



# POLSKA IZBA GOSPODARCZA TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

CHAMBRE NATIONALE D'ECONOMIE DES SOCIETES LOCALES DES LOGEMENTS LOCATIFS

Polska Izba Gospodarcza  
Towarzystw Budownictwa Społecznego  
ul. gen. T. Pełczyńskiego 30  
01-471 Warszawa

Warszawa dn. 02.07.2015r

## Sz.P. Maria Wasiak Minister Infrastruktury i Rozwoju

Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju

ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa

**Dotyczy: Rządowego projektu o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw - druk sejmowy nr 3586**

*Szanowna Pani Minister*

Polska Izba Gospodarcza Towarzystw Budownictwa Społecznego przedkłada uwagi do *Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3586)* wraz ze stanowiącymi jego integralną część propozycjami zmian oraz ich uzasadnieniem.

Izba docenia fakt przedłożenia niniejszego projektu, jako podjęcie działań zmierzających do „reaktywacji” społecznego budownictwa czynszowego. Na uwagę zasługuje też fakt zwiększenia ostatecznego docelowego woluminu mieszkań wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Zwracamy, jednak uwagę na problemy wynikające z aktualnie proponowanych i w ocenie Izby wadliwych rozwiązań prawnych w ramach projektu nowelizacji.

**1. W ocenie Izby źródłem istotnych wad, a w konsekwencji problemów prawnych i ekonomicznych - wymagających bezwzględnej korekty - łącznie jest :**

- 1) błędne przyjęcie w ramach proponowanych zapisów nowelizacji, iż nowe zasady dotyczące umów najmu, umów partycypacji, progów dochodowych itp. obejmują „stary zasób”, zamiast wyłącznie odnosić się do nowych lokali, realizowanych już z udziałem nowego finansowania zwrotnego,**
- 2) rażące obniżenie progów dochodowych najemców, bez uwzględnienia faktu zmiany zasad finansowania (okres spłaty kredytu, ryzyka zmian oprocentowania i wynikającego z tego podniesienia maksymalnego poziomu czynszu, etc.).**

**W szczególności zwracamy uwagę, że w konsekwencji proponowanych rozwiązań nowe zasady obowiązywałyby bez względu na fakt czy inwestycja wybudowana została przy wykorzystaniu nowego finansowania zwrotnego, czy też na zasadach dotychczas obowiązujących. W ocenie Izby, poza wykazanymi w części analizy szczegółowej konsekwencjami ekonomiczno-społecznymi, to rażąco narusza zasady „nie działania prawa wstecz” i związanego z tym prawem zachowania praw nabytych.**

2. Ponadto zwracamy uwagę na:

- 1) konsekwencje enumeratywnego zakresu przedmiotu działalności TBS, przy braku jakichkolwiek możliwości jego rozszerzenia bez zmiany ustawy,
- 2) bezwzględny obowiązek podnoszenia czynszu w przypadku przekroczenia przez najemcę maksymalnego progu dochodowego ( „procent za procent” ) bez uwzględnienia co najmniej racjonalności takiej operacji pod względem ekonomicznym,
- 3) obniżenie maksymalnego poziomu partycypacji osób fizycznych z 30% do 20%,
- 4) rozszerzonego katalogu podmiotów realizujących program przy wyłączeniu ich spod zasad określających zakres przedmiotu działalności oraz obowiązkowi działalności na zasadach „no profit”.

**W związku z powyższym wnosimy, w szczególności o:**

- 1) **przyjęcie** w art. 6 i 7 ustawy zmieniającej, **takiej korekty, aby nowe zasady odnosiły się wyłącznie do nowych lokali wybudowanych z udziałem „nowego” finansowania zwrotnego, a nie nowych umów**, gdyż zawarcie nowej umowy nie jest tożsame z nowym lokalem ( zmiana najemcy),
- 2) z tych samych przesłanek, w art.1. pkt 12 ustawy zmieniającej w proponowanym brzmieniu art.29a ust.3 ustawy zmienianej **uwzględnienie daty 01.01.2005r. tj. daty zmiany zasad obowiązujących w zakresie waloryzacji partycypacji** wprowadzone ustawą zmieniającą z dnia 27 sierpnia 2014r ( Dz.U. z 2004 Nr 2013, poz.2157).
- 3) **podwyższenie maksymalnych progów dochodowych najemców uprawniających do najmu lokalu, dla każdego rodzaju gospodarstwa o 30%** w stosunku do proponowanych (w art.1 pkt 13a w związku z proponowanym brzmieniem z art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej)
- 4) w związku ze zmianami w pkt 1 i 3 doprecyzowanie zapisów proponowanego brzmienia art. 30 ust.1 ustawy zmienianej ( art. 1 pkt 13 a ustawy zmieniającej)

Ponadto wnosimy o:

- 1) uwzględnienie możliwości poszerzenia zakresu prowadzenia działalności przez towarzystwa, za zgodą właściwego ministra, (proponowana zmiana brzmienia art. 1. pkt. 9 ustawy zmieniającej w art.27 ustawy zmienianej),
- 2) przesunięcie wysokości progu przekroczenia dochodów najemcy nakładającego obowiązek podwyższania czynszu, w przypadku przekroczenia dochodów przez najemcę ( art. 1 pkt 13c) w art.30 ust.5. pkt 3 )
- 3) przywrócenie maksymalnego poziomu partycypacji z 20% do 30% (art.1 pkt 12,w art. 29a ust.2)
- 4) ograniczenie instytucji realizujących program do założeń pierwotnych programu tj. towarzystw budownictwa społecznego. ( art.1. pkt 3, w art.15a ust.2 )

Biorąc pod uwagę powyższe prosimy o wnikliwe przeanalizowanie przedłożonych uwag wniosków.

W załączeniu w drugiej części pisma przedkładamy, szczegółowe propozycje zmian Polskiej Izby Gospodarczej TBS do Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3586) wraz z uzasadnieniem.

Z poważaniem  
Prezes Polskiej Izby Gospodarczej  
Towarzystw Budownictwa Społecznego

Wiesław Żrebiec

## Szczegółowe propozycje zmian do Rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw ( *druk sejmowy nr 3586* ) wraz z uzasadnieniem.

### I. Kluczowe problemy wynikające z proponowanych zmian.

Co do zasady proponujemy przyjęcie, że obowiązywanie zapisów dotyczących nowych umów najmu, umów partycypacji rewaloryzacji partycypacji, itp. winno dotyczyć wyłącznie nowych lokali wybudowanych w ramach nowego finansowania zwrotnego, a nie od momentu wejścia w życie ustawy.

Inwestycje realizowane w okresie obowiązywania programu finansowane były na odmiennych zasadach ( *okres spłaty, oprocentowanie, progi dochodowe* ). Na tej podstawie dokonywano oceny wykonalności inwestycji w szczególności na postawie doboru grupy docelowej dokonywano kalkulacji poziomu stawek czynszowych, źródeł finansowania i wynikającej z tego możliwości spłaty zaciągniętego zobowiązania, w tym wysokości zaciąganego kredytu. W ogólności aktualnie proponowane zmiany dokonują także zmianę zasad finansowania, a w konsekwencji także inny poziom kalkulowanego czynszu, partycypacji, poziomu angażowania środków własnych ( *w tym uzyskanych z gminy* ) oraz zawężenie grupy potencjalnych najemców. Umowy kredytowe zwierane były ( *jak i w obecnym projekcie* ) na realizację konkretnej inwestycji. Podobnie zwierane były umowy najmu, czy umowy partycypacyjne. Ponadto zwracamy uwagę, że na przestrzeni lat ulegały zmianie zapisy ustawy dotyczące partycypacji. Przypominamy, że m.in. do 31.12.2005 roku partycypantami, w przypadku osobno fizycznych mogły być wyłącznie osoby trzecie.

W przypadku nieuwzględnienia zamieszczonych niżej propozycji Izby w zakresie art. 6 i 7 ustawy zmieniającej oraz zamiany wysokości progów dochodowych prowadzić będzie m.in. do:

- 1) zróżnicowania najemców nie ze względu na koszty inwestycji, ale progi dochodowe i moment podpisania nowej umowy najmu,
- 2) dla jednych najemców powodowałoby konieczność podnoszenia czynszów, a dla innych nie, pomimo jednakowego poziomu dochodów,
- 3) rażącego ograniczenia praw nabytych przez partycypantów do wskazywania najemców - poprzez zawężenie grona potencjalnych osób ( *miął prawo być przekonany, że nie będzie miał problemów ze wskazaniem najemcy np. członka rodziny* ),
- 4) zagrożenia płynności finansowej towarzystw - powstawanie pustostanów, w przypadku braku możliwości zasiedlenia w istniejących już budynkach osób powyżej zwartego w projekcie poziomu progów dochodowych najemców,
- 5) uniemożliwienia w wielu przypadkach zamianę mieszkań w starych zasobach, ze względu na ograniczenia dochodowe, gdyż wiąże się to z rozwiązaniem starej umowy najmu i zawarciem nowej na zmienionych zasadach.

Wobec powyższego nakładanie nowych zasad najmu ( *np. wysokości progów dochodowych, wysokości partycypacji, obowiązku waloryzacji, czy nawet zwrotu* ) przy aktualnie obowiązujących umowach kredytowych i wynikających z nich obowiązków w ocenie Izby jest nie do przyjęcia.

**W związku z czym, proponujemy w tym zakresie następujące zmiany:**

### **I.1. W zakresie umów najmu**

Proponujemy **zmianę zapisów art. 6 ust.1** ustawy zmieniającej, poprzez uwzględnienie momentu realizacji inwestycji, o następującej treści: (*zmiany w stosunku do zapisów projektu – pogrubiona czcionka*):

**Art.6 ust.1**

„Art.6. 1 . Do umów najmu lokalu mieszkalnego **wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r.** stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.”

oraz **zmianę ust.2 art. 6**, będącego konsekwencją zmiany ust.1, o następującej treści:

**Art.6 ust.2**

„2. W przypadku umów najmu lokalu mieszkalnego **wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009r.** wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwach, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, przyjmuje się na podstawie ogłoszenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 ustawy zmienianej w art.1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”

Ponadto proponujemy brzmienie **art.1 pkt 13a, w art. 30 ust.1** o treści:

**Art.1 pkt 13a, w art. 30 ust.1**

„1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego **określonego w art. 15a ust. 1**, osobie fizycznej, jeżeli:”

i dalszy ciąg zapisu wg zaproponowanego w projekcie nowelizacji ustawy.

### **Uzasadnienie:**

Pozostawienie proponowanych w ustawie zmieniającej zapisów powodowałoby:

- 1) różne wysokości czynszu dla osób zamieszkujących, w tym samym budynku przy jednakowej wysokości dochodów. Dla przykładu przy jednakowej wysokości progu dochodowego w Krakowie różnica ta dla rodziny dwuosobowej mogłaby wynieść do 62%, a u pozostałych miejscowościach województwa małopolskiego do 95% (*załącznik nr 1*),
- 2) zagrożenie płynności finansowej towarzystwa - przy powstaniu pustostanów, w przypadku braku możliwości zasiedlenia w istniejących już budynkach osób powyżej zwartego w projekcie granicy poziomu dochodów,
- 3) w kontekście propozycji dotyczących art.30 ust.5 pkt. 3 dla jednych najemców powodowałby konieczność podnoszenia czynszów, a dla innych nie, pomimo jednakowego poziomu dochodów,
- 3) uniemożliwienie w wielu przypadkach zamiany mieszkań w starych zasobach, ze względu na ograniczenia dochodowe, gdyż wiąże się to z rozwiązaniem starej umowy najmu i zawarciem nowej na zmienionych zasadach,
- 4) rodzeniem konfliktów między najemcami, a także najemców z TBS-em.

Przyjęcie proponowanego przez Izbę rozwiązania pozwoli na uniknięcie wyżej wymienionych zagrożeń. Jednocześnie biorąc pod uwagę, że od 2005 najemca może być też partycypantem to

przedstawione poniżej uwagi w zakresie umów partycypacyjnych odnoszą się także do niniejszego uzasadnia, ( np. ograniczenie możliwości wskazania osób trzecich ).

## I.2. W zakresie umów partycypacyjnych

Proponujemy zmianę brzmienia (*łącznie*) art. 1 pkt 12, w zakresie art. 29a ust.3 ustawy zmienianej oraz art.7 ustawy zmieniającej o następującej treści:

1) art. 1 pkt 12, w art.29 ust.3 ustawy zmienianej:

Art.1 pkt 12, w art.29 ust.3

„3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych po 31.12.2004r i do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwotę zwracanej partycypacji, ustaloną według stanu na dzień opróżnienia lokalu, oblicza się według wzoru:”

dalej bez zmian jak w projekcie ustawy

2) art.7 ustawy zmieniającej:

Art.7

„Art. 7. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego finansowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym z wyłączeniem art. 29a ust.3.”

### Uzasadnienie:

Proponowany w ustawie zmieniającej zapisy:

1. Nie uwzględniają zasad obowiązujących do roku 31 grudnia 2004r, w szczególności w zakresie:
  - 1) partycypanta, jako osoby trzeciej ( niebędącej najemcą),
  - 2) kwestii zwrotu i rewaloryzacji partycypacji.
2. Powodują ograniczenie prawa osób trzecich do wskazywania najemców ( w korespondencji z art.6 ust.1- zmiana umowy, a tym samym zmian progów dochodowych).
3. Nie uwzględniające momentu realizacji ( złożenia wniosku ) w konsekwencji prowadzić będzie do:
  - 1) konieczności podniesienia czynszu wobec konieczności zmiany sposobu rewaloryzacji określonej w umowie partycypacyjnej ( umowy do 31.12.2014r.) w celu utrzymania płynności finansowej TBS,
  - 2) wypłaty zwaloryzowanej partycypacji dla zasobu wybudowanych mieszkań wg odmiennych założeń, powodując pogorszenie sytuacji TBS-ów - znalezienie nowego partycypanta, który wpłaci tak podwyższoną kwotę partycypacji dla zasobu, który ma 15 czy 20 lat, jest znacząco trudne, jeżeli nie niemożliwe,
  - 3) przypadków, że nowa partycypacja wpłacona dla starych zasobów będzie wyższa niż ta w nowych zasobach zagrażając stabilności finansowej towarzystw,

- 4) wobec powyższego, także ograniczenia - a w ramach wyłącznie w starych zasobach faktycznie uniemożliwienia - zamiany mieszkań,
- 5) wobec powyższego, także powstawaniem pustostanów.

### I. 2a. W zakresie umów partycypacyjnych – rozwiązanie alternatywne

Alternatywnym rozwiązaniem uwzględniającym przesłanki przedłożone powyżej, w szczególności zasady „nie działania prawa wstecz” i związanego z tym prawem zachowania praw nabytych jest dokonanie zmian w ustawie zmieniającej zakresie partycypacji w art.7 w brzmieniu:

Art.7

„Art. 7. Do umów w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego **wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.** stosuje się przepisy Ustawy zmienionej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.”

oraz **art. 1 pkt 12, w art. 29 a ust. 3** (pierwsze zdanie) proponujemy brzmienie:

Art. 1 pkt 12, w art. 29 a ust. 3

„3. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1 podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.”

i dalej zgodnie z zapisem proponowanym w nowelizacji.

#### Uzasadnienie

- jak w pkt I.2 ( *powyżej* )

**Polska Izba Gospodarcza TBS opowiada się w pierwszej kolejności za rozwiązaniami zaproponowanymi w pkt.I.2.**

### I. 3. W zakresie wysokości uprawniających do najmu maksymalnych dochodów najemców

Tak radykalne obniżenie maksymalnych progów dochodowych w ocenie Izby, z jednej strony będzie główną przyczyną rozminięcia się oczekiwań ( *wszystkich stron – rządu, potencjalnych najemców oraz towarzystw* ) co do poziomu realizacji programu z rzeczywistymi efektami. Z drugiej - przy nieuwzględnieniu proponowanych przez Izbę wyżej zmian i pozostawieniem zasady obowiązywania nowych zapisów ustawy dla umów najmu i partycypacyjnych także dla nowych umów dotyczących „starych” zasobów - prowadzić będzie poza naruszeniem zasady „nie działania prawa wstecz” do wszystkich negatywnych skutków prawnych, ekonomicznych i społecznych opisanych w pkt.I.1 , pkt. I.2 oraz I.2a. Zwracamy także uwagę, na ryzyko związane z niekorzystnymi i gwałtownymi zmianami stóp procentowych, a ponadto na fakt, że zgodnie z projektem ustawy przy obniżeniu dochodów o około 50%, jednocześnie podnosi się możliwy maksymalny poziom czynszu o ok. 25%. W tym kontekście warto mieć świadomość, że inwestycja mieszkaniowa od jej rozpoczęcia ( *nawet licząc od złożenia wniosku* ) do podpisania umowy najmu trwa ok 2 lata. Umowy partycypacyjne ( *o ile są przewidywane* ) podpisywane są jeszcze przed udzieleniem kredytu, co najmniej rok przed podpisaniem zakończeniem inwestycji. Poziom raty kredytowej ustalany będzie na dzień podpisania umowy ( *wg aktualnego poziomu WIBOR3M, a nie sprzed roku czy dwóch lat* ). W konsekwencji może prowadzić to do sytuacji, że np.:

- osoby zakwalifikowane na najemców i/lub podpisały już umowy partycypacyjne mogą nie zawrzeć umowy najmu z powodu zbyt wysokiego w stosunku do szacowanego wcześniej czynszu, a jeżeli była zawarta także zerwać umowę partycypacyjną,

- osoby, który podpisały partycypacje nie mogą zostać najemcami w związku z przekroczeniem maksymalnych dochodów.

Przy obniżonych progach sytuacje, takie będą miały miejsce znacznie częściej niż dotychczas, a ryzyka powstawania pustostanów już na etapie zakończenia inwestycji wraz z konsekwencjami takiego stanu rzeczy znacznie wyższe. A co jeżeli, z tego powodu towarzystwo nie będzie mogło spełnić warunku zasiedlenia co najmniej 50% lokali przez gospodarstwa z co najmniej jednym dzieckiem? Niekorzystne ( *znaczny wzrost np. do poziomu 4%* ) długofalowe zmiany stóp procentowych mogą doprowadzić do konieczności podnoszenia czynszów. Znaczące zawężenie grupy docelowej najemców, w efekcie znaczącego zmniejszenia maksymalnych progów dochodowych dla poszczególnych gospodarstwa, równie znacząco zwiększy wszelkie ryzyka o charakterze ekonomicznym ( zwiększenie ryzyka wzrostu liczby najemców trwale niemogących spłacać czynszu, pogorszenie wskaźnika spłaty czynszów, zwiększenie liczby pustostanów, etc.) w konsekwencji czego ostatecznie odbije się to niekorzystnie na najemcach wszystkich mieszkań towarzystwa.

Uwzględniając powyższe oraz uzasadnienie do zmian dotyczących umów najmu i partycypacji i wynikających z nich wniosków proponujemy by **w art.1 pkt 13a w związku z art.30 ust 1 pkt 2 podnieść progi dochodowe o 30% dla każdego rodzaju gospodarstwa, tj. w następujący sposób:**

**art.1 pkt 13a, w art.30 ust 1 pkt 2**

- 1) pkt. 2a - z 80 % do 110%,
- 2) pkt. 2b - ze 120 % do 150%,
- 3) pkt. 2c - ze 165 % do 195%,
- 4) pkt. 2d - z 200 % do 230%,
- 5) pkt. 2e - z 200 % do 230%.

#### **Uzasadnienie** ( *patrz także załącznik nr 2*):

Obniżenie w takiej skali progów dochodowych ( *o około 50% dla gospodarstwa jedno - i dwu osobowego i około 42 % dla gospodarstwa trzy i czteroosobowego*) skutkować będzie:

- 1) zwiększeniem zaległości czynszowych, w związku z obniżeniem średniego poziomu dochodu najemców,
- 2) znaczącym wzrostem ryzyka możliwości opłaty czynszu przez najemców w związku z koniecznością podniesienia czynszów przy niekorzystnych długofalowych zmianach stóp procentowych (WIBOR3M). Zwracamy uwagę, że jednocześnie zwiększa się poziom maksymalny czynszu do 5%, co świadczy o znajomości ryzyka zmiany stóp procentowych, przy jednoczesnym obniżeniu dochodów. Otwartym pozostaje pytanie - *kto pomoże wówczas osobom niemogącym ostatecznie nie sprostać takiemu obciążeniu?*
- 3) zmniejszeniem zainteresowania nowym programem,
- 4) poszerzeniem grona osób o średnich dochodach pozbawionych możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w inny sposób ( *na wolnym rynku lub posiłkując się kredytem komercyjnym* ),
- 5) znaczącym zwiększeniem ryzyka powstawania pustostanów,
- 6) konflikty pomiędzy samymi mieszkańcami, a także towarzystwem.

Ponadto pozostawieni obowiązywania nowych zapisów ustawy dla umów najmu i partycypacyjnych także do nowych umów w „starych” zasobach prowadzić będzie do:

- 1) różne wysokości czynszu dla osób zamieszkujących, w tym samym budynku przy jednakowej wysokości dochodów,
- 2) zagrożenie płynności finansowej - przy powstaniu pustostanów, w przypadku braku możliwości zasiedlenia w istniejących już budynkach osób powyżej zwartego w projekcie granicy poziomu dochodów,
- 3) w kontekście propozycji dotyczących art.30 ust.5 pkt. 3 dla jednych najemców powodowałby konieczność podnoszenia czynszów, a dla innych nie, pomimo jednakowego poziomu dochodów,
- 3) uniemożliwienie w wielu przypadkach zamiany mieszkań w starych zasobach, ze względu na ograniczenia dochodowe, gdyż wiąże się to z rozwiązaniem starej umowy najmu i zawarciem nowej na zmienionych zasadach,

## II. Pozostałe uwagi i propozycje

### II.1. Zakres działalności

Biorąc pod uwagę zmiany zaproponowane w ustawie zmieniającej i wykreślenie w art. 24 ust.3 ustawy zmienianej oraz enumeratywny charakter przedmiotu działalności zwracamy uwagę na fakt braku jakiegokolwiek możliwości jego rozszerzenia. Proponujemy dodać: **w art.1. pkt 9 w związku z art. 27 dodać pkt e o treści „ w art. 27 dodaje się ust.3 w brzmieniu:”**

w art.1. pkt 9, w art. 27 ust.3

**„ 3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w drodze decyzji, zatwierdza albo odmawia zatwierdzenia zmiany umowy albo statutu towarzystwa w zakresie przedmiotu działalności wykraczającej poza ust.1 i 2.”**

Zwracamy uwagę, że jako zarządca nieruchomości TBS może:

- zarządzać mieniem komunalnym np. cmentarzami ,
- wybudować instalacje fotowoltaiczne na własne potrzeby, a nadwyżkę energii sprzedać np. dla gminy,
- prowadzić pośrednictwo finansowe np. przy realizacji inwestycji „na docelową własność”
- itp.

Działalność służącą pozyskaniu dodatkowych środków finansowych . Zwracamy uwagę, że zgodnie z ustawą dochody towarzystwa nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków, a przeznacza się je w całości na działalność statutową towarzystwa związana z realizacją programu rządowego oraz polityki mieszkaniowej gminy.



## II.2. Obowiązek podnoszenia wysokości czynszu w przypadku przekroczenia przez najemcę maksymalnego dopuszczalnego dochodowego

Biorąc pod uwagę m.in. opłacalność ekonomiczną propozycja podnoszenia czynszów „procent za procent” w przypadku przekroczenia górnego limitu dochodów w gospodarstwie najemcy, w ocenie Izby wymagałaby wprowadzenia poziom fakultatywnego, tj. wyznaczenia takiego poziomu przekroczenia limitu dochodów do którego byłaby to decyzja towarzystwa, a po przekroczeniu którego obowiązek. Dla przykładu przy czynszu 8zł/m<sup>2</sup> przekroczenie limitu dochodów przez najemcę o 1% to zaledwie 8 gr, co w ciągu roku dla mieszkania 50m<sup>2</sup> daje 48zł. Jednocześnie uwzględniając (przynajmniej dotychczasowo) jednostkowość takich przypadków oraz w takiej sytuacji wizerunek towarzystwa proponujemy nowe brzmienie art.1 pkt 13c ppkt 3 w związku z art.30 ust.5 pkt. 3 o treści::

art.1 pkt 13a ppkt 3, w art.30 ust.5 pkt. 3

**„3) gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ust. 1 pkt 2 powyżej 10% to:**

**a) towarzystwo wypowiada umowę najmu, w przeciwnym przypadku**

**b) towarzystwo może wypowiedzieć,**

**- umowę najmu, w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę w wysokości o 1% wyższej od czynszu dotychczasowego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w ust. 1 pkt 2;”**

## II.3. Górny granica wysokości partycypacji osób fizycznych (20%)

Niezmiennym pozostaje stanowiskowo Polskiej Izby Gospodarcza TBS w zakresie pozostawienia maksymalnego poziomu partycypacji na dotychczasowym poziomie tj. 30%., kierując się następującymi przesłankami:

1. Z analizy dotychczasowego poziomu udziału kredytów w finansowaniu inwestycji budowlano-mieszkaniowych realizowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego w ramach programu budowy społecznych mieszkań na wynajem wynika, że w większości przypadków waha się on w granicach 50%. Powyższe wynika z faktu realnej możliwości spłaty kredytu, skorelowanego wprost proporcjonalnie z możliwościami finansowymi najemców. Stawki te w zasobach TBS mieszczą się w granicach od 6 do 14 zł/m<sup>2</sup>. Zmniejszenie udziału partycypacji to w wielu przypadkach zwiększony udział kredytu, co w sposób oczywisty zwiększałoby obciążenia z tytułu czynszu i to znacząco, bo o około 25%;
2. Udział kredytu na poziomie wyższym niż ok. 70% nie daje możliwości utrzymania wysokości czynszu na poziomie mniejszym niż 5% wartości wskaźnika odtworzeniowego. Z doświadczeń TBS wynika, że akceptowalny dla najemców górny pułap stawki czynszowej, waha się o granicach 3,5% wskaźnika odtworzeniowego;
3. Proponowany przez Izbę poziom 30% jest maksymalnym dopuszczalnym poziomem. Osiągnięcie średniego poziomu 20% nie będzie możliwe bez żądania takiej wpłaty od wszystkich najemców lub możliwości wpłat partycypacji wyższej niż 25% od niektórych z najemców;
4. Ostateczną wysokość udziału partycypacji kształtować będzie z jednej strony rynek grupy docelowej, a z drugiej - *co ważniejszej* – grupa preferencyjna (*rodziny z dziećmi*). TBS będą bowiem musiały w pierwszej kolejności przydzielać mieszkania dla tej grupy potencjalnych najemców. Co więcej decydując się na udział partycypacji osób fizycznych będą one musiały

poszukiwać także najemców spośród innych grup („*tańcych przeprowadzek*”) oraz maksymalizować efekty pozostałych kryteriów preferencyjnych;

5. Pozostawienie maksymalnego poziomu 20%, przy uwzględnieniu uwarunkowania finansowego gmin, może powodować żądanie wnoszenia takiego wkładu także od grypy preferencyjnej, co w niekorzystnej sytuacji pozostawi rodziny z dziećmi nie będące w stanie dokonać wpłaty takiego udziału lub w ogóle rezygnacji z realizacji inwestycji. Wydaje się, że w takiej sytuacji, przy woli i możliwości wpłaty partycypacji na wyższym poziomie spośród grupy docelowej, przy rezygnacji z jej wpłaty spośród uboższej części grupy preferencyjnej i realizacja inwestycji, a nie jej zaniechanie jest działaniem racjonalnym i realizującym kluczowy cel nowej koncepcji;
6. Konkursowy charakter ubiegania się o środki i tak promować będzie projekty pozbawione wpłat partycypacji osób fizycznych. W pierwszej kolejności realizowane będą więc, projekty nie zakładające takiego udziału.

Z powyższego wynika, że udział partycypacyjny (*głównie od osób fizycznych*) w wielu przypadkach pozostanie w dalszej części istotnym elementem finansowania. Należy jednak, zwrócić uwagę, że poziom partycypowania osób fizycznych w kosztach budowy w skali kraju jest zróżnicowany i zależeć będzie głównie od możliwości grupy docelowej (*w tym w szczególności grupy preferencyjnej*), lokalizacji (*uwarunkowań lokalnych*) i możliwości finansowego wsparcia przez właścicieli (*gminy*). Zdajemy sobie sprawę, że w przypadku partycypacji osób fizycznych istnieje zagrożenie pojawienia się roszczeń do własności lokalu. Nie mniej - z drugiej strony - w zamian za udział partycypacyjny, oprócz możliwości najmu gwarantowany jest stosunkowo niski czynsz (*znacznie niższy niż w przypadku wynajmu na wolnym rynku*) oraz dopuszczalny maksymalny poziom czynszu, jaki może ustanowić spółka.

W związku z powyższym wnosimy, proponujemy brzmienie art.1 pkt 12 w art. 29a ust. 2

**art.1 pkt 12, w art. 29a ust. 2**

„2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie może przekroczyć **30%** kosztów budowy tego lokalu.”

#### II.4. Wprowadzenie nowych podmiotów

W ramach programu wspierania społecznego budownictwa mieszkaniowego powołano do życia towarzystwa budownictwa społecznego (*spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne, spółdzielnie mieszkaniowe*), dając im wynikające z ustawy prawa, ale też i nakładając na nie ograniczenia i obowiązki. W szczególności, co do ograniczenia zakresu działalności oraz zakazu podziału dochodów towarzystwa pomiędzy wspólników lub członków i nakazowi przeznaczania ich w całości na działalność statutową towarzystwa (*art.24.ust.2*).

W proponowanym projekcie (*w art.1 pkt 3 w związku art.15a ust. 2 pkt 3 ustawy zmienianej*) wprowadzane są nowe podmioty „*spółki gminne*”. Pomijając, że wyłączone zostały one z enumeratywnego zakresu działalności i możliwość realizacji w takim przypadku inwestycji przez np. Zakład Oczyszczania Miasta to zwracamy uwagę, że wyłączone zostały także z zakazu podziału zysku i konieczności przeznaczania go na działalność statutową - związaną z realizacją programu rządowego oraz polityki mieszkaniowej gminy. Ponadto zwracamy uwagę na kwestie rodzące problemy w przypadku spółek gminnych nieprowadzących działalności mieszkaniowej lub próby utworzenia ich na potrzeby jednorazowej inwestycji, a mianowicie:

- wieloletnich zobowiązań (*do 30 lat*),
- prawne – np. ryzyka upadłości, sprzedaży spółki (*kazus mieszkań zakładowych upadłych firm*),

- tendencję do maksymalizacji zysków ( *wyższe czynsze* ),
- uznaniu zwrotnego finansowania, jako pomocy publicznej.

W ocenie Izby powyższy zapis z tych powodów albo będzie wykorzystywany w sposób incydentalny pozostanie albo pozostanie „*martwym*”. Być może intencją wnioskodawcy było uwzględnienie w takich projektach partnerstwa prywatno publicznego, ale biorąc pod uwagę poza wyżej wymienionymi, dodatkowo także poziom stopy zwrotu trudno oczekiwać w tym zakresie jakiegokolwiek zainteresowania. Ponadto uważamy, że lepiej zrezygnować z proponowanego rozwiązania, niż rozwiązywać później powstałe z tego tytułu problemy.

Wobec powyższego proponujemy zrezygnować w proponowanym brzmieniu w art.1 pkt 3 z wprowadzenia w art.15a ust. 2 pkt 3, i nadać brzmienie art.15a ust.1 i ust.2 o treści:

**Art.1 pkt 3, w art.15a**

„Art. 15a. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego poprzez udzielanie kredytów oraz organizację emisji obligacji i gwarantowanie ich nabycia w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Finansowanie zwrotne jest udzielane na warunkach preferencyjnych:

- 1) towarzystwom budownictwa społecznego spełniającym warunek, o którym mowa w art. 24 ust. 2,
- 2) spółdzielniom mieszkaniowym,  
- na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem.”

i dalej, jak w projekcie ustawy.

### III. Pozostałe uwagi:

Ponadto zwracamy uwagę, że tak sformułowane zapisy w art.1 pkt 3 dotyczące umowy z gminą (*nowe brzmienie w art.15a ust.3.*), doprowadziły do stanowiska ministerstwa finansów o opodatkowaniu podatkiem VAT partycypacji bezzwrotnych wnoszonych przez gminę, a to chyba nie jest intencją autorów projektu.

## Reasumując

Prosimy o wnikliwe przeanalizowanie zgłoszonych przez Polską Izbę Gospodarczą Towarzystw Budownictwa Społecznego uwag i wniosków i uwzględnienie ich przy pracach nad projektem w Sejmie, zwłaszcza – biorąc pod uwagę istotę i znaczenie zgłoszonych uwag w części dotyczącej umów najmu i partycypacji oraz progów dochodowych.

Warszawa 01.07.2015r

*z poważaniem*  
Prezes Polskiej Izby Gospodarczej  
Towarzystw Budownictwa Społecznego

Wiesław Żrebic

### W załączeniu:

- Załącznik nr1 - Różnice w wysokości czynszu w zasobach TBS Małopolska, które mogą mieć miejsce, w przypadku zamieszkania przy tych samych dochodach, w tym samym budynku, wybudowanym przy wykorzystaniu kredytu z KFM-u, w zależności od tego, czy umowa najmu została podpisana przed czy po nowelizacji ustawy
- Załącznik nr 1 -Problematyka obniżenia wysokości maksymalnego poziomu dochodów gospodarstwa domowego najemcy-

**Różnice w wysokości czynszu w zasobach TBS Małopolska, które mogą mieć miejsce, w przypadku zamieszkania przy tych samych dochodach, w tym samym budynku, wybudowanym przy wykorzystaniu kredytu z KFM-u, w zależności od tego, czy umowa najmu została podpisana przed czy po nowelizacji ustawy.**

a) *Kraków:*

1) dochód 2 os. gospodarstwa domowego zgodnie z obowiązującą dotychczas ustawą:

$$3775,19\text{zł (wynagrodzenie II półrocze 2014)} \times 1,3 \times 1,8 = 8834,23\text{zł}$$

2) dochód 2 os. gospodarstwa domowego wg propozycji zawartej w projekcie nowelizacji:

$$3775,19\text{zł} \times 1,20 \times 1,20 = 5436,45\text{zł}$$

- gdyby osoby zawarły umowę najmu po wejściu w życie przepisów zawartych w nowelizacji ustawy w starych zasobach, najpierw z dochodem 5436,45zł, a następnie ich wynagrodzenie wzrosłoby do 8834,23zł, to wówczas ich czynsz, zgodnie z nowelizacją ustawy wzrósłby o

$$(8834,23\text{zł} - 5436,45\text{zł}) : 5436,45\text{zł} = 62,5 \%$$

- gdyby założyć, że obok siebie w tym samym budynku mieszkają małżeństwa i mają identyczne dochody w wysokości 8834,23zł/mc, to małżeństwo, które ma umowę podpisaną przed wejściem w życie ustawy płaciłoby cały czas obecny czynsz obowiązujący w TBS Małopolska w Krakowie tj. 13,05zł/m<sup>2</sup>; a drugie małżeństwo, które ma umowę podpisaną po wejściu w życie nowelizacji ustawy też ze stawką 13,05zł/m<sup>2</sup> i w dniu podpisania umowy ich dochód wynosił 5436,45zł, a np. po roku małżeństwo to osiągnęłoby dochody w wysokości 8834,23zł/mc, to zgodnie z projektem nowelizacji miałoby czynsz podniesiony o 62,5 %, czyli w tym przypadku czynsz wyniósłby

$$13,05\text{zł} \times 162,5\% = 21,21\text{zł/m}^2 \text{ miesięcznie}$$

**Czyli dwa małżeństwa mieszkające w tym samym budynku w Krakowie, przy identycznych dochodach płaciłyby różne czynsze tj. 13,05zł/m<sup>2</sup> i 21,21zł/m<sup>2</sup>.**

b) *Pozostałe miejscowości woj. małopolskiego:*

1) dochód 2 os. gospodarstwa domowego zgodnie z obowiązującą dotychczas ustawą:

$$3775,19\text{zł (wynagrodzenie II półrocze 2014)} \times 1,3 \times 1,8 = 8834,23\text{zł}$$

2) dochód 2 os. gospodarstwa domowego wg propozycji zawartej w projekcie nowelizacji ustawy:

$$3775,19\text{zł} \times 1,20 = 4530,23\text{zł}$$

- wzrost czynszu zgodnie z nowelizacją ustawy

$$(8834,23\text{zł} - 4530,23\text{zł}) : 4530,23\text{zł} = 95 \%$$

Jeżeli w Wadowicach czynsz wynosi 10,40zł/m<sup>2</sup>, to przy podobnym przykładzie opisanym w punkcie a), jedno małżeństwo mogłoby płacić czynsz w wysokości 10,40zł/m<sup>2</sup>, a to które podpisałoby umowę po nowelizacji ustawy płaciłoby

$$10,40\text{zł/m}^2 \times 195\% = 20,28 \text{zł/m}^2 \text{ miesięcznie}$$

**Czyli dwa małżeństwa mieszkające w tym samym budynku w Wadowicach, przy identycznych dochodach płaciłyby różne czynsze tj. 10,40zł/m<sup>2</sup> i 20,28zł/m<sup>2</sup>.**

Kraków, 30.06.2015r.

Opracował  
Wiesław Czekierda  
TBS Małopolska Sp. z o.o.

**Problematyka obniżenia wysokości maksymalnego poziomu dochodów  
gospodarstwa domowego najemcy**

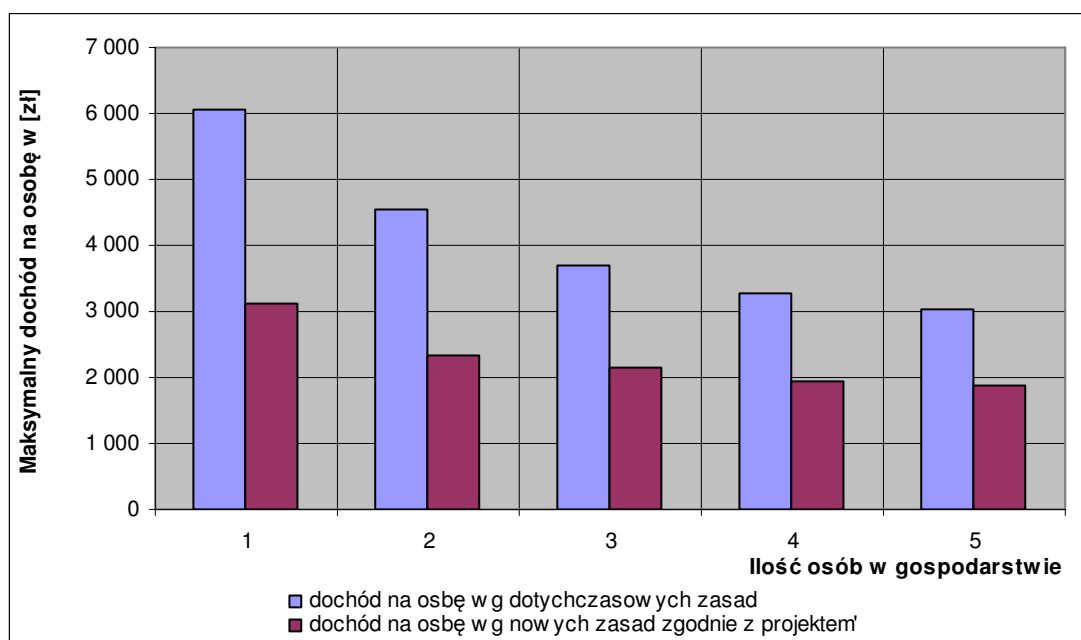
**Tabela 1. Porównanie wysokości maksymalnego poziomu dochodu najemcy uprawniającego do wynajmu mieszkania w towarzystwie ( w wartościach bezwzględnych)**

I. Wysokość czynszu w stosunku do średniego wynagrodzenia wg:	Ilość osób w gospodarstwie				
	1	2	3	4	5
I.1. dotychczasowych zasad	156%	234%	286%	338%	390%
I.2. nowych zasad	80%	120%	165%	200%	240%
<b>II. Wysokość nowego progu dochodowego w stosunku do dotychczasowej wysokości progu ( I.2./I.1.)</b>	<b>51%</b>	<b>51%</b>	<b>58%</b>	<b>59%</b>	<b>62%</b>

Uwagi:

Nowy projekt przewiduje obniżenie poziomu progów dochodowych najemców:

- 1) niemal o połowę dla gospodarstwa jedno i dwuosobowego,
  - 2) o ponad 40 % w przypadku gospodarstwa trzy i czterosobowego,
  - 3) o blisko 40% w przypadku gospodarstwa pięciosobowego,
- przy wzroście maksymalnego poziomu czynszu o 25% ( z 4% do 5% wskaźnika odtworzeniowego )



**Wykres 1. Porównanie progów dochodów na osobę w gospodarstwach domowych w województwie małopolskim ( dane aktualne na dzień 25.06.2015r)**

**Tabela 2. Porównanie obciążenia czynszem gospodarstwa domowego wg dotychczasowych nowych zasad zgodnie z projektem ustawy przy maksymalnych poziomach dochodów gospodarstwa i maksymalnym poziomie czynszu**

Wyszczególnienie	Ilość osób w gospodarstwie domowym				
	1	2	3	4	5
I. Powierzchnia użytkowa (Pu w m <sup>2</sup> )	32	36	52	58	63
II. Wg dotychczasowych zasad:					
1) dochód na osobę	6065,95	4549,46	3706,97	3285,72	3032,98
2) maksymalna stawka czynszu z 1 m <sup>2</sup> Pu (4%.)	12,71				
3) wartość czynszu dla mieszkania (zł)	406,72	457,56	660,92	737,18	800,73
4) Udział czynszu w przeliczeniu na osobę w dochodach na osobę	6,7%	10,1%	17,8%	22,4%	26,4%
III. Wg nowych zasad zawartych w projekcie ustawy					
1) dochód na osobę	3110,74	2333,06	2138,64	1944,22	1866,45
2) Maksymalny czynsz za 1 m <sup>2</sup> Pu (5% )	15,89				
3) Wartość czynszu dla mieszkania (zł)	508,48	572,04	826,28	921,62	1001,07
4) Udział czynszu w przeliczeniu na osobę w dochodach na osobę	16,3%	24,5%	38,6%	47,4%	53,6%
<b>IV. (poz. II.4 / III.4)</b> Wzrost obciążenia czynszem na osobę na osobę	2,4	2,4	2,2	2,1	2,0

## Uwagi:

- Do obliczeń przyjęto następujące parametry z województwa małopolskiego aktualne na dzień 26.06.2015r, o wartościach:
  - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - 3813 zł/m<sup>2</sup>
  - przeciętne miesięcznego wynagrodzenia w pierwszym kwartale 2015 r. - 3888,43 zł
- Z powyżej przedstawionych danych wnioskować należy, że obciążenie czynszem przy maksymalnym poziomie dochodów gospodarstwa domowego najemcy uprawniające go do najmu mieszkania w towarzystwie oraz jednoczesnym maksymalnym poziomie czynszu według nowych określonych w projekcie ustawy zasad jest co najmniej dwukrotnie wyższe niż przy zasadach obowiązujących dotychczas.

Warszawa 26.06.2015r

Opracował:  
Wiesław  
Żrebiec