

Olsztyn, 28 grudnia 2006 r.

**Szanowny Pan  
Andrzej Aumiller  
Minister Budownictwa  
ul. Chałubińskiego 4/6  
00-928 Warszawa**

Znak; NR/ *1848* /06

Uprzejmie proszę o rozważenie zmiany ustawy z dnia 08 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania*, polegającej na rozszerzeniu podmiotów uprawnionych do korzystania z dopłat określonych w ww. ustawie o spółdzielnie mieszkaniowe oraz rozszerzenie katalogu lokali, do których dopłaty te mogą być stosowane na mieszkania przejmowane we władanie na prawie lokatorskim.

#### **U z a s a d n i e n i e**

Jedną z podstawowych funkcji, jaką ma spełniać ustawa z dnia 08 września 2006 r. *o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania* jest uruchomienie programu budownictwa społecznego kierowanego do rodzin, które nie mają własnego mieszkania, ale przy pewnym wsparciu państwa będą gotowe i zdolne ponieść ciężar związany z zakupem skromnego mieszkania lub budowę niewielkiego domu.

Zdaniem wnioskodawców rozszerzenie podmiotów uprawnionych do korzystania z dopłat określonych w ww. ustawie o spółdzielnie mieszkaniowe oraz rozszerzenie katalogu lokali, do których dopłaty te mogą być stosowane o mieszkania na prawie lokatorskim umożliwi pełniejszą realizację programu budownictwa prospołecznego leżącego u podstaw opracowania niniejszej ustawy. Aktualny kształt ustawy nie uwzględniający proponowanych przez wnioskodawców zmian wpłynie głównie na wzrost popytu mieszkań i na dalszy wzrost ich cen, albowiem ustawa w swym aktualnym kształcie z góry zakłada, że jej adresatami są osoby zdolne do samodzielnego zakupu własnego mieszkania. Polityka budownictwa prospołecznego, a więc skierowanego do osób nie dysponujących własnym mieszkaniem i nie będących w stanie samodzielnie udźwignąć ciężaru zakupu własnego mieszkania, a czasami nie mających nawet zdolności kredytowej schodzi na dalszy plan – wydaje się, że nie jest w ogóle uwzględniona w niniejszej ustawie. Rozszerzenie katalogu lokali, do których dopłaty mogą być stosowane o mieszkania na prawie lokatorskim wypełniłoby tę lukę. Rozwiązanie to w sposób znaczący wpłynęłoby na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób pominiętych w niniejszej ustawie, jednocześnie przyznawałoby im zgodnie z ustawą

o spółdzielniach mieszkaniowych prawo do przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe lub własność, w przypadku gdyby ich sytuacja materialna uległa poprawie.

Mając na uwadze powyższe należy również podkreślić, że przyznanie spółdzielniom mieszkaniowym prawa do ubiegania się o dopłaty z funduszu dopłat w ramach budowy lokali na prawie własnościowym i prawie własności, pozwoliłoby na ukierunkowanie działań spółdzielni na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych osób nie będących w stanie pokryć samodzielnie kosztów zakupu mieszkania według cen rynkowych obowiązujących u developerów. Podstawowym argumentem przemawiającym za taką propozycją jest fakt, iż spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie swojej statutowej działalności tj. budowy lokali na prawie lokatorskim, na prawie własnościowym lub na prawie odrębnej własności zgodnie z obowiązującymi przepisami nie zmierzą do osiągnięcia zysku, a więc zminimalizowane jest w ten sposób ryzyko, że wartość realizowanych przez nie inwestycji będzie zawyżona. W związku z powyższym koszt wybudowania przez spółdzielnie mieszkaniowe lokali w ramach proponowanych przez wnioskodawców zmian byłby znacznie niższy od takich samych inwestycji realizowanych przez developerów.

Ponadto dodać należy, iż ciężar oraz ryzyko spłaty kredytów przechodziłby na spółdzielnie mieszkaniowe. Ważnym elementem, który uzupełnia proponowaną inicjatywę jest okoliczność, iż przyznanie spółdzielniom prawa do korzystania z przedmiotowych kredytów obwarowane byłoby koniecznością przyznawania mieszkań wyłącznie tym osobom, które spełniają kryteria przedmiotowej ustawy lub uboższymi. Odpowiednie zmiany dotyczące procedur wyłaniania tych osób powinny być sprzężone z omawianymi innowacjami w ww. ustawie w zakresie katalogu podmiotów uprawnionych do korzystania ze wsparcia Państwa, jakie płynie z dotychczasowych uregulowań analizowanego aktu.

Należy też wspomnieć o tym, iż osoby nabywające lokale od spółdzielni stają się członkami, wobec czego uzyskują wpływ i kontrolę przez organy statutowe na jej działalność, w szczególności na gospodarkę finansową spółdzielni. Stawia to w oczywisty sposób w korzystniejszej pozycji potencjalnych nabywców mieszkań w stosunku do tych, którzy zamierzają pozyskać lokale w warunkach komercyjnych (od developerów), jak i bez możliwości przejęcia na własność (Towarzystwa Budownictwa Społecznego). Działalność developerska w odróżnieniu od działalności spółdzielni mieszkaniowych z założenia ma generować jak największy zysk, w związku z tym większy popyt na mieszkania, który niewątpliwie nastąpi w wyniku wejścia w życie niniejszej ustawy przeniesie się bezpośrednio na wzrost ich cen. Tym samym jedno z głównych założeń leżące u podstaw opracowywania ustawy tj. realizacja tańszego budownictwa stanie się fikcją. Proponowane przez nas zmiany spowodują zminimalizowanie powyższych negatywnych skutków. Spowodują one również – zdaniem wnioskodawców, pełniejszą w swej treści realizację programu taniego budownictwa

prospołecznego (lokale na prawie lokatorskim) adresowanego do osób niezamożnych albowiem w odróżnieniu do taniego budownictwa realizowanego obecnie przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego, realizacja budownictwa lokatorskiego w ramach niniejszej ustawy umożliwi potencjalnym nabywcom uzyskanie za cenę relatywnie podobną prawa silniejszego niż proponowany przez TBS-y najem, **a następnie przekształcenie go we własność lub prawo własnościowe**. Poza tym pomoc ze strony państwa przy realizacji budownictwa lokatorskiego, w przypadku usankcjonowania jej w przedmiotowej ustawie pozwoli na skuteczne ominięcie wadliwego – zdaniem wnioskodawców i nie odpowiadającego obecnym tendencjom przepisu art. 11 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zabraniającego przekształcenia lokali na prawach lokatorskich we własność lub prawo własnościowe w przypadku, gdy zostały one wybudowane przy pomocy środków publicznych pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Przedstawiona powyżej proponowana propozycja byłaby w ścisłej korelacji z załączoną propozycją rozwoju taniego budownictwa mieszkaniowego leżącego w kompetencji władz samorządowych przy wsparciu przez Państwo budownictwa socjalnego.

*W załączeniu:*

- propozycja rozwoju taniego budownictwa mieszkaniowego dla mieszkańców Olsztyna

PREZES ZARZĄDU  
mgr Jerzy Okulicz