



Ministerstwo Rozwoju i Techn
RPW/75243/2023 P
Data: 2023-07-03

Rzeszów 2023-06-07



Sz.P. Waldemar Buda
Minister Rozwoju i Technologii
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Wnioskodawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „GEODECI” ul. Cegielniana 16A/38, 35-310 Rzeszów

PETYCJA

w sprawie nowelizacji ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1961)

Niniejszym opierając się o art. 2 i art. 4 ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) wnosimy o znówelizowanie ustawy o ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości(dalej: uKZN) poprzez:

a) zmianę art. 51 ust. 1 uKZN i dodanie ust. 3b do art. 51 ust. 1 uKZN:

Art. 51 [Gospodarowanie nieruchomościami, dysponowanie środkami finansowymi Zasobu]

1. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być przedmiotem:

1) sprzedaży;

2) oddania w użytkowanie wieczyste;

3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego, związkowi tych jednostek lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;

3a) ⁶⁷⁾ przekazania jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność tej jednostce przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem, lokal za grunt" (Dz.U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. 1561);

3b) *nieodpłatnego przekazania spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tych nieruchomościach budynków mieszkalnych i ustanawiania po ich wybudowaniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,*

4) ⁶⁸⁾ aportu do spółki celowej, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;

5) umowy o partnerstwie publiczno-privatnym;

6) zamiany nieruchomości.

b) Art. 52 [Nieodpłatne przekazanie nieruchomości]

1. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego *albo spółdzielni mieszkaniowej* może nastąpić w drodze umowy:

1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy *albo lokale do których spółdzielnia mieszkaniowa ustanowi spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790)

3. W przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, przed upływem 10 lat od dnia jej nieodpłatnego przekazania, KZN występuje do jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego lub spółki celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego *albo spółdzielni mieszkaniowej* z żądaniem zwrotu wartości rynkowej nieruchomości, określonej na dzień żądania. KZN może odstąpić od żądania zwrotu, jeżeli nieruchomość zostanie zbyta lub przeznaczona na cele publiczne.

UZASADNIENIE

W uzasadnieniu niniejszej petycji wskazujemy w pierwszej kolejności, że zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji: „*Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.*” Z powyższego artykułu ustawy zasadniczej wynika, że władza publiczna powinna podejmować aktywne działania mające na celu zwiększenie dostępności lokali na rynku. Powyższe powinno odbywać się w pierwszej kolejności poprzez tworzenie odpowiednich regulacji prawnych, które z jednej strony ułatwiać będą realizację inwestycji mieszkaniowych, w szczególności poprzez znoszenie barier administracyjnych związanych z długotrwałym procesem uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń warunkujących rozpoczęcie inwestycji, a także zwiększenie dostępności gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Z drugiej strony działanie władzy publicznej powinno być nakierowane na odpowiednie stymulowanie popytu, poprzez kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego i prowadzenie odpowiedzialnej polityki fiskalnej w celu utrzymywania stabilnego poziomu stóp procentowych, które oddziałują zarówno na zdolność kredytową osób ubiegających się o kredyt hipoteczny jak również kształtują wysokość odsetek, jakie zobowiązani są płacić kredytobiorcy. Należy podkreślić, że prawo do posiadania własnego mieszkania (którego nie należy utożsamiać wyłącznie z prawem odrębnej własności lokalu) jest jedną z podstawowych potrzeb każdego człowieka, a dopiero jej zapewnienie ułatwia realizację dalszych potrzeb, jak choćby związanych z założeniem rodziny oraz posiadaniem potomstwa, co ma szczególne znaczenie w kontekście negatywnych prognoz demograficznych naszego kraju. Z drugiej strony odpowiednio realizowana polityka mieszkaniowa jest motorem napędowym gospodarki i przyczynia się do wzrostu PKB, gdyż dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego przekłada się na zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane oraz usługi.

W cytowanym we wstępie niniejszego uzasadnienia art. 52 ust. 1 Konstytucji szczególnie nacisk położono na rozwój budownictwa socjalnego, a zatem przeznaczonego dla osób o niższych dochodach, które to osoby, nie są w stanie dokonać zakupu mieszkania na rynku z uwagi na brak wymaganych środków finansowych lub brak zdolności kredytowej. Tym samym odpowiedzialna i zrównoważona polityka mieszkaniowa powinna brać pod uwagę nie tylko tzw. sektor deweloperski, ale także sektor budownictwa socjalnego, w ramach którego powstają lokale komunalne, a także lokale realizowane przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (dawniej Towarzystwa Budownictwa Społecznego) oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

Działania podejmowane przez władzę publiczną, które dotyczą polityki mieszkaniowej obecnie skupiają się głównie na wsparciu kredytobiorców w ramach programu: „Bezpieczny kredyt 2 %”. Należy jednak podkreślić, że program ten z chwilą, gdy zostanie uruchomiony, skierowany będzie do osób bardziej zamożnych, gdyż dopłata do rat kredytu mieszkaniowego, obejmująca różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%, wymagać będzie posiadania zdolności kredytowej (i to zdolności do zaciągnięcia kredytu o stałej stopie, która jest bardziej rygorystyczna niż w przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej). W konsekwencji z programu skorzystają wyłącznie osoby, które posiadają już zdolność kredytową. Z drugiej strony program ten wzmacniać będzie stronę popytową, co przy ograniczeniu podaży lokali wynikającej z znacznego ograniczenia liczby realizowanych inwestycji doprowadzi do wzrostu cen istniejących lokali, a w konsekwencji postawi w jeszcze gorszej sytuacji osoby nieposiadające zdolności kredytowej, bądź których zdolność kredytowa nie pozwala na zakup odpowiedniego lokalu. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera konieczność prowadzenia odpowiedniej polityki mieszkaniowej dotyczącej zapewnienia **odpowiedniej podaży lokali dla osób o niższych dochodach**.

W tym miejscu należy przypomnieć, że jednym z podstawowych programów, który miał zapewnić tanie lokale dla osób nieposiadających zdolności kredytowej był program: „Mieszkanie Plus”. Z ostatnich doniesień medialnych oraz komunikatów Ministerstwa Rozwoju i Technologii wynika, że program ten, w ramach którego do końca 2019r. miało być w budowie 100 tysięcy lokali mieszkalnych, został zamknięty. Według twórców tego programu skorzystać z niego miały przede wszystkim te osoby, których dochody są zbyt wysokie, by otrzymać mieszkanie komunalne od gminy, jednocześnie jednak nie dysponują majątkiem, który pozwalałby im na skorzystanie z rynkowych ofert kredytu hipotecznego. Ostatecznie w ramach programu udało się zrealizować jedynie około 30 tysięcy lokali, przy czym jakość ich wykonania oraz wysokość opłat za lokale, które są dużo wyższe niż w prezentowanych założeniach, wskazują, że program ten nie spełnił pokładanych w nich nadziei, a nawet stał się finansową pułapką dla osób, które zdecydowały się skorzystać z udziału w tym programie.

Kolejnym podmiotem, który w założeniach miał zapewnić mieszkania dla osób o niższych dochodach są Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, wprowadzone do porządku prawnego ustawą z dnia 10 grudnia 2020r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021r., poz. 11).

W tym miejscu należy podkreślić, że pomimo upływu kilku lat od utworzenia tego podmiotu, w całym kraju powstało zaledwie kilkadziesiąt podmiotów SIM, a liczba realizowanych przez nie lokali mieszkalnych jest niewielka. Wynika to w pierwszej kolejności z konieczności utworzenia struktur

i zatrudnienia odpowiednio wykwalifikowanych osób oraz współpracy z samorządem lokalnym, który w obecnej, trudnej sytuacji gospodarczej, posiada ograniczone środki finansowe, który mógłby przeznaczyć na realizację budownictwa socjalnego. Niewielka ilość realizowanych inwestycji w ramach SIM ma miejsce, pomimo, że zgodnie z treścią art. 51 ust. 1 uKZN podmioty te mogą być nieodpłatnie wyposażane w nieruchomości przez Krajowy Zasób Nieruchomości, na których inwestycje te mają być realizowane.

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, że obecnie podstawową barierą, która poważnie utrudnia realizację budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza tanich lokali z przeznaczeniem na wynajem jest brak nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, a w przypadku gdy nieruchomości są dostępne, cena tych nieruchomości jest bardzo wysoka, co automatycznie znacznie podwyższa koszty inwestycji. Znaczną liczbą nieruchomości gospodaruje Krajowy Zasób Nieruchomości, przy czym posiada on tereny w niemal każdym mieście w Polsce, które to nieruchomości zgodnie z przepisami uKZN mogą być przekazywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego, m.in. poprzez nieodpłatne wnoszenie ich do SIM. Z uwagi jednak na niewielką liczbę tych podmiotów, o czym była mowa wyżej, nieruchomości te nie są przeznaczane na cele mieszkaniowe w stopniu, który realnie przyczyniłby się do zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach.

W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że przeciwieństwa do SIMów, w Polsce funkcjonuje kilka tysięcy spółdzielni mieszkaniowych. Podmioty te posiadają ugruntowane struktury oraz zaplecze biurowe i osobowe, a także duże doświadczenie zarówno w budowie, jak i zarządzaniu budynkami. Należy przypomnieć, że jeszcze przed kilkudziesięciu laty niemal wszystkie lokale budowane były przez spółdzielnie mieszkaniowe, a obecnie w zasobach spółdzielni mieszka około 10 mln ludzi, co stanowi więcej niż ¼ populacji naszego kraju. Z tego względu bezwzględnie konieczne jest szersze włączenie tych podmiotów do programów realizowanych przez władze publiczne, zmierzających do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zwłaszcza socjalnego.

Należy przypomnieć, że w założeniu SIM miały dostarczać lokali dla osób o niższych dochodach, na zasadzie najmu. Podkreślamy, że w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych bardzo zbliżone rozwiązanie istnieje już w polskim porządku prawnym, od kilkudziesięciu lat. Wpierw w ustawie prawo spółdzielcze, a obecnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, mowa tu o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu. Jest to prawo które w swej istocie, co uznaje się za ugruntowane w doktrynie oraz orzecznictwie, zbliżone jest do umowy najmu. Nie podlega ono sprzedaży, dziedziczeniu oraz egzekucji. Jednocześnie prawo to umożliwia uzyskanie tytułu prawnego do lokalu osobom nieposiadającym zdolności kredytowej, bowiem w przypadku, gdy członek spółdzielni ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, wpłaca jedynie niewielką część wkładu budowlanego, a pozostałe koszty budowy finansowane są z kredytu zaciąganego przez spółdzielnię w Banku Gospodarstwa Krajowego, a nie przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu. Podkreślamy, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych(Dz.U. z 2021r.,poz. 1208) podstawowym celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, przy czym spółdzielnia, zgodnie z art. 1 ust.1¹ ustawy, nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Ponadto po zakończeniu inwestycji spółdzielnia zobowiązania jest do jej rozliczenia z członkami

spółdzielni, którzy uzyskali tytułu prawne do lokali mieszkalnych na danej inwestycji. Z kolei zgodnie ust. 3 tego artykułu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w oparciu o umowy o budowę lokali zawarte z członkami spółdzielni. W zamian za prawo do lokalu członkowie wnoszą wkład budowlany odpowiadający kosztom budowy lokalu, przy czym jak wspomniano wyżej, w przypadku umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jedynie część wkładu mieszkaniowego wpłacana jest przy zawarciu umowy, a pozostała kwota spłacana jest systematycznie w ramach opłat za lokal. Jest to konstrukcja bliźniaczo podobna do zasadach jakie obowiązują w SIM, na podstawie art. 28 i n. ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Co więcej, skoro jak wskazano wyżej, spółdzielnia uzyskuje przy zawarciu umowy jedynie niewielką część wkładu budowlanego, na sfinansowanie kosztów budowy zaciąga kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego, na zasadach określonych we wspomnianej wyżej ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że w przypadku korzystania przez spółdzielnię z finansowania zwrotnego, zastosowanie znajdzie art. 9¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi:

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. [poz. 2224](#) oraz z 2022 r. [poz. 807](#), [1561](#) i [2456](#)), **może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w [art. 30 ust. 1](#) tej ustawy.**

Zgodnie z art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego m.in. spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Dodatkowo należy przywołać art. 15e tej ustawy, który stanowi, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego **wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w [art. 30 ust. 1](#)**. Przepisów [art. 11 ust. 2](#) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. [poz. 438](#)) nie stosuje się. Ponadto, zgodnie z art. 15f ustawy: **Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy [art. 28-33](#) stosuje się odpowiednio.**

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w [art. 30 ust. 1](#).

Wspomniane wyżej przepisy art. 28 – 33 regulują kwestie dotyczące czynszu regulowanego a zwłaszcza zasad udostępniania spółdzielczych praw do lokali osobom o ograniczonych dochodach. Z powyższego wynika, że zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe, które realizują lokale mieszkalne korzystając z finansowania zwrotnego, udostępniają lokale mieszkalne na rzecz osób o niższych dochodach, co przemawia za tym, by zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe mogły uzyskać prawo do zabudowy nieruchomości Skarbu Państwa pozyskanych z KZN na analogicznych zasadach. Jednocześnie należy przypomnieć, że z tytułu budowy i ustanawiania praw do lokali na rzecz członków spółdzielni nie może osiągać zysku, a zatem obniżenie kosztów budowy, na które składa się także koszt pozyskania gruntu na którym stoi budynek, w sytuacji gdy podlegałby on przekazaniu nieodpłatnie przez KZN pozwoliłby znacząco obniżyć koszty budowy, co pozwoliłoby na zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niższych dochodach. Skoro zatem zasady udostępniania lokali po ich wybudowaniu są takie same w przypadku SIM, jak i spółdzielni mieszkaniowych, oba te podmioty powinny uzyskać możliwość nieodpłatnie otrzymania nieruchomości z Krajowego Zasobu Nieruchomości, na takich samych zasadach.

Z tego względu wnosimy o uwzględnienie niniejszej petycji i przyjęcie rozwiązań które umożliwią spółdzielniom mieszkaniowym realizację budynków mieszkalnych na nieruchomościach pozyskanych z KZN w celu ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Powyższe pozwoli spółdzielniom mieszkaniowym na budowę budynków mieszkalnych na tych nieruchomościach, jednocześnie obniży koszty budowy i ułatwi możliwość uzyskania tytułu prawnego dla osób o niższych dochodach. Przypomnieć należy, że spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, a te kilka tysięcy podmiotów, posiadających kilkudziesięcioletnie doświadczenie w budowie budynków oraz zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków, pozwoli zwiększyć podaż lokali dla osób o niższych dochodach, co jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Podając powyższe wnosimy jak w petitum niniejszej petycji.

Z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a

A redacted signature area consisting of two thick black horizontal bars covering the text of the signature. A vertical line extends from the top of the first bar down to the bottom of the second bar, passing through the text 'Z poważaniem' above.





Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Warszawa, data: 10 października 2023 r.

znak sprawy: DPA-Ia.053.2.2023.PS

Pani

[REDACTED]

[REDACTED] Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej

„GEODECI”

ul. Cegielniana 16A/38

35-310 Rzeszów

Dotyczy: petycji z dnia 7 czerwca 2023 r. w sprawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN, o spółdzielnie mieszkaniowe

Szanowna [REDACTED]

odpowiadając na petycję z dnia 7 czerwca 2023 r. w sprawie nowelizacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN, o spółdzielnie mieszkaniowe (przekazana 13 lipca 2023 r., do MFiPR zgodnie z właściwością przez MRiT), przekazuję następujące informacje.

Zgłoszona propozycja wymaga pogłębionej analizy i dopracowania, w tym ewentualnego przyjęcia dalszych zmian legislacyjnych, które nie zostały przedstawione we wskazanej wyżej petycji.

W obecnych uwarunkowaniach prawnych zasadą jest, iż mienie Skarbu Państwa, w tym nieruchomości, może podlegać odpłatnemu rozdysponowaniu. Tryb

tel. 22 273 70 10

fax 22 273 70 11

www.gov.pl/web/fundusze-regiony

www.funduszeuropejskie.gov.pl

ul. Wspólna 2/4

00-926 Warszawa

nieodpłatnego przekazania nieruchomości określony przepisami art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (dalej „Ustawa o KZN”) ogranicza się w zasadzie do przekazywania nieruchomości na cele publiczne, względnie na realizację zadań własnych gminy. Świadczy o tym m. in. katalog podmiotów, na rzecz których może nastąpić nieodpłatne przekazanie nieruchomości należącej do Zasobu KZN. Są to: jednostki samorządu terytorialnego, związek jednostek samorządu terytorialnego lub spółka celowa z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego. Ustawodawca, na etapie formułowania obowiązujących przepisów Ustawy o KZN nie uwzględnił w katalogu ww. podmiotów zarówno spółdzielni mieszkaniowych, jak i Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych/Towarzystw Budownictwa Społecznego (dalej „SIM/TBS). Co ważne, w odniesieniu do tych ostatnich - nieruchomości wchodzące w skład Zasobu KZN mogą być przekazywane wyłącznie w formie aportu, tj. wkładu niepieniężnego do spółki.

W tym kontekście zwracamy uwagę, że nieodpłatne przekazanie nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych może stanowić dostawę towaru objętą podatkiem VAT. Dlatego analizie powinny być poddane również inne zmiany legislacyjne umożliwiające np. zakładanie spółek celowych ze spółdzielniami mieszkaniowymi, czy też przystępowanie KZN do spółdzielni mieszkaniowych. Istotne w tym zakresie może być bowiem objęcie przedmiotowej działalności inwestycyjnej nadzorem właścicielskim KZN.

Jakkolwiek mając na uwadze powyższe zwracamy uwagę na kilka różnic jakie zachodzą na gruncie działalności spółdzielni mieszkaniowych oraz SIM/TBS, które de facto mogą mieć wpływ na rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN, o spółdzielnie mieszkaniowe.

Zgodnie z ustawą dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, celem spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu. Odbywa się to na zasadach wolnorynkowych.

Możliwość nabycia lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje wszystkim członkom spółdzielni, bez konieczności wykazania

spełnienia dodatkowego kryterium finansowego lub spełnienia przesłanek zawartych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (zwanej dalej ustawą „usfrm”). Natomiast mieszkania komunalne, znajdujące się w zasobach mienia gminy udostępniane są w ramach najmu socjalnego w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach lub w przypadkach ściśle określonych w usfrm.

Ponadto, różnica między spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, a lokalem nabywanym od SIM/TBS dotyczy kwoty wkładu/partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Osoba fizyczna może zawrzeć z SIM/TBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, a potem dokonać rozliczenia środków finansowych wpłaconych do spółki, na zasadach określonych w usfrm. Ponadto, co istotne ww. ustawa dopuszcza możliwość przeniesienie prawa własności do lokalu mieszkalnego na dotychczasowego najemcę tego lokalu. Natomiast, członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Jednakże, członek spółdzielni nie nabywa na własność lokalu mieszkalnego. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest ograniczonym prawem rzeczowym, co w rzeczywistości oznacza, że to spółdzielnia mieszkaniowa jest właścicielem budynku i użytkownikiem wieczystym, bądź właścicielem gruntu pod budynkiem, a ten komu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu posiada jedynie ograniczone prawo.

W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nie ma prawnej możliwości przeniesienia lokalu mieszkalnego na dotychczasowego członka spółdzielni.

Członkowie spółdzielni lub inne osoby, którym przysługują prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, jak również w kosztach eksploatacji i utrzymania innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w tym kosztów administracji ogólnej spółdzielni jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Natomiast najemcy lokali mieszkalnych

znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM, zobowiązani są do uiszczania czynszu tylko za wynajmowaną powierzchnię użytkową lokalu, przy czym wysokość naliczonego czynszu, nie może być wyższa w skali roku niż 4% albo 5% wartości odtworzeniowej lokali mieszkalnych w oparciu o zasady wynikające z art. 28 ust. 2 pkt. 1 i 2 usfrm. Czynsz za najem lokalu należącego do SIM/TBS jest zatem mniejszy od opłaty naliczonej za użytkowanie lokalu należącego do spółdzielni mieszkaniowej.

W zakresie prowadzenia działalności non profit zarówno SIM/TBS, jak również spółdzielnie mieszkaniowe, nie mogą odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Niemniej jednak w wymiarze polityki społecznej SIM/TBS są instrumentem, głównie w ręku władz samorządowych, do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych określonych w ustawie grup ludności, co z kolei pozwala zakwalifikować działalność tych podmiotów, jako pośrednią metodę wykonywania samorządowego zadania publicznego. Z powyższego wynika, że funkcja SIM/TBS i funkcja spółdzielni mieszkaniowych jest zgoła odmienna i przede wszystkim skierowana do innej grupy odbiorców, choć w rzeczywistości w obu przypadkach celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

Oferta SIM/TBS w założeniu skierowana jest do osób osiągających ograniczone dochody oraz reguluje stawki czynszu najmu, celem zmniejszenia uciążliwości finansowych dla osób w umiarkowanej kondycji finansowej.

Pomoc Państwa polegająca na udostępnieniu zasobów nieruchomości KZN kierowana jest do podmiotów świadczących działalność publiczną. W szczególności KZN w dominującej mierze gospodaruje Zasobem poprzez wnoszenie nieruchomości jako aportów do SIM, w zamian za co obejmuje udziały w ww. spółkach, przez co przyczynia się do realizacji inwestycji mieszkaniowych w obszarach najbardziej tego potrzebujących i wykazuje realny wpływ na proces inwestycyjno-budowlany. Tym samym, gospodarowanie Zasobem nieruchomości jako zasobem ograniczonym i nieodnawialnym pozostaje bez uszczerbku dla utraty zarządzania niniejszymi gruntami, przy jednoczesnym powiększaniu zasobu mieszkaniowego, co w ocenie Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej stanowi racjonalną gospodarkę mieniem Skarbu Państwa.

Z poważaniem,

Grzegorz Puda

/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

1. Pan Waldemar Buda, Minister Rozwoju i Technologii,
2. Pan Marek Kuciński, Dyrektor Departamentu Kontroli, MFiPR

