



Warszawa, dnia 19. lutego 2007 r.

MINISTER BUDOWNICTWA

*Andrzej Aumiller*

BS1m-755-3/07-37

OLSZTYŃSKA  
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
WPLYNEŁO

**Pan Jerzy Okulicz**

Prezes Zarządu

Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

L. dz. ....  
Podpis .....

2007-03-01

*Szanowny Panie Prezeso!*

Nawiązując do przedstawionej przez Pana Prezesa propozycji nowelizacji ustawy z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354) polegającej na rozszerzeniu katalogu podmiotów uprawnionych do korzystania z dopłat na warunkach ustawy oraz rozszerzeniu katalogu celów, na realizację których udzielane są kredyty preferencyjne, uprzejmie przekazuję następujące wyjaśnienia.

W pierwszej kolejności chciałbym się ustosunkować do propozycji rozszerzenia katalogu podmiotów uprawnionych do skorzystania z dopłat do oprocentowania kredytów preferencyjnych. Proponuje Pan w swoim piśmie, aby do grona osób mogących skorzystać z preferencyjnego kredytu (małżeństwa i osoby samotnie wychowujące dzieci) włączyć także spółdzielnie mieszkaniowe. Należy w tym miejscu przypomnieć, że program mieszkaniowych kredytów preferencyjnych realizowany na podstawie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania – podobnie jak większość rządowych programów wspierających określone dziedziny życia społeczno-gospodarczego – jest adresowany do konkretnej i określonej grupy odbiorców. W przypadku programu finansowego wsparcia rodzin w nabywaniu własnego mieszkania z założenia, co wynika nawet z samej nazwy programu, adresatami są odbiorcy indywidualni, a więc osoby fizyczne. Celem programu jest bowiem pomoc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przez te osoby, które nie mając własnego mieszkania, przy pewnym wsparciu ze strony państwa będą zdolne do zakupu lub budowy mieszkania lub domu (o przeciętnym standardzie powierzchniowym z uwagi na ograniczone możliwości finansowe) i spłaty zaciągniętego na ten cel kredytu hipotecznego. Tak więc pomoc oferowana w ramach programu ma charakter pomocy kierowanej do indywidualnych obywateli, nie zaś do zinstytucjonalizowanych jednostek organizacyjnych czy organizacji spółdzielczych.

W ocenie resortu budownictwa nie jest obecnie wskazane modyfikowanie programu finansowego wsparcia rodzin w kierunku wskazanym przez Pana Prezesa, lecz raczej w kierunku zwiększenia siły oddziaływania programu. Ministerstwo Budownictwa wystąpiło w grudniu 2006 r. z inicjatywą nowelizacji ustawy o finansowym wsparciu rodzin... w zakresie zmiany wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, stanowiącego odniesienie dla ustawowego limitu cenowego. Do projektu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami gruntowymi Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw wprowadzony został zapis przewidujący zwiększenie ww. wskaźnika poprzez zastosowanie mnożnika w wysokości 1,3. Natomiast dodatkowe wzmocnienie spółdzielni mieszkaniowych, przez zapewnienie im możliwości zaciągania kredytów objętych

finansowym wsparciem ze strony budżetu państwa wydaje się nieuzasadnione. Zwłaszcza, że możliwość kredytowania – na zasadach preferencyjnych – inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe przewiduje już kierowany do odbiorców instytucjonalnych program wsparcia realizowany z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Odnosząc się natomiast do propozycji rozszerzenia katalogu celów, na które może być udzielony kredyt preferencyjny o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, chciałbym przypomnieć, że program finansowego wsparcia rodzin jest wprawdzie programem o charakterze społecznym, jednakże jego celem jest wspieranie budownictwa społecznego na własność. Program z założenia wspiera rodziny, które – przy pomocy taniego kredytu – będą mogły zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w najbardziej stabilny i pożądanym przez większość społeczeństwa sposób, tzn. poprzez uzyskanie własności mieszkania. Ustawodawca oczywiście dostrzegł specyfikę tego segmentu rynku mieszkaniowego, jaki stanowią zasoby spółdzielni mieszkaniowych, dając możliwość uzyskania kredytu preferencyjnego służącego sfinansowaniu zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub wniesienia wkładu budowlanego do spółdzielni mieszkaniowej w celu ustanowienia na rzecz kredytobiorcy takiego prawa. Możliwość taka dają wyraźnie przepisy art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b i d ustawy.

Natomiast sama propozycja wspierania budowy lokali zamieszkiwanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo jest oczywiście słuszna, nie powinna jednak być realizowana w ramach programu wspierającego własnościowe budownictwo mieszkaniowe. Wsparciu z budżetu państwa innych, równie ważnych segmentów rynku mieszkaniowego (rozwój rynku najmu, wsparcie budownictwa mieszkaniowego dla najuboższych), służą bowiem odrębne instrumenty polityki mieszkaniowej. Spółdzielnie mieszkaniowe mogą od wielu już lat realizować budowę budynków mieszkalnych z lokalami na wynajem lub z lokalami, do których przysługuje zamieszkującemu spółdzielcze lokatorskie prawo przy wykorzystaniu preferencyjnego kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Program ten będzie kontynuowany, chociaż po wieloletnim okresie realizacji wymaga obecnie pewnych modyfikacji dostosowujących do zmiennej sytuacji rynkowej.

Dziękując za przedstawioną inicjatywę oraz wyrażone zainteresowanie problemem zwiększania zasobów mieszkaniowych, chciałbym na zakończenie zauważyć, że program preferencyjnego kredytu mieszkaniowego został dopiero uruchomiony. Należy więc przyjąć, że jest jeszcze za wcześnie na pełną ocenę skuteczności tego instrumentu wsparcia, a tym bardziej za wcześnie na próby wprowadzania tak istotnych zmian systemowych do programu jak proponowane przez Pana Prezesa.

*z wyrazami szacunku*

Do wiadomości:

Pan Poseł Janusz Maksymiuk  
Dyrektor Biura Krajowego Partii  
SAMOOBRONA  
Rzeczypospolitej Polskiej