



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.054.11.2024
Warszawa, 12 sierpnia 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 3976 złożonej przez grupę posłanków i posłów: Ewę Kołodziej, Franciszka Sterczewskiego, Mateusza Bochenka, Iwonę Marię Kozłowską i Marcina Józefaciuka w sprawie wykupu mieszkań wybudowanych w ramach TBS

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 3976 złożoną przez grupę posłanków i posłów: Ewę Kołodziej, Franciszka Sterczewskiego, Mateusza Bochenka, Iwonę Marię Kozłowską i Marcina Józefaciuka w sprawie wykupu mieszkań wybudowanych w ramach TBS, przedstawiam następujące informacje.

Towarzystwa budownictwa społecznego (TBS, inna nazwa to społeczne inicjatywy mieszkaniowe – SIM) to podmioty działające w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, dalej: ustawa o społecznych formach) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieją dwie drogi dojścia do własności mieszkania w zasobie TBS/SIM:

a) jednorazowy wykup lokalu.

Przeniesienie przez TBS/SIM na najemcę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego (aktualny instrument preferencyjnych kredytów dla TBS/SIM) albo wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach poprzedniego programu wsparcia na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r. zostało uregulowane w przepisach rozdziału 4b ustawy o społecznych formach (przepis art. 33ea i następane). Przeniesienie własności może nastąpić wyłącznie na rzecz osób fizycznych, będących co najmniej 5 lat stronami obowiązującej umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego przez nie lokalu, a sam wniosek o przeniesienie własności lokalu może zostać złożony po upływie 5 lat od dnia, w którym wydano pozwolenie na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal.

Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie TBS/SIM. Przepisy ww. ustawy nie zawierają jednak przesłanek, jakimi powinien kierować się właściciel zasobu przy podejmowaniu decyzji dotyczącej wyodrębnienia lokalu mieszkalnego. Spółka jest właścicielem mieszkań, co oznacza, że autonomiczna decyzja w przedmiocie ich sprzedaży

leży w gestii odpowiednich jej organów. Należy również pamiętać, że TBS/SIM-y są spółkami, których właściciele – zazwyczaj gminy – prowadzą lokalną politykę mieszkaniową i w oparciu o nią podejmują decyzje co do sprzedaży lokali.

Cena lokalu mieszkalnego uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na ten lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego TBS/SIM wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości, a w przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia, na które BGK udzielił kredytu na podstawie wniosku złożonego do dnia 30 września 2009 r., także spłatę przypadającej na ten lokal mieszkalny części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej. Natomiast kwotę partycypacji w kosztach budowy lokalu, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej jednak niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji, zalicza się na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

b) zakup lokalu w ratach.

Przepisy ustawy o społecznych formach stanowią, że najemca, który partycypował w kosztach budowy lokalu we wskazanej wysokości i spełnia dodatkowe warunki wskazane w art. 33db ust. 1 tej ustawy (jest stroną obowiązującej umowy w sprawie partycypacji przez co najmniej 5 lat, oraz nie zalega przez okres 5 lat z zapłatą czynszu), może wystąpić do SIM z wnioskiem o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Przepisy ustawy o społecznych formach nie przewidują, aby SIM mogła nie zgodzić się na zawarcie tego rodzaju umowy.

Należy jednak mieć na uwadze, że zgodnie z przepisem art. 29 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11), w zw. z art. 51 pkt 5 tej ustawy, rozwiązanie to jest możliwe wyłącznie w stosunku do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, co do których wnioski o finansowanie zwrotne (preferencyjny kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego TBS/SIM na realizację lokali mieszkalnych na wynajem) został złożony po dniu 1 stycznia 2022 r.

Ponadto, o taki rodzaj umowy może wystąpić wyłącznie najemca, który partycypował w kosztach budowy lokalu w wysokości nie niższej niż:

- 1) 20% kosztów budowy tego lokalu - w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego poza obszarem miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców albo
- 2) 25% kosztów budowy tego lokalu - w przypadku lokalu wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego w obszarze miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców - chyba że umowa albo statut SIM przewiduje niższą wysokość partycypacji uprawniającą do jej rozliczenia w formule umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Oznacza to, że jeżeli partycypacja najemcy była niższa, a SIM nie przewidziało, że do tego rodzaju umowy wystarczy niższa wysokość partycypacji, to nie może dojść do podpisania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uwzględniającej rozliczenie partycypacji. Przepisy nie zabraniają SIM takiego montażu finansowego inwestycji, w którym

partycypacja najemców będzie niższa niż ta wskazana powyżej. W takiej sytuacji SIM może korzystać z wszelkich dostępnych form dofinansowań inwestycji, jeśli tylko spełnia warunki do ich uzyskania.

Odnosząc się natomiast do możliwości wykupu lokali na przestrzeni ostatnich lat oraz planów na przyszłość w tym zakresie wskazuję, że pierwotnym i podstawowym celem utworzenia TBS była budowa lokali mieszkalnych na wynajem (bez możliwości dojścia do własności) dla osób o umiarkowanych dochodach, których nie stać na zakup własnego mieszkania na rynku komercyjnym, a ich dochody uniemożliwiają im nabycie prawa do mieszkania komunalnego.

W następstwie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1180) dodany został m.in. istotny rozdział 4b, który usankcjonował procedurę wyodrębnienia na własność lokali wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez BGK, tym samym burząc pierwotną ideę rządowego programu mieszkaniowego współfinansowanego środkami byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM). W następstwie kolejnej nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, dokonanej na gruncie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11, z późn. zm.), umożliwiono sprzedaż mieszkań nie tylko tych wybudowanych ze środków KFM, ale także powstałych z udziałem finansowania zwrotnego programu SBC (model finansowania wprowadzony przepisami ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. poz. 1582). Ponadto wprowadzono możliwość zawarcia przez najemcę z TBS umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności uwzględniającej rozliczenie partycypacji.

W obliczu rosnącego deficytu mieszkań na wynajem spowodowanego wzrostem stóp procentowych i napływu uchodźców z Ukrainy rozwiązania te są jednak nieadekwatne do realiów na rynku mieszkaniowym, gdzie popyt na takie mieszkania jest rekordowo wysoki, a ceny najmu niejednokrotnie przekraczają możliwości finansowe potencjalnych najemców.

Należy mieć również na uwadze pierwotny cel, jaki przyświecał ustawodawcy rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego współfinansowanego środkami z KFM i programu SBC – zakaz sprzedaży mieszkań powstałych z udziałem środków pochodzących budżetu państwa, a więc takich, które powinny służyć obywatelom w najbardziej efektywny sposób. Ta właśnie efektywność leżała u podstaw głównego założenia programu SBC w oryginalnej wersji, jakim był tzw. „łańcuch przeprowadzek”, pozwalający na rotację najemców i możliwość zamieszkania w miejscu adekwatnym do aktualnych potrzeb, w tym z uwzględnieniem aktualnego miejsca pracy (umożliwiając migrację za pracą na terenie Polski). Idea ta została rozmyta przez ww. nowelizacje, które umożliwiły wykup mieszkań przeznaczonych na wynajem.

W ocenie MRiT, jeżeli najemcę stać na zapłatę ceny rynkowej za mieszkanie znajdujące się w zasobie mieszkań na wynajem należącym do spółki działającej w formule TBS/SIM, to stać go również na kupno mieszkania na wolnym rynku. Tym samym bezzasadne wydaje się uszczuplanie i tak ograniczonego zasobu mieszkań na wynajem.

W związku z powyższym w aktualnie procedowanym projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7 w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów) proponuje się przywrócenie przepisów o całkowitym zakazie wyodrębniania na własność lokali wybudowanych w ramach programu SBC.

Mając jednak na uwadze ochronę konstytucyjnej zasady praw nabytych, do lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem wsparcia w ramach programu SBC udzielonego przed wejściem w życie projektowanych rozwiązań będą stosowane przepisy dotychczasowe.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7) w dniu 18 lipca 2024 r. został rozpatrzony na posiedzeniu Stałego Komitetu Rady Ministrów i zarekomendowany Radzie Ministrów. Po rozpatrzeniu przez komisję prawniczą Rządowego Centrum Legislacji projekt zostanie przekazany do potwierdzenia przez SKRM.

Odnosząc się natomiast do pytania dotyczącego doświadczeń innych krajów w zakresie wykupu mieszkań społecznych przez najemców wskazuję, że zgodnie z wiedzą resortu, w innych krajach istnieją możliwości wykupienia lokali społecznych, jednak problematyka ta jest *stricte* związana z funkcjonowaniem krajowych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w tym społecznego budownictwa czynszowego, stąd szczegółowe problemy, na które odpowiada regulacja ustawy o społecznych formach, są osadzone w praktyce i doświadczeniach sektora krajowego, który funkcjonuje odrębnie w każdym państwie. Jak wspomniano powyżej, proponowane regulacje są odpowiedzią na problemy mieszkaniowe w Polsce i odnoszą się do zasobu mieszkaniowego, którym dysponują gminy, inwestorzy społeczni oraz prywatni właściciele.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna przetwarzania danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.