław wiemy, że zmieniła się ta polityka. Zrobienie wspólnego worka kredytowego nastąpiło w 2019 r. Spokojnie sobie mieszkaliśmy, sądząc, że to wygląda w taki sposób, jak nam to przedstawiono przy wchodzeniu, przy wpłacaniu partycypacji. I okazało się, że jesteśmy już w zupełnie innej rzeczywistości. Poproszę kolejny slajd.

Wspólny worek kredytowy pozwala też na bardzo nietransparentną politykę naliczania czynszu, bo właściwie trudno powiedzieć, co się mieści w tych kosztach. To, co mówiłam przed chwilą – na emeryturze czynsz spadnie do poziomu jak w spółdzielniach, jak we wspólnotach, ale z tego, co nam teraz mówiono, to się nigdy nie wydarzy. Tutaj zwracam się do pana ministra, bo powiedział, że będzie chciał się wsłuchać w nasze postulaty – to jest jeden z naszych najpoważniejszych postulatów, by do ustawy wprowadzono bardzo jasny przepis mówiący o tym, co ma się stać, kiedy rozliczy się kredyt na inwestycje; jak to ma się odzwierciedlić w naszych czynszach, ponieważ słyszymy różne rzeczy

od TBS – jedni naliczają to w taki sposób, jak wcześniej było to naliczane, czyli na różne inwestycje, a inni mówią, że ustawa nakazuje im wspólny worek. Moje pytanie do ministerstwa – naprawdę? Czy naprawdę tak interpretuje ministerstwo?

Co nas w związku z tym czeka w przyszłości? Czego my się obawiamy? Dlaczego mamy motywację, żeby przyjeżdżać do Warszawy, do Sejmu, do ministerstwa i tak dalej? Chodzić do sądu, na demonstracje, do ratusza miejskiego, wyklądać pieniądze? Eksmisje, szanowni państwo. To nas czeka. Jeżeli pozwolimy, żeby ta polityka wspólnego worka kredytowego dalej istniała, to my wylądujemy na bruku. A spłaciliśmy wam, spółkom mieszkania. Jesteśmy w sprawach sądowych, bo motywacja do tego, żeby zmienić naszą sytuację jest tak ogromna, że mnóstwo ludzi w Polsce – proszę o następny slajd – zdecydowało się na to, żeby w różnych, wypisanych na slajdzie miastach: Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Tarnobrzegu, Toruniu, Będzinie, Świebodzinie, zwłaszcza w sprawach o niezasadność podwyżki, pójść do sądu. Ja państwu powiem – we Wrocławiu poszło 1755 osób. Nie znam sprawy, w której tak duża grupa osób poszła się sądzić ze spółką miejską.

To jest pewien ewenement, mimo tego, że ministerstwo – ukłon w stronę pana dyrektora – w czasie, gdy zastanawialiśmy się, czy iść do sądu, na wniosek naszego TBS wydało interpretację, która mówiła, że nie mamy prawa podważać podwyżek, nie mamy prawa korzystać z uprawnień ustawy o ochronie praw lokatorskich. Akurat tę interpretację ministerstw sądy rozwalily w pył. Mamy prawo. Natomiast w sądzie jest trudno, ponieważ sędziowie bardzo różnie interpretują ustawę. Samo to wskazuje na jej wadliwość, bo jak to jest, że jak 1755 osób idzie do jednego sądu, z jednym TBS, w jednej sprawie, to jedni dostają wyrok wygrany, a inni przegrany? I w takiej jesteśmy sytuacji. Jeden sędzia mówi: TBS mają prawo robić zyski na czynszach. Inny sędzia mówi: Absolutnie nie mają prawa i pokazują na tę argumentację. W związku z tym to prawo jest źle napisane.

My, wchodząc w system TBS, nic nie słyszeliśmy o zyskach. Czy ktoś nam obiecywał, że będzie na nas zarabiał? Nie. Mówiono nam – zresztą nadal państwo z TBS takiej narracji używacie – że to są tanie czynsze, tanie mieszkania, tani najem. On nie jest tani, co pokazaliśmy wcześniej. Największy dylemat, największa różnica, która wychodzi w wyrokach i w uzasadnieniach wyroków, przynajmniej we Wrocławiu, polega właśnie na tym, czy spółki TBS mają naliczać czynsz zgodnie z kosztami, które ponoszą, czy mogą sobie robić górkę do tych kosztów, robić na tym dodatkowe dochody. My wiemy, że robią, przynajmniej nasz TBS. Ale pytanie dotyczy tego, że sędziowie, patrząc w tę ustawę, nie bardzo wiedzą i szukają interpretacji w dodatkowych zapisach, szukają istoty, sensu tej ustawy. Ona jest źle napisana. To powinno być jasne. Dla nas było oczywiste, że nie poszliśmy tam po to, żeby ktoś na nas robił zysk. Ale teraz okazuje się, że jednak tak. Poproszę o kolejny slajd.

Chcę państwu przeczytać fragmenty z uzasadnień wyroków: „Sąd nie traci z pola widzenia, że strona pozwana – czyli TBS Wrocław – prowadzi działalność w formie spółki prawa handlowego, ma zatem prawo także do wypracowywania zysku i dysponowania nim zgodnie z prowadzoną polityką finansową, w tym tworzenia kapitału zapasowego. Jednak specyfika zakresu prowadzonej działalności nakazuje zdaniem sądu przyjęcie interpretacji, że źródłem tego zysku nie mogą być eksploatowane przez SIM lokale mieszkalne – zysk, ale nie z lokali mieszkalnych – w tym bowiem zakresie obowiązywać powinna zasada ekonomicznej kalkulacji wysokości czynszów najmu za lokale mieszkalne, taka jest bowiem idea budownictwa społecznego”. Tak wypowiedział się sąd w uzasadnieniu do, już prawomocnie wygranej przez część mieszkańców, sprawy.

Dalej, z przepisu art. 28 ustawy – proszę o kolejny slajd – wywodzi się zasada, że TBS nie może osiągać dochodów z czynszu najmu lokali mieszkalnych. Jest to w oparciu o istniejący od lat komentarz do art. 28 ustawy, który wszyscy znają, więc, jak sądzę, TBS też go powinny znać. Zatrudniają za nasze pieniądze prawników, więc myślę, że nie jest problemem do tego dotrzeć. „Uregulowanie to uzasadnione jest przede wszystkim celem i funkcją, jaką powinny spełniać towarzystwa budownictwa społecznego – te cele i funkcje są określone obok, w art. 27. Należy zauważyć, że nawet konieczność odniesienia się w kalkulacji czynszu do trzech składników wymienionych w ustawie nie oznacza, że kalkulacja może być ograniczona jedynie do ogólnego wymienienia tych składników bez ich sprecyzowania i – uwaga – odniesienia do konkretnych nieruchomości pozostających

w zasobie towarzystwa budownictwa społecznego oraz konkretnych kosztów związanych z ich remontami i eksploatacją”.

Nie wiem, państwo, którzy nie mieszkacie w TBS ani nie jesteście z TBS, ze spółek, możecie nie wiedzieć o tym, ale klasyczny wygląd kalkulacji czynszowej prezentuje się dla mieszkańców w ten sposób: czynsz 17,35 albo 26 zł / m². Koniec. Nie ma żadnej rozpiski, nie ma żadnej kalkulacji. Tu jest też odniesienie do wspólnego worka kredytowego, o którym wcześniej mówiłam. Według sądu to jednak nie ma być uwspólnione. Poproszę o slajd.

Naszym zdaniem, jeśli mamy dalej razem pracować – bardzo ucieszyłam się na tę wstępną zapowiedź pani przewodniczącej – powinniśmy sobie wrócić trochę do założeń i odpowiedzieć na jedno podstawowe pytanie: Czy nasze państwo tą ustawą i budową kolejnych TBS chce wspierać obywateli w celu mieszkaniowym, czy chce wspierać działalność gospodarczą spółek? Bo to nie jest to samo. Jeżeli wspieranie obywateli w celu mieszkaniowym, to priorytetem powinno być bezpieczeństwo mieszkańca. Jeżeli wspieranie działalności gospodarczej spółek handlowych TBS czy SIM, to wtedy priorytetem jest ich zysk. I być może w tej chwili, przez 29 lat istnienia systemu de facto przeszliśmy z pierwszego, zielonego celu na slajdzie na cel niebieski. Chcielibyśmy jednak wrócić na to zielone pole.

A bezpieczeństwo mieszkańca to też wprowadzenie do ustawy czegoś, czego jeszcze nigdy w niej było – praw mieszkańca. Funkcjonujemy na podobnej zasadzie w tym sensie, że wpłacamy wkład do TBS, do spółki, że tak jak spółdzielcy spłacamy kredyt, czynsz, utrzymanie. Ale spółdzielcy mogą nadzorować swoją spółdzielnię. My nie możemy TBS nadzorować, zawsze odbijamy się od hasła „tajemnica handlowa spółki”, „tajemnica przedsiębiorstwa”. Nie mamy prawa do wiedzy, do nadzoru. Właściwie wpłaciliśmy te pieniądze na start i spłacamy kredyt, a nie mamy żadnych praw. No więc, jak mówimy o bezpieczeństwie mieszkańca, to zależy nam na tym, żeby wprowadzono do ustawy zapisy o naszych prawach mieszkańców – do czego możemy mieć prawo, w jakim sensie kontrolować i nadzorować spółki, które nam wynajmują mieszkania. Poproszę o kolejny slajd.

To à propos transparentności, czyli my nie wiemy o tym, jak jest naliczany czynsz, z czego się składa, jak jest skalkulowany. Nie wiemy o zyskach spółki – ani z czynszów, ani z dodatkowej działalności komercyjnej. Nie mamy wglądu w plany remontowe, w ich rozliczenia. Nie mamy wiedzy o spłacie kredytów i ich konstrukcji. Wiemy, że w systemie funkcjonują tak zwane – nazwalimy je umownie – patologiczne kredyty Alicja-BIS, które będą się spłacać 60 albo i 100 lat i właściwie nie wiem, czy się spłaca do końca, ale takie też w niektórych TBS funkcjonują.

Ta tajemnica spółki handlowej o której wspomniałam i od której się odbijamy – my sprawdziliśmy też, co na temat TBS wie Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Zadaaliśmy kilka pytań od najprostszych – ile TBS jest w Polsce? Ile jest prywatnych? Ile jest gminnych? Ile jest mieszanych udziałów? Ile jest upadłych? Ile jest partycypacji prywatnych osób? Ile jest partycypacji gminnych? Ile jest partycypacji zakładów pracy? O takie różne rzeczy pytaliśmy. Powiem państwu, że to jest obezwładniające, ponieważ ministerstwo nie wie, bo nie badacie państwo tego systemu. Wielokrotnie słyszeliśmy na spotkaniach, które wcześniej się odbyły – utkwiał mi ten cytat – że „to jest najlepszy system budownictwa w Polsce”. Skąd państwo to wiecie? Przecież nikt tego nie bada. Przecież nie ma żadnych zrobionych analiz tego, jak to funkcjonuje. Nie wiecie chyba państwo nawet, ile TBS istnieje ani ile się buduje, nie mówiąc o sytuacji mieszkańca. I nie mamy żadnego systemu kontroli.

I to, dlatego tak tłumnie poszliśmy we Wrocławiu do sądu. Nie chodziło o podwyżkę. Oczywiście – każdy liczy pieniądze, to też jest jakaś motywacja. Ale poszliśmy dlatego, że ani pani posłanka Małgorzata Tracz, która weszła z kontrolą do TBS, nie uzyskała dokumentów, które chciała uzyskać, ani radni miejscy nie uzyskali tych dokumentów – wszyscy odbijaliśmy się od ściany. To jest państwo w państwie. Poszliśmy do sądu, ponieważ nasi prawnicy mieli nadzieję, że sąd nam zapewni pewnego rodzaju kontrolę, przynajmniej częściową, działalności spółki TBS. Czyli liczyliśmy, że zostanie powołany biegły sądowy, który wejdzie i sprawdzi, jak pewne rzeczy funkcjonują w spółce, ponieważ nikt tego nie mógł sprawdzić. To są kompletnie zamknięte państwa. To jest nasza ciągła walka o wyszarpywanie różnych rzeczy. Niestety tak to w tej chwili funkcjonuje. Bardzo poproszę o kolejny slajd.

No właśnie, ta pełna swoboda działania spółek. Dociera do nas jako do fundacji coraz więcej niepokojących rzeczy z całego kraju. I chcemy państwu powiedzieć, że ziemia nam się trochę osuwa spod nóg. Poczucie bezpieczeństwa maleje i naprawdę nie wiemy, jak będzie. Jeśli okazuje się, nasz TBS przez lata brał ogromne pieniądze na to, żeby zapewnić remonty, po czym tych remontów nie robił, budowy były oddawane bez odpowiedniego nadzoru i rozliczenia. W tej chwili mamy takie sytuacje, że TBS zaczyna brać kredyty na wyremontowanie budynków postawionych kilkanaście lat temu, które zostały po prostu wadliwie oddane, źle wykonane przez wykonawcę. Nie było odpowiedniego nadzoru i odbioru. I my, mieszkańcy będziemy teraz spłacać odsetki do tych kredytów, choć nie my zawaliliśmy. Nie ma w tym bezpieczeństwa. Myślę, że problem będzie się pogłębiał, ponieważ jakkolwiek twór, nad którym nie ma nadzoru, nie funkcjonuje dobrze.

Poproszę kolejny slajd i przekażę mikrofon koledze.

Wiceprzewodniczący Rady Mieszkańców TBS Wrocław Piotr Piekarski:

Szanowna pani przewodnicząca, panie ministrze, szanowni posłowie, szanowni państwo, nazywam się Piotr Piekarski i na tym spotkaniu reprezentuję nowopowstałą, pierwszą w Polsce Radę Mieszkańców TBS, która ukonstytuowała się wczoraj we Wrocławiu. Mam zaszczyt być jej wiceprzewodniczącym. Rada ta powstała, uzyskując zgodę na jej utworzenie u prezydenta Wrocławia, pana Jacka Sutryka oraz co za tym idzie, władz spółki TBS Wrocław.

Dlaczego powstała? Podstawowym założeniem było uzyskanie podmiotowości w kontaktach z władzami spółki. Z pojedynczymi mieszkańcami nikt nie chciał rozmawiać na serio, czyli o kosztach kredytów, które spłacamy w czynszach, w tym harmonogramie spłaty, na temat szczegółowego wyliczenia pozycji tego czynszu czy w końcu nieuzasadnionych naszym zdaniem podwyżek. Jak zapewne wiecie, to od nas, z Wrocławia, zaczęła się fala niezgody na takie działania, obejmująca dzisiaj swym zasięgiem już całą Polskę.

Co jako Rada Mieszkańców TBS zamierzamy uzyskać? Zamierzamy dążyć do skutku, między innymi po dostęp do informacji o zatrudnieniu w spółce i wybujałych z tego względu kosztach administrowania nieruchomościami, po mechanizmy kształtowania polityki czynszowej, kształtowania polityki remontowej oraz inicjującej procesy zakupowe panujące w spółce. Do tej pory musieliśmy wyszarpywać te informacje i będziemy je wyszarpywać w ramach naszych możliwości. O celach długofalowych powiedziały przed chwilą koleżanki z Fundacji „Obywatel TBS” w swojej krótkiej prezentacji. Ja za najważniejsze uznaję zakończenie masowych sporów sądowych oraz rzetelne ustalenie prawidłowej stawki czynszu uwzględniającej zapisy ustawy wykluczające możliwość generowania zysków przez spółkę oraz klarowne zasady funkcjonowania samej spółki, którą utrzymujemy my.

Jakie mamy uprawnienia? Mówiąc wprost – żadne. A może ściślej – prawie żadne, ponieważ zgoda na funkcjonowanie Rady Mieszkańców TBS Wrocław, wyrażona przez prezydenta Wrocławia oraz władze spółki, wiąże się z tym, że okrojono ją do funkcji konsultacyjnych i opiniodawczych. Dla nas, ale także dla wielu tysięcy mieszkańców systemu TBS w całej Polsce, to jednak światło w tym mrocznym tunelu, wskazujące nam możliwość bycia nie tylko sponsorem zasobu mieszkaniowego samorządów, ale bycia podmiotem działania spółki w istotnych działaniach jej władz. Czy to nam się uda? Czas pokaże.

I na koniec – kim jesteśmy? Jesteśmy grupą społeczników pełniących swoje mandaty zupełnie społecznie, co skrupulatnie zapisała spółka w swojej wersji zaproponowanego nam regulaminu. Jesteśmy różnych profesji oraz różnego wykształcenia. Sami zorganizowaliśmy wybory. Sami stworzyliśmy system informujący mieszkańców i sami spośród siebie się wybraliśmy. Samorządność na najniższym, ale też elementarnym poziomie. Łączy nas sprzeciw wobec działania spółki i chęć dążenia do szeroko pojętej sprawiedliwości. Nie chcemy, abyśmy spłacali za kogokolwiek kredyty. Żądamy rzetelnej wiedzy na temat czynszów, które płacimy oraz oczekujemy traktowania z szacunkiem i godnością, tak jak przysłało na obywateli tego kraju. Dziękuję bardzo.

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Proszę o jeszcze jeden slajd – on już będzie rzeczywiście ostatni. To, co chcemy podkreślić, będą pewnie też mówić inne osoby, które przyjechały z innych miast Polski. Bo to naprawdę nie jest tak, że jeden TBS się zbiesił i z jednym jest jakiś problem. To jest

systemowa sprawa. Nas jest więcej, z różnych miast. Chciało przyjechać jeszcze więcej. Jeszcze więcej dociera do nas maili, telefonów, błagań o pomoc w różnych, trudnych sprawach, które się dzieją. My protestujemy i postulujemy reformę, ale jest nam trudno z brakiem reakcji kogokolwiek.

Szczególnie zwracam się w stronę ministerstwa – bardzo jest nam z tym trudno, bo to nie jest tak, że my wcześniej już o tym nie pisaliśmy, nie mówiliśmy i tak dalej. To nie są rzeczy nowe, tymczasem jak powstaje projekt zmian w ustawie, to nie ma uwzględnionych żadnych naszych postulatów. To jest bardzo niepokojące i liczymy na to, że skończymy z tym, żeby nas tak zupełnie pomijać. Jesteśmy sednem tego systemu. Robimy to dla mieszkańców – budujemy bloki i tak dalej.

Potrzebujemy audytu tego systemu, bo dzieje się wiele niepokojących rzeczy. Widziałam, że trochę zdziwienia wywołuje to, że umowy są zawierane na pięć lat. Tak, proszę państwa. Ostatnia wiadomość jest z TBS w Świebodzinie, gminnego TBS, który zawiera umowę na pięć lat i postawił bloki, które stwarzają mieszkańcom problem z ogrzewaniem. Kiedy mieszkańcy przychodzą i interweniują w tej sprawie, to słyszą bardzo niepokojące rzeczy. Daje się im do zrozumienia: Jak będziecie robić problemy, to za pięć lat nie podpiszemy z wami kontynuacji tej umowy. Poza tym te krótkie terminy – niektóre TBS w tej chwili podpisują umowy na 10 lat, na 15 lat, słyszałam, że nawet na 30. Pytam się, dlaczego?

Pan, panie ministrze, wspomniał o „pewności stosunku najmu”. To jest wbrew temu. To jest obojętne tego, że my zaczęliśmy chodzić do sądu, podważając niezasadne podwyżki. Można to ominąć w ten sposób: Po pięciu latach damy wam następną umowę i do żadnego sądu nie pójdziecie. Będzie spory, podwyższony czynsz. Nie chcielibyśmy, żeby dalej tak to wyglądało. Potrzebujemy audytu, potrzebujemy – tak jak mówiłam wcześniej – wprowadzenia praw mieszkańców, potrzebujemy państwowo-społecznej kontroli. Żeby był jakiś urząd czy instytucja, jakieś ciało, które będzie mogło wejść do TBS i sprawdzić, czy on w ogóle funkcjonuje zgodnie z ustawą. Mamy dużo takich zgłoszeń, gdzie – mimo zapisów ustawy – TBS jej nie realizuje. I właściwie nie bardzo wiemy, co możemy z tym zrobić.

Chcemy uniezależnić czynsze od wskaźnika, który istnieje w tej chwili w ustawie – 4 czy 5% wartości odtworzeniowej – ponieważ to jest uzależnienie od ciągle rosnących cen mieszkań. Ale nie naszych, bo nasze mieszkania nie zyskują na wartości – one są w coraz gorszym stanie. Jak część ludzi mówi: Chcielibyśmy je wykupić, to część mieszkańców TBS mówi jednak: Ja wcale nie wiem, czy ja chcę to wykupić, jak widzę co się dzieje z tym zasobem, jak on się sypie, jak pękają ściany, jak przychodzą ekspertyzy i mówią, że ten blok został źle postawiony i nie wiadomo, co będzie się z nim działo dalej. Takie mamy sytuacje we Wrocławiu. Nie wymyślam – jestem w stanie podać adresy, dokumenty i tak dalej.

Chcemy jasnych zapisów o kształtowaniu czynszów na poziomie kosztów, a nie zysków. Bardzo jasnych. Takich, żeby sądy nie miały wątpliwości i nie mieli wątpliwości mieszkańcy oraz zarządy spółek TBS. Chcemy zdefiniowania praw partycypanta, bo właściwie partycypant w ustawie sprowadza się do tego, że wpłaca do 30% wartości mieszkania i koniec. Nie ma nic więcej o tym, co może. Może dostać tę partycypację, jak wychodzi – jest do 12 miesięcy na zwrot, co strasznie utrudnia wyjście z tego systemu. I właściwie nie ma żadnych praw tego partycypanta. Chcielibyśmy, żeby skończyła się praktyka lobbingu biznesowego – izby TBS mają zdecydowanie łatwiejszy dostęp do ministerstwa niż my, mieszkańcy niż my, organizacje. Chcielibyśmy więc przypomnieć, że to jest misja społeczna. To nie jest biznes. Wchodziliśmy do systemu z przekonaniem, że jest to misja społeczna.

Ostatnie zdanie – uważamy, że bez uzdrowienia tego systemu, bez jakiegoś jego reformy, czynniki ryzyka dla mieszkańców i różne problemy, które zgłaszamy, będą narastać, bo obserwujemy taką tendencję. Będą też narastać czynniki ryzyka dla spółek. Mamy taki przykład z Wrocławia, ale mamy też z innych miast...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę pani...

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Już kończę.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak.

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Już ostatnie zdanie. Macie państwo trudność – mówię o TBS i SIM – w zapewnieniu naboru do nowych inwestycji. Ja wiem, słyszę często, że tyle osób – 40, 70 – czeka na jedno miejsce. Tylko w takim razie czemu TBS Wrocław robi nabór na nową inwestycję na 200 mieszkań przez dwa lata? I nie tylko TBS Wrocław, mamy takich przykładów więcej, myślę, że tu też koleżanka powie. Dziękuję bardzo za wysłuchanie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo państwu dziękuję.

Proszę państwa, przepraszam, ale muszę też zwrócić uwagę na to, że jesteśmy trochę czasowo ograniczeni i mamy jeszcze przed nami maksymalnie 45 minut. Ale, tak jak powiedziałem, to nie jest nasze ostatnie spotkanie. Poproszę jeszcze o głos strony społecznej, a potem chcielibyśmy może posłuchać drugiej strony, bo są też przedstawiciele TBS. Żeby to była dyskusja, spojrzenie z jednej i z drugiej strony.

Bardzo proszę, kto z państwa chciałby jeszcze zabrać głos?

Przedstawiciel mieszkańców TBS Dombud Kamila Juszczyk:

To może ja bym chciała zabrać, już tak po sąsiedzku, jak siedzę tu blisko.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę uprzejmie.

Przedstawiciel mieszkańców TBS Dombud Kamila Juszczyk:

Nazywam się Kamila Juszczyk i reprezentuję mieszkańców z TBS Dombud w Będzinie i Jaworznie. To, co mogę powiedzieć szybko, żeby nie zajmować tutaj dużo czasu, to to, że my jako mieszkańcy podpisujemy się rękami i nogami pod wszystkimi faktami, które przedstawiła przed chwilą Fundacja „Obywatel TBS”.

To, co mogę dodać od siebie, kontynuując tutaj wypowiedź pani Małgosi odnośnie do naboru – my na Zagłębiu, skąd pochodzę, też mamy taką sytuację, że są robione kilkukrotne nabory czy też do zasiedlenia mieszkań w Sosnowcu, czy w Czeladzi. Fakty są takie, że ludzie docierają do nas, pytają i po prostu boją się wejść w system, który ma niejasną ustawę, gdzie coraz bardziej nagłaśniane są fakty, że TBS funkcjonują w jakiś sposób nieprawidłowo, że nie ma żadnej kontroli. W razie czego, jak są jakieś problemy, my naprawdę nie mamy instytucji, do której moglibyśmy się zwrócić o pomoc, ponieważ takowa nie istnieje.

Z racji tego, że w bardzo skrupulatny sposób jesteśmy niedopuszczeni do tego, żeby zasilić szeregi rad TBS... Mamy już jeden taki TBS w Polsce, który powinien być wzorcowy i moim zdaniem działa to świetnie – jest przedstawiciel mieszkańców w radzie TBS i jest łącznikiem pomiędzy tym, co decyduje spółka, a tym, czego potrzebują mieszkańcy; jest buforem, który jest w stanie sprawnie informować mieszkańców o tym, co się dzieje.

Tym, co z naszego punktu widzenia jest ważne, jest też to, że nie mamy dostępu do żadnych informacji. Proszę mi uwierzyć, nawet takich najprostszych. To jest sytuacja z września, ja sobie pozwolę to szybko przeczytać. Moje pytanie do wydziału napraw o to, dlaczego wodomierze w Jaworznie są wycenione na kwotę 843 zł za jedną sztukę. Nie wiem, być może są to wodomierze ze złota, a może niekoniecznie. Nie uzyskałam odpowiedzi na tak proste pytanie, choć myślę, że to powinna być informacja jawna. Dostałam informację, że moje pytanie i dokumenty, o które poprosiłam – czyli o specyfikację, z czego wynika taka cena – nie mogą zostać mi udostępnione, ponieważ są to dokumenty wewnętrzne spółki i nie są udostępniane najemcom lokali.

Jest to szokująca odpowiedź, ponieważ w momencie, kiedy taki wodomierz zostanie nam zamontowany, to przeczytamy sobie w języku polskim nazwę danej firmy i będziemy sami w stanie dojść, jaką kwotę na rynku taki wodomierz kosztuje, jak również dowiedzieć się, jaka firma to wymieniała i sobie to oszacować. W ogóle więc nie rozumiem, skąd problem, czemu nie możemy mieć nawet takich, najprostszych informacji. Proszę mi wierzyć, dla emerytów 843 zł za wodomierz to może być kwota po prostu szokująca. Oczywiście ona jest rozłożona na dwa razy, ale to nie o to chodzi. Chodzi o samo dojście do informacji.

To, co mogę jeszcze powiedzieć ze swojej perspektywy, jeśli chodzi o funkcjonowanie ustawy, to właśnie to, że po wielkim ruchu, kiedy dotarłam do Fundacji „Obywatel TBS” i zaczęliśmy się interesować własnymi prawami – a właściwie uświadomiliśmy sobie, że nie mamy żadnych praw w kontekście współpracy z TBS i najmu mieszkań w tym zasobie – okazało się, że w Będzinie też znaleźli się lokatorzy, którzy poszli do sądu w momencie, kiedy dostaliśmy kolejną podwyżkę w danym roku.

Czara goryczy się przelała i faktycznie chcemy dojść do jakiegoś porozumienia, tak jak tu mówiły koleżanki i kolega, żeby ustawa, która jest teraz naszym największym problemem, była jasno napisana. Tak, żeby sądy mogły jej zapisy interpretować w sposób jednoznaczny, jeżeli już ktokolwiek zdecyduje się wejść na drogę sądową. Ale żeby też była to taka ustawa, przy której przeciętny Kowalski – posłużę się takim nazwiskiem – będzie w stanie zrozumieć to, co jest w niej zapisane.

A na ten moment my z tej ustawy też nie jesteśmy w stanie nic wywnioskować. TBS na nasze pytania, kiedy spłacimy kredyt, przysłał informację, że na tamtą chwilę w 2047 r., więc super. Ale my nie wiemy, jaka ta data jest dzisiaj. Może to już jest 2058 r.? Nie będziemy o to pytać codziennie, bo nie o to chodzi. Worek kredytowy – który tutaj też przytoczę – powoduje właśnie takie nasze rozterki, że nie wiemy, na czym stoimy.

Kolejny zapis z umowy na podstawie ustawy, który mówi o tym, że możemy teraz wykupić takie mieszkanie, ale za zgodą prezesa TBS i po cenie rynkowej. To też jest niesprawiedliwe wobec mieszkańców, bo – tak jak tu też koleżanki przytoczyły – my jako lokatorzy w stu procentach finansujemy tę inwestycję. Dlaczego więc mamy płacić drugi raz tyle samo i czekać na jednoosobowy wyrok prezesa TBS, czy zgodzi się na taki wykup, czy też nie?

Mało tego, jeśli chodzi o SIM – bo przeglądałam te umowy – to tam lokatorzy mają prawo do wykupu po 10, 15 czy też 20 latach, w zależności od tego, jak umowa jest skonstruowana. Jak więc to się dzieje, że na mocy jednej ustawy część lokatorów, która weszła w system 20 lat temu, nie ma takiego prawa i nie może wykupić mieszkania, a SIM na mocy tej samej ustawy, kierując się tymi samymi zapisami, mogą takiego wykupu dokonać?

I już ostatnie zdanie ode mnie. Mówiliście tutaj dużo o partycypacji, że my jesteśmy partycypantami. Moje pytanie do ministerstwa więc jest o to, jak to jest, że na mocy tej samej ustawy my jesteśmy partycypantami, ale mamy też udziałowców – mamy takie TBS, gdzie lokatorzy są jednocześnie udziałowcami i mogą współdecydować o kolejnych inwestycjach. To jest chyba najważniejsze pytanie, które chciałam zadać – jak to jest możliwe, że na mocy tej samej ustawy jedni mają zero praw, a inni te prawa posiadają?

Właśnie co do mojego miasta – bardzo chciałabym pójść w ślad za Fundacją „Obywatel TBS”, więc ogromne gratulacje za utworzenie pierwszej, osiedlowej rady w Polsce, bo to jest moim zdaniem niebywały moment i naprawdę ogromny sukces. Za tym powinniśmy pójść wszyscy, żeby każdy TBS miał swojego przedstawiciela. I aktualnie ustawa o tym mówi, ale ten punkt jest tak napisany, że TBS, ale również miasto, bronią się rękami i nogami i nie chcą wejść w taką współpracę z jakichś, pewnie wygodnych dla siebie, przyczyn, żeby nie dopuścić nas do pewnych informacji. Ten punkt powoduje bardzo dużą konsternację, bo dlaczego jedne TBS mogą mieć takich przedstawicieli, a w innych miasta ludzie tacy jak ja odbijają się od ściany.

Aktualnie jestem na etapie ogromnej walki, żeby zostać tym przedstawicielem, ponieważ zależy mi na tym, żeby współpracować zarówno z TBS, jak i z mieszkańcami, żeby to było transparentne i z korzyścią dla wszystkich. Bo wiemy, że w TBS, w których jest taki przedstawiciel mieszkańca, system działa super. Również PR-owo, ponieważ ludzie nie boją się wchodzić w ten system... Nie będę może konkretnie wymieniać, które to jest miasto, ale tam TBS rozbudowują się na olbrzymią skalę, ludzie w te mieszkania wchodzi. Na pierwszej stronie – od razu, gdy się wchodzi na stronę internetową – widać, że jest możliwość dojścia do wykupu, wiadomo, na jakich warunkach. Wszystko jest transparentne. I moim zdaniem to jest właśnie dzięki temu, że tam jest ten mieszkaniowiec, który rozmawia z innymi mieszkańcami. Jest tym punktem kontaktu, przy czym odciąża też zarząd TBS, bo ten nie musi być bombardowany 70 telefonami dziennie i umawianiem spotkania z lokatorami. Mieszkaniowiec jest do tego wyznaczony.

I uważam – tu jeszcze dodam ważną rzecz – że jest to praca społeczna, ale jest to praca. W związku z czym to również powinno być w taki sposób uregulowane, żeby było jasno i transparentnie; że taki przedstawiciel – bądźmy szczerzy – za swoją pracę też powinien dostać wynagrodzenie. Dlaczego inni mogą otrzymywać ogromne pieniądze na sztucznie stworzonych stanowiskach w TBS, gdzie ludzie nie robią nic, a człowiek, który faktycznie będzie pracował, również na rzecz TBS – nie?

Także to są moje pytania, które chciałabym skierować do ministerstwa. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

To już w takim razie ostatni głos TBS i potem przeslibyśmy do przekazania głosu przedstawicielom spółek. Bardzo proszę.

Przedstawiciel mieszkańców Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Marcin Łowicki:

Dziękuję bardzo.

Mogę tylko zgodzić się z tym, co mówiły przedmówczynie i przedmówca. Też mam problemy z dostępem do informacji publicznej... Powiem tak, jak patrzę na ten system TBS, to tak naprawdę najbardziej odpowiadałoby założyć mieszkańcowi chomąto.

Kwestia tego, że partycypacja jest oddawana po 12 miesiącach – to budzi moje duże wątpliwości. Nie wiem, na jakiej podstawie powstało to 12 miesięcy, niemniej jednak umowy powinny być sporządzone w sposób równości stron, a partycypacja powinna być oddawana niezwłocznie – nie później niż w ciągu miesiąca. TBS mają te możliwości, mają zasoby, więc pierwsza rzecz, którą państwo mogą zrobić, mogą poprawić w tej ustawie, to – nawet nie czekając na resztę poprawek – zwrot partycypacji niezwłocznie, w ciągu miesiąca.

Kolejną rzeczą jest tak naprawdę informowanie mieszkańców o ich prawach, bo wypowiadane są czynsze, a mieszkańcy nie mają czasami informacji, że w ogóle mogą zaskarżyć ten czynsz. Jako mieszkańcy TBS w Toruniu mamy zaskarżony czynsz, a dostajemy kolejne wypowiedzenia czynszów. Tylko którego czynszu dostajemy wypowiedzenie? Tego, co jest w sądzie, w sprawie którego nie zapadła decyzja?

Inną kwestią jest przenoszenie praw i obowiązków wynikających z umowy o partycypacji w formie cesji tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Tak zostało ustanowione w TBS toruńskim, te uzasadnione przypadki zna tylko pani prezes. I to są znowu niejasne przepisy, wprowadzające pełną swobodę interpretacji. Tak jak kiedyś słyszałem, w niektórych TBS trzeba było wręcz płacić, żeby prezes łaskawie wyraził zgodę na cesję.

Jeszcze w kwestii żądania dalszego płacenia zaskarżonej kwoty, czy już nowych – po zaskarżeniu – kwot czynszów, to do takich sytuacji nadal w niektórych przypadkach dochodzi. Dysponują jedną korespondencją z toruńskimi TBS, zgłoszoną do Rzecznika Praw Obywatelskich, który wprost powiedział, że żądanie płacenia tych nowych stawek czynszu pomimo spraw w sądzie jest niezgodne z prawem.

To są te najważniejsze kwestie. Tak jak mówię – zwrot partycypacji w ciągu miesiąca to ta podstawowa. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

I teraz, proszę państwa, przepraszam, ale zrobimy mały wyłom, pan poseł Komarewicz zada pytanie, ponieważ musi biec na kolejne, ważne posiedzenie Komisji. Potem, tak jak powiedziałam, przechodzimy do strony zarządów TBS i później będziemy już dalej kontynuowali dyskusję. Proszę bardzo, panie pośle.

Poseł Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca.

Mam pytanie do strony rządowej, bo przed rokiem 2009 były inne zasady, jeżeli chodzi o finansowanie TBS i dojście do własności, które nie było wtedy możliwe. Był kredyt, który – z tego, co pamiętam – był umarzany w wysokości 10%. Teraz jest możliwość dojścia do własności i są granty, które mają nawet 35% wartości inwestycji. Chciałem się dowiedzieć, jak państwo zamierzacie to połączyć? Bo to jest jawna niesprawiedliwość – teraz

ktoś może dojść do własności i ma większy grant, a przed 2009 r. nie mógł i musiał więcej zapłacić. Jak to zamierzacie państwo rozwiązać? Bardzo dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

I teraz bardzo proszę, oddaję głos przedstawicielom spółek. Proszę uprzejmie.

Prezes zarządu Toruńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Beata Żółtowska:

Beata Żółtowska, Toruńskie TBS.

Odniosę się tutaj również do wypowiedzi pana Marcina Łowickiego, który jest najemcą. Powiem tak – jeżeli chodzi o dostęp do informacji publicznej, to ustawa nas zobowiązuje do udzielania wszelkich informacji, o jakie najemca zapyta. Jeżeli chodzi o dostęp do zarządu – w każdy wtorek można się ze mną spotkać, są umówione godziny, w których przyjmuję interesantów. I każdy, kto ma ochotę rozmawiać z prezesem TBS, nie ma z tym żadnego problemu. Osoby, które przychodzą do nas, to głównie są osoby, które pytają, jak pozyskać mieszkanie w TBS, ponieważ nie mają żadnej innej możliwości, żeby polepszyć sobie warunki lokalowe.

W tej chwili – tak à propos zapotrzebowania na te mieszkania – jesteśmy świeżo po naborze wniosków na 100 mieszkań budowanych właśnie z 20-procentową partycypacją, z kredytem, z grantami. Wpłynęło 300 wniosków, czyli są 3 osoby na mieszkanie. Mało tego, mamy jeszcze w planach budowę mieszkań dla seniorów, tylko wymaga to uchwały Rady Miasta Torunia, ponieważ musimy tam ograniczyć wiek tych osób. I już jest lista ponad 100 osób chętnych do złożenia wniosków na 32 mieszkania. Czyli widać, że jest potrzeba budowy takich mieszkań.

Ale chciałabym też pomóc państwu spojrzeć globalnie na TBS. Czym jesteśmy? Jesteśmy spółkami, które wspomagają miasta w realizacji polityki mieszkaniowej. I tak jak mieszkania komunalne w Toruniu mają maksymalną stawkę czynszu 10,43 zł/m² i są kierowane do osób o najniższych dochodach, tak w naszym TBS stawki czynszu są w granicach 15–20 zł/m² i są kierowane do osób o średnich dochodach. Natomiast stawki rynkowe, są powyżej 25 zł/m², a na osiedlu, gdzie mamy mieszkania i gdzie pan Marcin mieszka, nawet ponad 30 zł/m² i są dla osób o wyższych dochodach.

Trzeba popatrzeć, nie porównywać mieszkań w TBS z mieszkaniami w spółdzielniach, ponieważ tam są to mieszkania własnościowe, ani we wspólnotach, bo tam też trzeba być właścicielem mieszkania i wziąć na siebie kredyt, żeby takie mieszkanie pozyskać. Dodajmy więc tę ratę kredytu i wtedy zobaczymy, jakie są koszty, które dana osoba musi spłacać, płacąc koszty utrzymania nieruchomości wspólnej plus ratę kredytową. I wtedy zobaczymy, czy te stawki czynszu w zasobach TBS są wysokie, czy niskie. Mówię – na naszym osiedlu wynoszą połowę wartości rynkowej.

Pan wspominał również o podwyżce czynszu. Proszę państwa, w Toruniu w naszym zasobie mieszka około 5 tys. osób. Mamy 2,6 tys. mieszkań. Mieszkańcy z 95 mieszkań złożyli protest zbiorowy, bo podwyższyliśmy stawkę czynszu, ale nie bierze się pod uwagę tego, że wtedy drastycznie skoczył WIBOR z zero ileś na 7% i po prostu nie byliśmy w stanie sfinansować obciążeń kredytowych z przychodów, które otrzymywaliśmy od tych państwa. Nie może być więc takiej sytuacji, że kilka osób pójdzie do sądu, a my wstrzymamy podwyżki w całym zasobie. Wtedy splajtujemy. Ci państwo, owszem, dostają informację o zmianie stawek czynszu na ich zasobie, ale zaległości nie są od nich egzekwowane i czekamy na zakończenie sprawy sądowej.

Pani pięknie pokazywała, w jaki sposób są finansowane mieszkania w TBS. Chciałabym odczarować tę kwestię. Zapomniano, że te mieszkania były finansowane w różny sposób – również z udziałem kosztów własnych spółek. My mamy nawet zasób taki, gdzie 20% kosztów budowy pokrywała spółka. Uwłaszczanie się na tych lokalach jest więc jawną niesprawiedliwością, bo spółka jest spółką miejską, miasto daje grunt, daje kapitał, państwo wspiera nas grantami. I dlaczego po spłacie tych kredytów państwo mieliby nagle zostać właścicielami? Jaka tu jest sprawiedliwość w stosunku do osób, które muszą na własną rękę zaciągać kredyty hipoteczne.

Kolejna rzecz – zysk spółki. To słowo też chciałabym odczarować, ponieważ zysk spółki to jest wynik rachunków zysków i strat. Czyli mamy grupę przychodów, gdzie są głównie

czynsze od najemców. Później mamy element kosztów, w których mamy wszelkiego rodzaju koszty eksploatacji. Przychody minus koszty i wychodzi zysk. Tylko że w tych kosztach brakuje jednej pozycji – spłaty rat kapitałowych. Od wielu lat analizuję, jaki jest zysk i jaki jest poziom spłaty rat kapitałowych. I czasami było tak, że te spłaty rat kapitałowych były wyższe niż zysk, który spółka otrzymywała spółka na koniec roku. Zysk więc to nie zawsze są pieniądze. Trzeba wejść w ekonomię, w strukturę rachunków zysków i strat, i wtedy widzieć, czy jest przychód na zasobie, czy nie.

Ponadto państwo mówią o jakichś ukrytych zyskach. Nie ma czegoś takiego. Wszystkie zyski, jakie wypracowujemy, muszą iść na działalność statutową. Mało tego – Bank Gospodarstwa Krajowego zobowiązuje nas do zbierania środków na przyszłe remonty tego zasobu. My w tej chwili remontujemy w Toruniu zasób. Przeznaczamy na remonty 2 mln zł rocznie. Ponieważ mamy już budynki 20-letnie, więc są przeprowadzane remonty dachów, remonty elewacji. Teraz korzystamy również z różnych dotacji, które są na docieplenie budynków czy odnawialne źródła energii (OZE), ale na to też trzeba mieć własne środki.

Nie wyobrażam więc sobie, żeby – tak jak państwo tu postulują – rozliczać każdy budynek oddzielnie, bo po prostu nie będzie nas stać na poprawę stanu tego zasobu. Mało tego – podam państwu przykład z ostatniego tygodnia – w TBS był pożar. Spaliło się mieszkanie na parterze i spaliły się całe instalacje w pięciokondygnacyjnym budynku. My musieliśmy zapewnić tym ludziom mieszkania zastępcze i remont – niestety również z tym mieszkaniem, ponieważ oddajemy mieszkania w stanie wykończonym – rozkuwać łazienki z góry na dół, gdyż piony, w tym kanalizacja, zostały spalone i nie ma wody ani gazu. Kto te koszty pokryje?

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Spółdzielnia.

Prezes zarządu Toruńskiego TBS sp. z o.o. Beata Żółtowska:

Najpierw musi pokryć je TBS. Szacowany koszt – 100 tys. zł na dzień dobry. To nie jest tak, że my będziemy rozliczać każdy budynek oddzielnie, bo państwo chcieliby tutaj być rozliczani jak we wspólnocie. A my jesteśmy spółką, która ma również inne zobowiązania. Także te, które wynikają z ochrony najemców.

Państwo mówią też o umowach na czas określony. Każdy TBS ma swoją politykę, ale umowy na czas określony wynikają z innej ustawy, z ustawy o dopłatach do czynszu, gdzie zobowiązuje się nas do tego, żeby te umowy były na czas określony. I po okresie obowiązywania tej umowy nie jest tak, że będziemy wszystkim wypowiadać umowy najmu, tylko mamy obowiązek sprawdzić, czy państwo nie mają wyższych dochodów i czy państwo z tymi swoimi dochodami kwalifikują się dalej do naszego zasobu. Bo jeżeli państwo mają wyższe dochody, to niestety... Kiedyś mogliśmy podwyższać czynsze, a w tej chwili sytuacja jest taka, że powinniśmy wypowiedzieć tę umowę najmu i osoba powinna sobie zapewnić ten lokal w zasobie prywatnym.

Co jeszcze chciałam uzupełnić... A, zwrot partycypacji. Pan Łowicki z oburzeniem mówi o zwrocie partycypacji. Proszę państwa, mamy budynki wybudowane po 2008 r., gdzie partycypację musimy waloryzować według kosztu odtworzeniowego. Ktoś, kto wpłacał 40 tys. zł partycypacji w tamtym okresie, w tej chwili ma więc partycypację zwaloryzowaną do 100 tys. zł. My nie mamy zablokowanych takich środków naraz, żeby wszystkim od razu te partycypacje wypłacać, ponieważ to jest koszt spółki. W Toruńskim TBS polityka jest taka, że jeżeli partycypacje są niewaloryzowane, to są wypłacane po wpłacie kolejnego najemcy. Natomiast tam, gdzie partycypacje są waloryzowane, to niestety ustawa dopuszcza wypłatę po 12 miesiącach. Wpisujemy to więc sobie do planu następnego rok i wypłacamy zgodnie z zapisami tej ustawy.

Natomiast cesje... Ustawodawca zwrócił też uwagę na handel mieszkaniami. I u nas też pojawiały się ogłoszenia o treści: Odstąpię mieszkanie w TBS za 170 tys. zł. Oficjalnie na stronie jest więc komunikat, że cesje są dopuszczalne zgodnie z ustawą, tylko w najbliższym kręgu rodziny – tak jak wynika to z prawa spadkowego i tyle. Tak że dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Chciałam zapytać, czy jeszcze ktoś z państwa przedstawicieli spółek? Proszę uprzejmie.

Prezes Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego Wiesław Żrebiec:

Szczerze mówiąc, nie miałem ochoty zabierać głosu, ale powiem tak – usłyszeliśmy wiele głosów, wiele uwag, wiele „faktów” w cudzysłowie, jednak powiem rzeczy, które są istotne.

Od samego początku to był program mieszkań budowanych na wynajem. Co więcej – dla osób o średnich dochodach. Zakładano, że spółki wraz z rozwojem – to jest w założeniach programu, proszę sięgnąć do roku 1994, 1995 – nie będą mogły przeznaczать zysków, które mają, na inny cel niż po to, żeby się rozwijać, czyli na projekty nowych mieszkań, nabywanie na środki, odtwarzanie tego zasobu i również budowanie nowego.

To były trzy podstawowe cele. Z góry wyłączono, że te mieszkania będą kiedyś na sprzedaż, bo miały być przeznaczone na wynajem, tworzyć warunki pod możliwość tak zwanego „mobilnego”, czyli to, co obserwuje się dzisiaj, że nie jestem związany z mieszkaniem kredytem, tylko jak się przeprowadzam, to rezygnuję, szukam mieszkania gdzie indziej. A być może w całym obszarze kraju będą takie zasoby mieszkań społecznych, nazwijmy to tebesowskich, na wynajem o umiarkowanym czynszu, że nie będzie to stanowiło specjalnego problemu.

Taka była idea tego programu. To, że przeznaczono na niego niewystarczające środki i zamiast na przykład 250 tys., 300 tys. mieszkań, wybudowano około 120 tys. – pan dyrektor Stachera mnie sprostuje, bo nie znam dokładnie ostatnich liczb, ale myślę, że to jest na dziś około tego... Można by wybudować dwa razy tyle. Te ograniczenia wynikały więc z braku środków, a nie z tego, że system źle funkcjonował. To jest jedna rzecz. Zepsuto system i od razu to mówiliśmy, w 2009 r. Raz, że zlikwidowano Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (KFM), a dwa, że w 2011 r. dopuszczono ze względów zupełnie nielogicznych możliwość sprzedaży tych mieszkań. To spowodowało generalnie, że wystąpiło takie zapotrzebowanie, takie oczekiwania, że te mieszkania mogą być kiedyś nasze. A jeszcze do tego doszła ustawa, która spowodowała parę lat później, że chyba w spółdzielniach mieszkaniowych za 2 tys. zł można było teoretycznie się wykupić.

Państwo porównujecie nas ze wspólnotami, porównujecie nas ze spółdzielniami. Porównujecie nas państwo z spółkami mieszkaniowymi, które obecnie funkcjonują na rynku, powszechnie obowiązują – zresztą myślę, że ustawa pewne rzeczy ukróci i biorąc pod uwagę kwestie opodatkowania, to wyhamuje. Proszę porównać nas z wolnym rynkiem w Warszawie, gdzie mieszkania na wolnym rynku są po 50 tys., po 60 tys. Czy państwo uważacie...

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

To są narracje, które są nieprawdziwe.

Prezes PIGTPS Wiesław Żrebiec:

Zaraz do tego dojdę. Proszę, ja słuchałem państwa bardzo cierpliwie.

Po pierwsze – porównujecie państwo nas z nimi. Czy oni w kalkulacji swojego czynszu – nie mówię o zysku – nie uwzględniają kosztu pozyskania kapitału? Państwo nie spłacacie kredytów, kredyty spłaca spółka. Nie jest prawdą, że jak będzie jakiś problem, to państwo będziecie musieli spłacać, bo za to odpowiada spółka, właściciele. Cała reszta, nie państwo, którzy takich zobowiązań nie macie. Czy państwo uważacie, że jak podróżujecie pociągiem albo samolotem, to w bilet też nie jest w kalkulowane to, że na zakup tych samolotów, tego sprzętu wzięto kredyt? Tak jest w każdym sklepie. Państwo kupujecie chleb. Tam macie skalkulowane koszty pozyskania kapitału na to, żeby ten chleb wyprodukować. Mówienie więc o tym, że każdy, kto kupił chleb, spłaca kredyt piekarza, który ten zaciągnął na nowy piec, to w pewnym logicznym ciągu jest racją, ale to nie jest tak. Państwo płaciecie za wyrób.

Ideą budowy tych mieszkań był czynsz na umiarkowanym poziomie – to znaczy, że nie może być niższy niż w zasobach komunalnych, ale nie wyższy niż na wolnym rynku. Na dziś – z tego, co pamiętam, z badań sprzed dwóch lat – czynsz w TBS był na poziomie 40–50%, zależnie od miejscowości, czynszów na wolnym rynku.

Powiem państwu tak – byłem strasznie niezadowolony, bo nie mogłem mieć mieszkania. To był rok dziewięćdziesiąty któryś, spółdzielnia nie funkcjonowała. Założyłem spółdzielnię sam, w 10 osób. Państwo macie możliwość założenia TBS prywatnych. Możecie się zebrać, możecie założyć, możecie w każdej chwili zrezygnować z TBS. Ja państwa do tego

nie nakłaniam, bo uważam, że nadal to jest najlepsza forma. Tylko czasami jest tak, że dzisiaj ci, którzy są w tych TBS 20 lat, 30 lat, zapomnieli, jak było 20 lat temu.

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Nie.

Prezes PIGTPS Wiesław Żrebiec:

Proszę mi pozwolić skończyć. Wiem, jak jest u mnie.

Wtedy każdy oczekiwał tego mieszkania. A dzisiaj państwo mówicie tak: Nie, nie, ja nie chcę, żeby z moich pieniędzy budować nowe mieszkania. Niech ci, którzy czekają w tych kolejkach, czekają dalej. Bo w ogóle to ja bym chciał to mieć na własność. Państwo uważacie, że możemy sprzedawać mieszkania. Po sprzedaży mieszkania w TBS zostaje na odtworzenie w granicach poziomu może 2–3 m². Reszta jest wpłacana do funduszu dopłat, bo to jest pomoc publiczna. Spłacane są kredyty. Ile mieszkań można wybudować po sprzedaży jednego mieszkania? Takich mieszkań trzeba by sprzedać przynajmniej 20, żeby odtworzyć jedno.

A ciągle jest oczekiwanie na te mieszkania. Jak to jest, że część oczekuje na te mieszkania, bo czynsz jest dla nich dobry, a część mówi: Nie, nie, to my teraz niczego nie wydawamy. Jak słyszę: Dlaczego za moje pieniądze remontowany jest balkon sąsiada? To po pierwsze nie jest balkon sąsiada, tylko balkon TBS. To jest budynek TBS. My musimy planować. Pamiętam, że w zeszłym roku była sytuacja, że indywidualny węzeł cieplny w jednym z budynków uległ awarii. Koszty to było wtedy 120 tys. zł. Czy wyobrażacie sobie państwo, żeby tą kwotą obciążyć najemców tego jednego konkretnego budynku, to 20 osób? Państwo zapominacie, że czasami wasze budynki nie były pierwsze, tylko piąte. Jak myślicie, z czego zostały wybudowane? Z czego zrobiono projekt? Czy czasem nie z tego, co wcześniej wypracował TBS?

Państwo mówicie o wielkich zyskach. To, co powiedziała pani Beata Żółtowska. Dostęp państwo macie, zresztą w Krajowym Rejestrze Sądowym są wszystkie dokumenty, sprawozdania finansowe, można zajrzeć. Tylko problem polega na tym, że spłata rat kredytowych, jeśli chodzi o kapitał, nie jest kosztem uzyskania przychodu. A to oznacza, że w zysku pojawia się, że jest go na przykład 1 mln zł. Tylko często jest tak, że raty kapitałowe, które były spłacane, to jest nieraz więcej. Tak naprawdę TBS w mniejszych przepływach wcale nie uzyskuje tego poziomu. To są zupełnie odrębne rzeczy.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Prezes PIGTPS Wiesław Żrebiec:

Dziękuję.

Wiceprezesa Fundacji „Obywatel TBS” Małgorzata Osipczuk:

Możemy mieć jeszcze jedno pytanie?

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Nie, nie. Moi państwo, materia jest bardzo trudna. Ale musimy wysłuchać obu stron, a potem mam nadzieję, że dojdziemy do pewnego, chociaż przyzwoitego konsensusu.

Pan prosił o głos, potem przekażę go państwu posłom i na koniec oddam ministerstwu. Proszę uprzejmie.

Prezes Stowarzyszenia Mieszkańców TBS Poznań Marek Cołta:

Dzień dobry. Cołta Marek, Stowarzyszenie Mieszkańców TBS Poznań.

Panie Żrebiec, słucham pana kolejny raz i powiem otwarcie – fajnie pan mówi. Zwłaszcza o tym, że kredyty są spłacane przez TBS, a nie przez mieszkańców. Z czego TBS mają pieniądze? Niech pan powie, z czego? Wie pan, z czego mają? Z tego, co mieszkańcy płacą. Przykładowo, skoro pan tak daleko się cofnął – proszę pana, jak TBS powstawały, to jedyne, co spółka miała, to ziemię, którą dała im gmina, a reszta to były pieniądze mieszkańców. Jak chodzi o kredyty, to pokażemy na poziomie Poznania, jak to wygląda z kredytami na dziś, jaka jest spłata. W jednej lokalizacji przez 30 lat spłacono aż 3%. Co więc spłacacie? Nic nie spłacacie. Budujecie sobie nie wiadomo co, niby nowe mieszkania dla ludzi. A porównanie TBS do jakiegoś samolotu niech pan sobie podaruje.

Jeżeli pani przewodnicząca pozwoli – sprawy kredytów miejskich, art. 28 ustawy o kredycie konsumenckim. Nam wydaje się, że tym artykułem się manipuluje. Nasza analiza wykazała, że najstarsze kredyty – pokazuję na przykładzie Poznania – spłacają się najwolniej. Fakt pobierania od mieszkańców takich samych stawek – czyli okazuje się na przykład, że na najstarszej lokalizacji stawki pobierane są tak, że ten kredyt powinien być dawno spłacony. Mieszkańcy nie wprowadzali się do TBS po to, żeby budować nowe TBS. Tak, nie wprowadzali się po to, tylko po to, żeby zamieszkać. To spółki TBS zrobiły coś takiego, żeby budować sobie z naszych pieniędzy następne lokalizacje. Pewnie, że jest głód na rynku. Ale nie można też wpędzać w ludzi w karuzelę finansową i kredytową. Proszę Pana, w Poznaniu spłacamy 30 kredytów. Jak ktoś nie było stać na własny kredyt, to płaci teraz 30.

Ja mam jeszcze tylko prośbę do pana ministra Lewandowskiego. Jesteśmy z Poznania, pan i ja. Chcemy się do pana dostać – nie możemy. Ani jako do ministra, ani jako do radnego. Ponowimy próbę. Jak będzie pan łaskawy nas przyjąć, to pokażemy to panu na liczbach. Już pomijam ostatnie nieprawidłowości, bo o tym chyba trzeba by rozmawiać gdzie indziej.

To państwo polskie wrzuciło nas w takie wadliwe rozwiązania. I to ono musi nas z tego wyprowadzić. Mamy prawo żądać mieszkań, za które zapłaciliśmy. Wpłaciliśmy partycypację, która stanowiła – powiedzmy sobie szczerze – wpłatę kredytową. Zgadza się? Było tak? Uważa pan, że nie? A ja uważam, że tak.

Prezes PIGTPS Wiesław Żrebiec:

Nie jestem stroną w sprawie. Nie rozumiem, co pan ma na myśli.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Ale proszę państwa...

Prezes Stowarzyszenia Mieszkańców TBS Poznań Marek Cołta:

Powstaje TBS, bierze kredyt, powinien mieć wpłatę. Dobrze, pomijam to. Jeżeli to była pierwsza lokalizacja, to spółka nie ma nic. Dostaje ziemię, dostaje kredyt, to co spółka ma? Wiecie, jak powstawała w Poznaniu spółka? Z jakimi udziałami wchodzili udziałowcy? Możemy się do tych danych cofnąć, to będzie płacz rozpacz.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dziękuję bardzo.

Prezes Stowarzyszenia Mieszkańców TBS Poznań Marek Cołta:

Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Teraz pan prosił o głos. Bardzo proszę.

Członek zarządu Stowarzyszenia Towarzystw Budownictwa Społecznego Tomasz Delowski:

Dzień dobry. Tomasz Delowski – reprezentuję Stowarzyszenie TBS, w zasadzie z południowej Polski. Część TBS prywatnych, część publicznych, łącznie w naszym stowarzyszeniu mamy około 5 tys. mieszkań.

W pierwszym zdaniu powiem, że jest mi trochę przykro, że nie rozmawiamy o polityce mieszkaniowej i o tym, co mamy zrobić przez najbliższe lata, a zajmujemy się tematem, o którym słyszę od wielu lat. Powiem tak w skrócie – w naszym stowarzyszeniu od co najmniej roku nie mamy ani jednej przegranej sprawy z powództwa lokatorów. Lokatorzy w zasadzie już nie występują, ale bardzo chętnie przekażę pani przewodniczącej uzasadnienia tych wyroków, bo znajdują tam się nawet tezy tego typu, że takie rozdawnictwo byłoby sprzeczne z interesem społecznym polskich obywateli. I to jest uzasadnienie sądu, proszę państwa.

Powiem tak – dobrostan mieszkaniowy Europy budują TBS. One się tak nie nazywają w większości krajów, ale to są TBS. W tej chwili w Austrii 80% mieszkań w Wiedniu budują TBS i spółdzielnie mieszkaniowe, z tym, że w Polsce te ostatnie są słabe. I, co najsmieszniejsze, kolejne 80% wśród tych 80% to są podmioty prywatne, wcale nie gminne.

To też jest ważne do powiedzenia, żebyście państwo mieli tego świadomość. Ale to nie jest tematem tej wypowiedzi.

Chciałbym dzisiaj zdecydowanie więcej rozmawiać o tym, co powinniśmy zrobić, żeby TBS miały 200 tys. czy 300 tys. mieszkań. Oczywiście dobrze zlokalizowanych mieszkań. Bo to, co panie mówią, że w niektórych miejscach są problemy z naborem – tak, znam takie gminy, w których powstał SIM i nikt nie chce zamieszkać w mieszkaniach, bo są w takim miejscu, że po prostu nikt tam nie chce mieszkać. To być może jest trochę wina rozdawnictwa państwowego.

Natomiast umówmy się, że my budujemy politykę dla przyszłych pokoleń. W takim Wiedniu młody człowiek, który kończy szkołę, ma szansę dostać szybko mieszkanie w TBS, założyć rodzinę i się rozmnażać. A my, jak słyszę, nie rozmnażamy się od kilku lat. I to tak mocno, zdecydowanie się nie rozmnażamy. Również z tego powodu. Jeżeli my dziś rozdamy kolejny zasób, po prostu rozdamy za marne pieniądze, to nigdy nie utworzymy takiego dobrostanu mieszkaniowego jak w innych krajach Europy. I powinniśmy się zdecydowanie skupić nad tym, jak to zrobić; jak umożliwić większej liczbie podmiotów funkcjonowanie w tym obszarze.

Powiem tak – TBS w Katowicach zgłosił nabór na kolejne mieszkania i miał po 17 chętnych. My mamy w Krakowie zdarzenia, że niezadowoleni mieszkańcy teoretycznie mają tak źle, a jednocześnie non stop widzimy w internecie oferty 4000 zł za metr, czyli na przykład ofertę sprzedaży partycypacji na 250 tys. zł, gdzie my partycypacji dla tego klienta mamy 60 tys. zł. Nikt nie jest chętny do mieszkania w tych skandalicznych warunkach.

I jest tak, że możemy się przepychać na argumenty finansowe, ale tak naprawdę dziś TBS w naszym stowarzyszeniu mają ogromny problem remontowy, bo nie mają troszeczkę pieniędzy. Brakuje pieniędzy, a Bank Gospodarstwa Krajowego żąda, żebyśmy mieli 20% wkładu własnego w gotówce na kolejne mieszkania. Chcemy więc budować dużo więcej. Jeżeli chcemy rozmawiać o czynszach i tego typu rzeczach, to tak naprawdę od tego... Oczywiście ta ustawa może ma troszeczkę wad, ona nie jest jednoznaczna, ale od roku sądy w tym kraju wypracowują bardzo jednoznaczne stanowisko. Chciałbym, żebyśmy zmodyfikowali politykę TBS po to, żeby nie utopić kolejnego dziecka w kąpielą. Bo to jest naprawdę doskonała instytucja, która ma swoje wady. Jak każdy z nas.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

No właśnie. Bardzo dziękuję za tę wypowiedź i chcę pana uspokoić, że to spotkanie to jest również dyskusja nad tym, co należy trochę poprawić – o czym pan mówi – które rozwiązania wycofać. Ale jednocześnie zastanawiamy się nad tym, w jaki sposób kreować politykę mieszkaniową w naszym kraju, żeby ona była efektywna. Bo – tak jak na początku powiedziałam – występuje ogromny głód mieszkaniowy, oczekiwania są coraz większe. A jeśli mówimy o tym, że chcemy poprawić demografię, to pierwszą kwestią jest poczucie bezpieczeństwa, co wiąże się z mieszkaniem.

Bardzo dziękuję. Teraz przechodzimy do pytań państwa posłów i oddaję głos pani Krystynie Sibińskiej.

Poseł Krystyna Sibińska (KO):

Pani przewodnicząca, bardzo chcę podziękować za dzisiejszą podkomisję. Myślę, że po raz pierwszy mieliśmy możliwość rozmowy o wszystkich problemach TBS – zarówno jeśli chodzi o mieszkańców, ale też spółki i gminy, które TBS tworzą. Zwracam się tutaj do pana ministra, jak widać pracy przed nami dużo i bardzo podoba mi się głos pana przedmówcy, bo my rzeczywiście powinniśmy zacząć bardzo poważnie rozmawiać o polityce mieszkaniowej. Bo jednym pomysłem – czy kredytowym, czy budową mieszkań na wynajem, czy rozwojem TBS – nie załatwimy sprawy problemów mieszkaniowych naszych mieszkańców.

Taka sytuacja, że TBS są, funkcjonują i mają swoje zasady funkcjonowania, to jest jedna z propozycji pozyskania mieszkania dla mieszkańców – lepsza bądź gorsza. Tak jak tutaj padło wielokrotnie, że ci, których stać mogą kupić mieszkanie, mogą być w spółdzielniach mieszkaniowych, mogą być w TBS, mogą być w mieszkaniach komunalnych, mogą też wynajmować mieszkania. To wszystko zależy od zasobności, ale też właśnie od propozycji

na rynku. Naszą rolą jest wypracowanie takiego systemu i takiego rozwoju polityki mieszkaniowej, żeby oferta była szeroka i każdy miał dostępność pozyskania mieszkania.

Trudno porównywać pewne propozycje jeden do jednego. Ewidentnym przykładem jest kwestia czynszu, bo jeśli my patrzymy tylko na to, jaki czynsz jest płacony i nie doliczamy do tego na przykład indywidualnej raty kredytowej, którą każdy, kto kupuje mieszkanie prywatnie, musi wliczyć. Jeśli tak to liczymy, to mamy raty kredytowe – często wysokie, w zależności od tego, jakie kto mieszkanie kupił i na jakich zasadach – a sama ta część, która jest płacona do wspólnoty bądź powiedzmy administratora, może być niewielka w porównaniu z tym, co się płaci w TBS. Ale jak złożymy jedno z drugim, to okazuje się, że miesięczny koszt mieszkania jest dużo, dużo wyższy niż na przykład w TBS czy zasobach komunalnych.

Bardzo dziękując i podsumowując to krótko – apel do pana ministra i jego służb, do wszystkich nas, bo na końcu my jako posłowie będziemy nad tym pracować, żebyśmy się pochylili nad wszystkimi wysłuchanymi postulatami, tak jak powiedziałam, zarówno mieszkańców, ale też zarządców TBS, i wypracowali... Bo ja też bardzo pozytywnie odbieram to, że mieszkańcy TBS chcą mieć poczucie bezpieczeństwa i chcą wiedzieć, jaki ostatecznie jest ich status, jak będzie wyglądała ich przyszłość i tak dalej. Oczywiście na końcu ten instrument polegający na tym, że można wykupywać bądź też nie, to jest coś, co było w założeniach TBS; że to jest inna formuła niż kupno mieszkania na wolnym rynku. To też jest przed nami, musimy nad tym usiąść i rozwiązywać problemy, ale to pokazuje, jak dużo rzeczy mamy do zrobienia, jeśli chodzi o politykę mieszkaniową.

I jeszcze raz bardzo dziękuję, bo to naprawdę pokazało nam wiele rzeczy, nad którymi musimy pracować. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję pani poseł.

A teraz pani Jolanta Niezgodzka, bardzo proszę.

Posel Jolanta Niezgodzka (KO):

Dziękuję, pani przewodnicząca.

Bardzo dziękuję państwu, że po raz kolejny jesteście w Sejmie, żeby przedstawiać swoje postulaty. Przychylam się też do głosu pana Delowskiego, że powinniśmy dzisiaj rozmawiać o tym, jak zwiększyć dostępność mieszkań, jak te mieszkania budować. Ale jednocześnie, jeśli budownictwo społeczne ma być jednym z filarów, na których będziemy opierać budowę mieszkań, to musimy też brać pod uwagę te wszystkie głosy, które płyną z całego kraju – i to szeroko – że gdzieś, w jakimś miejscu ten system nie działa. Musimy więc zastanowić się nad tym, jak ten system poprawić, jak go uzdrowić, żeby pieniądze, które będziemy inwestować w kolejne mieszkania były jak najlepiej wykorzystane, a mieszkańcy mieli poczucie bezpieczeństwa w tym zakresie.

Dwie kwestie do pana ministra. Nie będę powtarzać tego wszystkiego, co już padło ze strony społecznej, bo też bardzo, bardzo szeroko o tych wszystkich problemach i postulatach rozmawialiśmy na początku tego roku, na posiedzeniu zespołu do spraw towarzystw budownictwa społecznego, któremu przewodniczę. Pozwolę sobie raz jeszcze, tym razem na ręce pana ministra, przekazać wszystkie postulaty i wnioski, które wtedy, po tym spotkaniu zostały spisane.

Chcę zwrócić uwagę na te najważniejsze kwestie, które wybrzmiały dzisiaj. Po pierwsze – audyt systemu i kontrola państwa w tym zakresie. Po drugie – jakaś forma współdecydowania mieszkańców, nadzoru, kontroli nad tym, co się dzieje w ramach spółek. I te najbardziej wrażliwe kwestie, czyli wspólne worki kredytowe i regulacja zysków spółek. Myślę, że to są te kwestie, którymi powinniśmy zająć się bardzo pilnie.

I też pytanie do pana ministra – czy widzi pan teraz jakąś szansę, żebyśmy mogli spotkać się w ministerstwie w sprawie tych konkretnych postulatów, które zostały sformułowane po posiedzeniu zespołu i które skierujemy do pana? Dziękuję serdecznie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo proszę, pan Kamil Wnuk.

Posel Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Pani przewodnicząca, dziękuję za udzielenie głosu. I bardzo dziękuję za zorganizowanie tego posiedzenia podkomisji, ponieważ to jest bardzo ważna sprawa.

Pamiętam posiedzenie zespołu pani przewodniczącej Niezgodzkiej, w którym też uczestniczyłem. Pamiętam, że państwo braliście udział. I, powiem szczerze, jest mi wstyd za ministerstwo, za parlamentarzystów. To tyle czasu trwa i nic się w tym temacie nie dzieje. Rzeczywiście, tutaj z panią Jolą i jeszcze kilkoma posłami i posłankami próbowaliśmy szybciej realizować to dalej, dlatego bardzo dziękuję pani przewodniczącej, że w końcu udało się zrobić posiedzenie tej podkomisji. I liczę, że w końcu ruszymy z tym tematem. Czekaliśmy też na zmiany ministerstwie. Cieszę się, że jest z nami pan minister Lewandowski, człowiek, który w samorządzie przez wiele lat zajmował się sprawami mieszkaniowymi i myślę, że ma szeroką wiedzę w tym zakresie.

Nie będę mówił o całości programów mieszkaniowych w Polsce, bo mamy bardzo dużą pracę w tym zakresie. Dzisiaj mówimy tylko o TBS. Przytoczę jedną z danych – przez ostatnie 10 lat, jeżeli chodzi o TBS i SIM, to było poniżej 1% rynku budownictwa mieszkań. Czyli w Polsce przez ostatnie 10 lat budownictwo społeczne stanowi poniżej 1% tego, co zostało zbudowane. Tę liczbę tak naprawdę podałem tylko jako przykład. Nie chcę się odnosić do wszystkich przedmówców, bo mam bardzo dużo wniosków – nie tylko za sprawą państwa tutaj obecnych, ale też za sprawą państwa, którzy prosili mnie o to, żeby zabrać głos w dyskusji. Natomiast wiem, że te argumenty padły ze strony społecznej.

Nikt nie chce tu atakować zarządu TBS, tylko chodzi o pewne zmiany, które trzeba przeprowadzić. I zaproponowana przez ministerstwo ustawa... Zmiany są potrzebne, tylko w materiałach przygotowanych dla nas przez ministerstwo są bardzo ładne hasłowo rzeczy, ale nie do końca zostały one uwzględnione w proponowanym projekcie ustawy. Dlatego też hasłowo pozwolę sobie wymienić rzeczy, nad którymi trzeba dalej pracować i to musi być jednoznaczne: partycypacja – jaka i dlaczego w takiej procentowo kwocie; czynsze – mamy dzisiaj wytyczne, ale to wielokrotnie padło; uczestnictwo w tym wszystkim najemców.

Ta ostatnia kwestia najważniejsza, bo jeżeli najemcy będą mieli swojego przedstawiciela, który po prostu będzie badał grunt... To nie jest tak, że musi o czymkolwiek decydować, ale musi wiedzieć, musi to być transparentne: na co są wydawane środki, co jest na kredyt, co jest na eksploatację, co jest na fundusz remontowy i czy rzeczywiście jest na niego, czy akurat tu wymienione wodomierze kosztują 800 zł czy 200 zł. To tak naprawdę powinno być tańsze, tak jak pan powiedział o rynku komercyjnym. Tak, to mieszkalnictwo powinno być atrakcyjne, to są nowe budynki, nowe mieszkania, które powinny być dla młodych osób.

I teraz to dojście do własności. Wydaje mi się, że wiele młodych osób, których normalnie nie stać na normalny zakup mieszkania bądź też domu, chcą więc iść w budownictwo społeczne, właśnie w TBS, zostało najzwyczajniej w świecie oszukanych. W momencie, kiedy podejmowali się mieszkania w budownictwie społecznym, dostali informację, że w przeszłości będą właścicielami tych mieszkań. I kwestia jaka taka, że różnie to bywało z informacją na ten temat. To, czy jest możliwość dojścia do własności, musi być jednoznacznie powiedziane i określone. Jeżeli jest, to na konkretnie określonych warunkach, a jeżeli jej po prostu nie ma, to trzeba porozmawiać o partycypacji – jaka by miała być i dlaczego – bo to w tym momencie ma znaczenie. Musimy być uczciwi wobec obywateli. Moim zdaniem w tym temacie jest miejsce do dyskusji – i w jedną, i w drugą stronę.

Dziękuję jeszcze raz za to posiedzenie podkomisji. Mam nadzieję, że to jest początek szerokiej dyskusji o budownictwie społecznym. Ale powtórzę jeszcze raz – TBS i SIM to wielka szansa dla Polski na rozwój szeroko pojętego mieszkalnictwa i przede wszystkim na zmniejszenie ceny mieszkań w Polsce. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dziękuję bardzo za ten głos.

Jeszcze raz podkreślę, że to jest początek dyskusji. Zresztą już wcześniej rozmawialiśmy z ministerstwem o tym, że absolutnie jest potrzebna duża dyskusja i uporządkowanie gospodarki mieszkaniowej i form budownictwa w taki sposób, żeby ono stało się bardziej

efektywne; żeby większość z nas oczekujących na mieszkania – nie każdy, bo to jest absolutnie niemożliwe – mogła znaleźć dla siebie jakąś formułę, która zapewniłaby tę podstawową potrzebę, jaką jest mieszkanie.

Oddaję teraz głos panu posłowi Robertowi Warwasowi i czeka jeszcze ministerstwo. Proszę państwa, przepraszam, ale gwarantuję i deklaruje, że kolejne spotkanie w tym temacie oczywiście się odbędzie. Bardzo proszę.

Posel Robert Warwas (PiS):

Bardzo dziękuję, pani przewodnicząca.

Szanowni państwo, ja również dziękuję za nasze posiedzenie podkomisji. To jest bardzo ważne, w końcu spotykają się wszystkie zainteresowane strony: dyskutujemy, wymieniamy się informacjami. Do tej pory te spotkania odbywały się tak, że każdy był w swoim towarzystwie, a ta szeroka dyskusja jest bardzo ważna.

Dzisiaj reprezentuję też Komisję do Spraw Petycji. Prowadzimy petycję, którą podpisało 11 tys. mieszkańców całej Polski. Te postulaty częściowo wybrzmiały, natomiast zwróciliśmy się do ministerstwa o informację w tym zakresie. Jako Komisja do Spraw Petycji dostaliśmy bardzo lakoniczne informacje. Odesłaliśmy tę odpowiedź. I żebyśmy się dobrze zrozumieli – najemcy zadają konkretne pytania i państwo w ministerstwie musicie mieć tę cierpliwość, żeby na te pytania odpowiadać, bo inaczej nie zbudujemy dobrego klimatu do tego, o czym mówi pan prezes, żebyśmy dyskutowali o rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego.

Wszyscy okopaliśmy się na swoich stanowiskach, że każdy ma rację, a niestety widzimy, że ten system ma wiele wad. I musimy spotkać się gdzieś w połowie drogi, bo zależy nam na rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego, ale jeżeli będą takie niedomówienia, wątpliwości i będziemy nawzajem się oskarżać, to nigdy tego porozumienia nie wypracujemy. I tutaj wielka nadzieja, panie ministrze, że znajdziemy takie rozwiązania, że znajdziemy tutaj kompromis. A my jako Komisja do Spraw Petycji również przymerzamy się do tego, aby rozpocząć taką inicjatywę, szczególnie jeśli chodzi o postulat społecznej kontroli organów SIM i TBS. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję, panie pośle.

Pół minutki dla pani i oddaję głos ministerstwu.

Prezes Stowarzyszenia Partycypantów i Najemców NASZ BLOK Anna Gieras:

Pani przewodnicząca, bardzo dziękuję.

Panie ministrze, szanowni państwo, tak pokrótce przychylię się do tego zdania, które już padło, bo tak naprawdę dzisiejszy temat spotkania to przede wszystkim „funkcjonowanie TBS – wyzwania i problemy oraz mechanizmy ich wsparcia”. Troszeczkę rozmywa nam się ten temat, przez powtarzanie tego, co środowiska lokatorskie już wielokrotnie przedstawiały – nie tylko w Sejmie, ale i na poszczególnych spotkaniach i posiedzeniach w ministerstwie.

Panie ministrze, pozwolę sobie odnieść się bezpośrednio do pana jako do osoby prowadzącej ministerstwo. Chciałabym, żebyśmy mocno porozmawiali na temat, który się pojawia – deficytu mieszkaniowego w Polsce. TBS, przynajmniej z tych starych zasobów, nie powinny być lekarstwem na uzdrowienie systemu i wprowadzenie do niego dość sporej gotówki. My postulujemy to, żeby tak naprawdę ten stary system uzdrowić; te patologie, które niestety przez lata, od 2004 r., po wielokrotnej nowelizacji ustawy powstały w całym systemie. A ze względu na brak kontroli ze strony ministerstwa dochodzi do tego, że państwo ze swojej strony nie mają nad tym żadnej kontroli, zaś my jako mieszkańcy tylko na salach sądowych mamy możliwość walki o nasze prawa, o to, żebyśmy rozpoczęły konkretną rozmowę na temat rozwiązań systemowych.

I bardzo prosiłabym o to, żebyśmy nie sprowadzali takich spotkań do zarzutu, że to jest konflikt między lokatorem a zarządem TBS.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Absolutnie. Dziękuję bardzo.

Prezes Stowarzyszenia Partycypantów i Najemców NASZ BLOK Anna Gieras:

Chodzi nam przede wszystkim o to, że winny jest brak prawidłowego ustawodawstwa i brak systemowych rozwiązań.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dziękuję bardzo.

I oddaję głos panu ministrowi. Bardzo proszę.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, bardzo dziękuję za te wszystkie głosy. Ze spokojem i refleksją wsłuchiwałem się we wszystkie z państwa wypowiedzi. Pewno mógłbym odpowiadać na te głosy kilka godzin, tak żebyście państwo poznali moją filozofię i spojrzenie na mieszkalnictwo społeczne. Ale poruszę kilka spraw w telegraficznym skrócie.

Po pierwsze – miejmy świadomość, że tworzymy jedną społeczność budownictwa społecznego. Tu nie ma i nie powinno być zantagonizowanych stron, najemców i zarządzających, tylko w naszym wspólnym, dobrze pojętym interesie jest zburzenie tego muru, zbudowanie nici porozumienia i doprowadzenie do tego, żeby do tego typu antagonizmów nie dochodziło. Jest to w szeroko rozumianym, dobrym interesie całego systemu, ponieważ jeśli będzie narastał ten spór i będzie rósł w siłę, ale w złym tego słowa znaczeniu, ruchu lokatorskiego jako ruchu sprzeciwu, krytyki systemu, to nie będzie przyzwolenia społecznego, przyzwolenia chociażby ze strony parlamentarzystów, żeby ten system wspierać, ponieważ nie będzie zaufania wobec niego. Proszę mi wierzyć, że wsłuchuję się w państwa głosy, będę z tego także wyciągać wnioski na przyszłość, na czas konstruowania planów i instrumentów finansowych, prawnych, zmian w budownictwie społecznym.

Myślę, że tą rzeczą, która będzie wywoływała najwięcej kontrowersji i co do której musimy pewne rzeczy rozstrzygnąć w pierwszej kolejności, jest to, czy najemca TBS jest kimś, kto ma prawa rzeczowe do mieszkania, czyli, krótko mówiąc, czy ma prawo – prawnicy mówią ekspektatywę – nabycia nieruchomości mieszkaniowej, czy też chce być najemcą, który chce mieć bezpieczeństwo stosunku najmu, chce mieć dobrze skalkulowany, sprawiedliwy czynsz, który odpowiada rzeczywistym wydatkom eksploatacyjnym. I jeżeli rozstrzygniemy sobie tę sprawę, to myślę, że o wielu kolejnych kwestiach będzie nam dużo łatwiej mówić.

Uważam, że to okopanie po stronie zarządów spółek, braku dzielenia informacji, jest między innymi spowodowane tym, że zarządy TBS czy SIM uważają najemcę za najemcę, a nie przyszłego właściciela. W związku z tym pojawiają się te głosy, że to spółka spłaca kredyt, że to nie jest kredyt najemcy, że przecież państwo nie pyta, jak wynajmujecie mieszkanie na rynku, jaki jest poziom zysku właściciela – czy on to kredytuje z własnego kapitału, czy musi korzystać z jakiegoś kredytu i w związku z tym nie chce od państwa zbyt wysokiego czynszu. Te kwestie musimy sobie wyjaśnić na starcie. I określić, jakie są priorytety ministerstwa w tym zakresie.

Powiem zupełnie uczciwie, bo nie będę tutaj państwa nigdy okłamywał. Jestem absolutnym przeciwnikiem prywatyzacji zasobu publicznego. Pan poseł Komarewicz zadał to pytanie, pytał o sprawiedliwość społeczną. Wyszedł, ale z przyjemnością na to odpowiem. Szanowni państwo, mamy nie więcej niż 100 tys. z ogonkiem mieszkań TBS. Mamy siedemset kilkadziesiąt tysięcy mieszkań komunalnych. Mieliśmy ich kiedyś dwa miliony. Idąc tym tokiem myślenia, że skoro już jedno mieszkanie sprzedaliśmy, to sprawiedliwym byłoby sprzedać wszystkie, wyzbylibyśmy się zasobu publicznego. Czy to byłoby racjonalne? Czy to byłoby sprawiedliwe? Sprawiedliwe dla kogo? Po drugiej stronie mamy mieszkańców, którzy oczekują na te mieszkania; którzy nie mieli szansy kiedyś wejść do zasobu spółdzielczego, komunalnego, socjalnego, a mają też przeogromne problemy.

Naprawdę jestem gotowy na dyskusję. Zasób TBS nie jest jednolitym zasobem. W zależności od mechanizmów finansowych i instytucji prawnych był różnie kształtowany. Jestem naprawdę otwarty na to, żeby rozmawiać o tym, jak uzdrowić pewne sytuacje, które z państwa perspektywy są niewłaściwe – nazywaliście to mocniej, patologiczne; jak wprowadzić większą pewność do trwałości stosunku najmu i do kształtowania wysokości czynszu w sposób sprawiedliwy również w państwa przekonaniu. Naprawdę zależy mi na tym, żeby tę sytuację uzdrowić. Jestem otwarty na tę dyskusję.

I na koniec, co do ustaw – państwo na początku w prezentacji wskazaliście, że sądy różnie rozstrzygały podobne stany faktyczne i że to jest wina ministerstwa czy ustawodawcy. Nie mamy w Polsce systemu *case law*, nie mamy sytuacji precedensu. Precedens, wyrok sądowy nie tworzy prawa, w związku z tym siłą rzeczy prostą konsekwencją systemu prawnego jest i będzie niestety to, że w oparciu na podobnych stanach faktycznych i prawnych będą różne interpretacje. Jak państwo widzicie, żyjemy w bardzo ciekawych czasach, w których wybitni przedstawiciele doktryn prawnych w tej samej sprawie mają skrajnie różną opinię.

Naszym celem – również jako efekt tego typu dyskusji – jest maksymalne uproszczenie przepisów prawa, czynienie ich jak najbardziej przejrzystymi. Ale czy dojdziemy kiedyś do takiej sytuacji, w której nikt nie będzie miał wątpliwości na temat tego, jak interpretować dany przepis? Sądzę, że nie. I proszę też, żebyście państwo mieli tego świadomość, bo tak to niestety działa.

Pięknie dziękuję za ten wstęp do dyskusji. Bardzo się cieszę, że padło tyle różnych głosów, często bardzo krytycznych i emocjonalnych. Rozumiem te emocje, bo to są państwa pieniądze, państwa bezpieczeństwo społeczne, socjalne. Postaramy się tak kierować przyszłe programy i tak rozwiązywać państwa dzisiejsze problemy, żeby było ich jak najmniej. Nie obiecuję, że ich w ogóle nie będzie. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Panie ministrze, jeszcze jedno pytanie. Wiemy, że jest przygotowany projekt ustawy, który był też już opiniowany. Czy mógłby pan powiedzieć coś w tej materii?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Ten projekt ustawy...Mówimy o druku UA7. On w sposób absolutnie fragmentaryczny rozwiązywał pewne kwestie. Jak więc będzie taka wola, będzie już przygotowany kompleksowy program komponentu społecznego, o którym mówił pan minister Paszyk, to kierownictwo resortu z przyjemnością państwu to przedstawi.

I chciałbym też państwa uspokoić – te głosy, które dzisiaj się pojawiały, też są przyczynkiem do pewnej refleksji przy tych nowych pracach. Naprawdę będziemy brali to pod uwagę. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, tak jak powiedziałam, z pewnością spotkamy się po raz kolejny. Dziękuję, życzę wszystkiego dobrego i mam nadzieję, że te emocje – dzisiaj różne – tak naprawdę poprowadzą nas w dobrym kierunku. Wszystkiego dobrego, dziękuję państwu.