

## **Odpowiedź na interpelację nr 2833 w sprawie wykupu mieszkań budowanych w systemie TBS**



# Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa  
ul. Chałubińskiego 4/6  
00-928 Warszawa  
tel.: 22 630 10 00  
e-mail: kancelaria@mib.gov.pl

## **Odpowiedź na interpelację nr 2833 w sprawie wykupu mieszkań budowanych w systemie TBS**

**Odpowiadający: sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa  
Kazimierz Smoliński**

**Warszawa, 31-05-2016**

Szanowny Panie Marszałku,

możliwość wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych wybudowanych na wynajem przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a po likwidacji Funduszu w oparciu o pozostałe wnioski złożone w BGK do dnia 30 września 2009 r. włącznie, została wprowadzona ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 201, poz. 1180). Możliwość taką ustawodawca wprowadził warunkowo, obejmując nią wyłącznie mieszkania wybudowane częściowo ze środków partycypanta.

Zgodnie z art. 33e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2015 r. poz. 2071), zwanej dalej: ustawą o niektórych formach (...), przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może obecnie nastąpić wyłącznie na rzecz osoby fizycznej, będącej jednocześnie najemcą lokalu i stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy. W przypadku mieszkań wybudowanych w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, którego dotyczył wniosek kredytowy złożony przez TBS do 2004 r. włącznie, jedynym przepisem dotyczącym partycypacji był ówczesny art. 29 ustawy. Zgodnie z tym przepisem, pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogły zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Przepis art. 29 ustawy nie wyłączał zasady swobody zawierania umów. Tym samym, jak wskazano powyżej, pomimo niewystępowania do 2005 r. w przepisach instytucji „partycypacji własnej lokatora” określonej obecnie w art. 29a ustawy, najemcy mieszkań wybudowanych przy wykorzystaniu środków partycypacji osób trzecich (np. rodziców) nie są z tego wyłącznie powodu ustawowo pozbawieni możliwości przekształceń.

W odniesieniu do lokali, w stosunku do których obowiązują przepisy sprzed nowelizacji, możliwe jest dokonanie, jak słusznie wskazano w interpelacji, cesji praw z tytułu umowy partycypacji na zasadzie swobody umów, wyrażonej w art. 3531 Kodeksu cywilnego. Może ona być dokonana na

## **Odpowiedź na interpelację nr 2833 w sprawie wykupu mieszkań budowanych w systemie TBS**

podstawie art. 509 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Odrębną kwestią jest natomiast indywidualna w każdym przypadku ocena, czy i na ile szczegółowe uregulowania umowy łączącej partycypananta z towarzystwem budownictwa społecznego uzależniały cesję praw partycypananta od zgody towarzystwa, jak również ograniczały w jakiejś formie prawa partycypananta do wskazywania kolejnych najemców lokalu mieszkalnego.

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa nie przewiduje obecnie wystąpienia z inicjatywą legislacyjną poszerzającą, w stosunku do aktualnego stanu prawnego, zakres lokatorów mieszkań w zasobach towarzystw budownictwa społecznego objętych możliwością wykupu zajmowanego lokalu.

Jednocześnie, decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego w myśl art. 33e ust. 4 ustawy o niektórych formach (...) podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie. Przepisy ww. ustawy nie zawierają jednak przesłanek, jakimi powinien kierować się właściciel zasobu, przy podejmowaniu decyzji dotyczącej wyodrębnienia lokalu mieszkalnego. Stanowią one jedynie, że przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić po spełnieniu warunków, o których mowa w art. 33e ust. 1 i 2 ustawy o niektórych formach (...). Oznacza to, że autonomiczna decyzja w tym zakresie może zostać podjęta jedynie przez władze spółki, będącej właścicielem mieszkań znajdujących się w zasobach towarzystw budownictwa społecznego. Tym samym, w kontekście pytania nr 1, informuję że nie jest możliwe ustawowe przymuszenie właściciela zasobu do wyzbycia się będących jego własnością mieszkań. Wprost przeciwnie, właściciele, w szczególności gminy, w dużej mierze będące właścicielami towarzystw, powinny mieć zagwarantowaną możliwość gospodarowania swoim zasobem i prawo nie wyzbywania się mieszkań, jeżeli byłoby to sprzeczne z realizowaną przez samorządy polityką mieszkaniową. Możliwe jest to dzięki ustawowemu rozwiązaniu, pozwalającemu wyłącznie właścicielowi zasobu na podejmowanie decyzji o uruchomieniu procesu prywatyzacji.

Zgodnie z art. 33f ust. 1 ustawy o niektórych formach (...), cena wyodrębnianego lokalu mieszkalnego powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, w szczególności spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, oraz koszty wyceny nieruchomości. Odpowiadając na pytanie nr 2 zadane w interpelacji, informuję że Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa na chwilę obecną nie przewiduje zmian w zakresie brzmienia ww. przepisu.

Odnosząc się do zarzutu postawionego w interpelacji w zakresie nie uwzględniania przy ustalaniu wartości lokalu takich czynników jak: amortyzacja, kaucja czy długość trwania najmu, wyjaśniam co następuje. Zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, z późn. zm.), ma ona charakter zwrotny i nie może być brana pod uwagę przy ustalaniu wartości lokalu. Natomiast art. 33f ust. 5 ustawy o niektórych formach (...) już obecnie pozwala na zaliczenie na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego kwoty partycytacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Ponadto należy w tym kontekście zwrócić uwagę, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, cena zbycia nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm). Rzeczoznawca bierze pod uwagę wszystkie elementy, które decydują o ostatecznej wartości lokalu na rynku nieruchomości, w tym również jego zużycie

## **Odpowiedź na interpelację nr 2833 w sprawie wykupu mieszkań budowanych w systemie TBS**

techniczne i użytkowe. Wskazuje na to przepis art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że wartość rynkowa mieszkania to najbardziej prawdopodobna cena, jaką za sprzedaż tego lokalu może uzyskać właściciel w aktualnych warunkach rynkowych.

Niezależnie od powyższych wyjaśnień, podkreślenia wymaga fakt, że podstawowym celem programu społecznego budownictwa czynszowego było od początku jego istnienia (1996 r.) zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych użytkowanych docelowo na zasadach najmu, adresowanych do gospodarstw domowych o ograniczonych dochodach. Rotacyjny charakter tworzonego z wykorzystaniem środków publicznych zasobu, wynikający z ustawy o niektórych formach (...), umożliwia kierowanie lokali mieszkalnych do osób faktycznie potrzebujących wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, tj. takich, które uzyskują zbyt niskie dochody, by nabyć lub wynająć mieszkanie na warunkach komercyjnych.

Mając na uwadze zapotrzebowanie na mieszkania społeczne czynszowe oraz istotny społecznie cel realizowany przez ten zasób, uzasadnione jest przeciwdziałanie ich bezwarunkowej prywatyzacji. Aby jej zapobiec, ustawodawca dopuścił, jak wcześniej wspomniano, możliwość wyodrębniania ww. lokali jedynie warunkowo – w odniesieniu do szczegółowo określonej kategorii mieszkań i na szczegółowo określonych warunkach.

Podsumowując, przyjęte w obowiązującej ustawie o niektórych formach (...) cele, w szczególności zachowanie rotacyjnego charakteru zasobu powstałego z udziałem środków publicznych w służbie mniej zamożnej części społeczeństwa, nie uzasadniają wprowadzania zaproponowanych rozwiązań. Obecnie przeprowadzana jest jednak analiza zastanych rozwiązań prawnych w segmencie mieszkalnictwa, co w przyszłości będzie skutkowało określeniem takich instrumentów, które pozwolą w sposób najbardziej odpowiedni reagować na aktualne problemy mieszkaniowe.

Nie przesądzając jednak wszystkich szczegółowych rozwiązań, na których oparte zostaną działania wspierające budownictwo mieszkaniowe w najbliższych latach, jednym z podstawowych wniosków przeprowadzonej diagnozy jest potrzeba istotnych korekt w dotychczasowej polityce mieszkaniowej państwa. Kierunkiem zmian powinny być m.in. rozwój segmentu dostępnych mieszkań czynszowych w Polsce, którego udział w zasobach mieszkaniowych kraju należy obecnie do jednych z najniższych w Europie – pomimo dużego zapotrzebowania wynikającego z uwarunkowań dochodowych polskich rodzin. Niewątpliwie zasoby mieszkań powstałych w ramach społecznego budownictwa czynszowego oraz spółdzielczego lokatorskiego powinny być w tym kontekście nadal rozwijane, pełniąc ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w formie dostępnych mieszkań użytkowanych na zasadach najmu.

Z wyrazami szacunku,

***Kazimierz Smoliński***

***Sekretarz Stanu***