



Minister Rozwoju i Technologii

Krzysztof Hetman

Znak pisma: DM-II.054.2.2024
Warszawa, 12 kwietnia 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na zapytanie Pana Posła Aleksandra Miszałskiego nr 438, w sprawie nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na zapytanie Pana Posła Aleksandra Miszałskiego nr 438 z 28 marca 2024 r., w sprawie pilnej nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790, z późn. zm.), dalej: ustawa o społecznych formach, w związku ze zgłoszeniami mieszkańców Krakowa dotyczącymi odmowy wglądu do dokumentów opisujących stan prawny mieszkań w zasobach TBS, przedstawiam następujące informacje.

Odnosząc się do **pytania pierwszego**, informuję, że TBS (obecnie funkcjonująca nazwa to społeczne inicjatywy mieszkaniowe - SIM) to podmioty, do których zastosowanie mają przepisy ustawy o społecznych formach. W obecnym stanie prawnym instytucję partycypacji reguluje art. 29 i 29a ustawy o społecznych formach. Zgodnie z art. 29a ust. 1 ustawy o społecznych formach, osoba fizyczna może zawrzeć z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Przy czym wysokość partycypacji nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. W myśl art. 29a ust. 3 ustawy o społecznych formach, w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, nie później jednak niż w ww. terminie. SIM może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wyłaconej poprzedniemu najemcy. Jeżeli w przypadku tego typu umowy najemca stwierdzi niezgodne z przepisami ustawy postępowanie SIM, może wówczas wystąpić na drogę sądową.

Innym typem umowy partycypacyjnej jest umowa zawierana na podstawie art. 29 ustawy o społecznych formach. Była to jedyna forma partycypacji aż do roku 2004, kiedy to wprowadzono instytucję bezpośredniej partycypacji najemcy, o której mowa w art. 29a. Art. 29 ww. ustawy do roku 2004 miał ogólny charakter i stanowił, że pracodawca,

działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Miał on zatem charakter wyłącznie informacyjny, pozostawiający pozostałe kwestie, dotyczące m.in. ewentualnej cesji praw z tytułu partycypacji, w gestii umowy pomiędzy partycypantem a towarzystwem budownictwa społecznego. Następnie ustawą z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 r. poz. 1442), w art. 29 ustawy o społecznych formach dodany został ust. 5, zgodnie z którym osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy, pod warunkiem że najemca jest małżonkiem, krewnym albo powinowatym tej osoby. Przepis ten został zmodyfikowany ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309) i obecnie do dokonania cesji partycypacji na najemcę konieczna jest zgoda TBS. Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw nie przewidziała w tym zakresie przepisów przejściowych. Oznacza to, że od momentu wejścia w życie tego przepisu (15 sierpnia 2019 r.) jest to norma prawna obowiązująca dla wszystkich umów partycypacji. Wprowadzenie przepisów ograniczających cesję partycypacji miało na celu, co do zasady, ograniczenie procederu tzw. handlu partycypacjami, który często oznaczał bardzo niekorzystne dla osoby przejmującej partycypację warunki cesji.

Mając na uwadze powyższe, odpowiadając na **pytanie drugie**, Ministerstwo Rozwoju i Technologii widzi możliwość wprowadzenia ewentualnych zmian w ustawie o społecznych formach w zakresie uzyskiwania zgody SIM na cesję partycypacji. Zmiany te mogłyby polegać przykładowo na wyłączeniu z zakazu dokonywania cesji partycypacji bez zgody SIM, najemcy (pod warunkiem jednak braku zaległości czynszowych) oraz osób najbliższych w stosunku do partycypanta lub aktualnego najemcy. Kwestie te będą przedmiotem tzw. „dużej nowelizacji” przepisów regulujących społeczne budownictwo czynszowe, która jest obecnie przedmiotem koncepcyjnych prac resortu. Za kluczowe uznane zostały obecnie prace nad tzw. „małą nowelizacją”, która przede wszystkim rozwiązuje problem niedostatecznego finansowania mieszkaniowych inwestycji komunalnych i społecznych czynszowych. 8 marca 2024 r. projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) wraz z uzasadnieniem oraz oceną skutków regulacji, został przekazany do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania. Przebieg procesu legislacyjnego można śledzić na stronie internetowej RPL RCL, pod adresem: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12383852/katalog/13050715#13050715>.

Zaproponowane w projekcie ustawy zmiany przepisów mają na celu systemowe wsparcie osób oraz rodzin nie będących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych, ze względu na osiągnięte dochody. Projektowane zmiany dotyczą przede wszystkim instrumentu wsparcia samorządów i inwestorów w ramach m. in. rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (tzw. program SBC), w ramach którego udzielane są preferencyjne kredyty ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

Odpowiadając na **pytanie trzecie**, w kwestii wiedzy najemców w zakresie stopnia spłaty kredytu zaciągniętego przez spółkę SIM, podkreślenia przede wszystkim wymaga, że stroną umowy kredytu jest spółka, która zaciąga kredyt i jest zobligowana do jego spłaty. Prawa najemców i partycypantów określają przepisy ustawy o społecznych formach oraz ustawa dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). Zgodnie zaś z obowiązującymi przepisami ustawy o społecznych formach, dochody SIM mogą być przeznaczane wyłącznie na działalność statutową SIM, najemcom natomiast została zagwarantowana preferencyjna stawka czynszu.

Kontynuując odpowiedź na **pytanie trzecie** i odpowiadając na **pytanie czwarte**, informuję, że tematyka ta jest znana ministerstwu. Nie ma jednak, w ocenie MRiT, charakteru powszechnego. Co do zasady system społecznego budownictwa czynszowego jest efektywny, zapewniając warunki zamieszkania o bardzo dobrym standardzie. Mając jednak na względzie oczekiwania najemców i partycypantów, przy zachowaniu konstytucyjnej zasady ochrony własności i praw nabytych, z inicjatywy MRiT wprowadzono szereg przepisów, które są dla nich korzystne. Przede wszystkim, ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2011 r. poz. 11), wprowadzono możliwość odzyskania partycypacji, bez konieczności zakończenia stosunku najmu – tzw. „wakacje czynszowe”. Ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2456), wprowadzono do ustawy o społecznych formach, przepis obligujący spółki do informowania najemców, którzy zawarli z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o spłaceniu kredytu zaciągniętego przez spółkę w BGK na budowę mieszkań. Informacja ta przeznaczona jest do najemcy, gdyż to najemca ma możliwość skorzystania m.in. z wyżej wspomnianych „wakacji czynszowych”, ale dopiero po spłacie przez spółkę kredytu zaciągniętego na budowę lokalu mieszkalnego. Ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych wyłączono ponadto możliwość pobierania przez SIM opłaty za wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na rzecz wskazanego przez partycypanta najemcy (art. 29 ust. 6 ustawy o społecznych formach).

Odpowiedź na **pytanie piąte** została zawarta w odpowiedzi na pytanie drugie.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Hetman

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /