NIEZALEŻNY SAMORZĄDNY ZWIĄZEK ZAWODOWY
KOMISJA KRAJOWA
80 855 Gdańsk, Wały Piastowskie 24
NIP 583-000-96-42 (12)

SEKRETARIAT
Prezydium Komisji Krajowej
NSZZ »SOLIDARNOŚĆ«
(2)

Decyzja
Prezydium KK
nr 94/12

ws. opinii o *projekcie Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej założeń ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw*

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność" dokonując oceny projektu założeń *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw* zwraca uwagę, że celem zaproponowanych zmian jest stworzenie systemu, który zwiększy możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych. Mieszkania komunalne będące dobrem bardzo deficytowym powinny trafiać do rzeczywiście najuboższych osób.

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność" zgłasza wątpliwości dotyczące propozycji:

- pozostawienia wyłącznemu uznaniu sądu decyzji w sprawie zawarcia najmu socjalnego lokalu mieszkalnego,
- skreślenia art. 691 kc, a w jego miejsce przyjęcie rozwiązania, że po śmierci najemcy lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, umowa najmu będzie wygasać,
- likwidacji zawierania umów lokalu komunalnego na czas nieoznaczony.

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność" negatywnie ocenia proponowane zmiany w *ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, głównie z uwagi na to, że nadal nie zawierają one żadnych propozycji umożliwiających wznowienie finansowania budowy przez tbs'y mieszkań na wynajem. W szczególności krytycznie oceniamy rezygnację z programu preferencyjnych kredytów na mieszkania na wynajem o umiarkowanych

(regulowanych) czynszach. Tym bardziej, ze likwidując Krajowy Fundusz Mieszkaniowy w 2009 r. złożono obietnicę (z inicjatywy autora zmiany, tj. Ministerstwa Finansów) utworzenia programu finansowanego ze środków własnych BGK, a realizowanego na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów umożliwiającego kontynuację dotychczasowej misji tbs'ów, tj. budowy mieszkań na wynajem.

W chwili obecnej minister właściwy ds. budownictwa, powołując się na opinię Ministerstwa Finansów, wycofuje się z tej obietnicy bez jakichkolwiek propozycji alternatywnych. Dodatkowo równolegle wygaszany jest program *„Rodzina na swoim"* oraz program zwrotu VAT osobom fizycznym podejmującym przedsięwzięcia remontowo-budowlane. Jedyny program jaki pozostaje i jest finansowany to program wsparcia dla gmin przy tworzeniu lokali socjalnych, a po zapowiadanych zmianach – lokali oddawanych do użytkowania na zasadach najmu socjalnego.

Uwagi szczegółowe:

1. Założenia do projektu *ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

1) **Zmiana definicji *mieszkaniowego zasobu gminy* i *publicznego zasobu mieszkaniowego***

W uzasadnieniu zmiany definicji mieszkaniowego zasobu gminy podaje się, że w jej wyniku gminy będą realizować politykę mieszkaniową wykorzystując m. in. zasób którym władają tak, jak właściciele.

Usunięcie z dotychczasowej definicji gminnych osób prawnych, spółek handlowych z udziałem gminy przy tak określonym uzasadnieniu jest bezcelowe, gdyż w przypadku gminnych osób prawnych, spółek handlowych z udziałem gminy, gmina wykonuje wobec nich uprawnienia właścicielskie. Zawężając definicję mieszkaniowego zasobu gminy zawęża się *de facto* zasób, którym gminy dysponują bezpośrednio, co przy stale rosnących i nie zaspokojonych potrzebach mieszkaniowych mieszkańców gmin jest niewskazane.

Ewentualny zarzut, że gmina nie może mieć bezpośredniego wpływu na zasób mieszkaniowy gminnych osób prawnych, spółek handlowych z udziałem gminy uważamy

za bezzasadny, bo przepisy dotyczące tych podmiotów niejednokrotnie regulują kwestie z nimi związane odmiennie niż dla osób prawnych o charakterze *stricte* komercyjnym.

2) **Wprowadzenie dla gmin i innych jednostek samorządu terytorialnego obowiązku zawierania umów na czas oznaczony, nie krótszy niż rok i nie dłuższy niż 5 lat.**
Projektodawca wydaje się być niekonsekwentny, ponieważ z jednej strony oddaje do wyłącznej właściwości sądu orzekanie o uprawnieniach do zawarcia umowy najmu socjalnego bez wskazania ustawowego katalogu (patrz pkt 4 opinii), a jednocześnie proponuje zamieszczanie kryteriów np. w uchwałach organów stanowiących jednostki samorządu terytorialnego, które dane gospodarstwo domowe będzie musiało spełnić, aby mogła zostać przedłużona umowa zawarta na czas oznaczony.

3) **Wprowadzenie zasady, że podstawowa stawka czynszu w publicznym zasobie mieszkaniowym powinna pokrywać co najmniej koszty związane z utrzymaniem nieruchomości**
Uzasadnionym jest zdefiniowanie, co oznacza, że podstawowa stawka czynszu powinna pokrywać co najmniej koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Czy chodzi o bieżące koszty utrzymania nieruchomości, tj. wywóz śmieci, konserwację, czy chodzi o możliwość odtworzenia substancji mieszkaniowej budynku, co także jest utrzymaniem nieruchomości. W przypadku gdy gminy przez okresy niejednokrotnie kilkudziesięcioleci, jako właściciel bądź władający nieruchomością nie dokonywały żadnych remontów, napraw, odtworzeń - jest to propozycja nie do zaakceptowania, bo wiążąca się z nieuzasadnionym przerzuceniem kosztów z właściciela na najemcę.

4) **Oddanie do wyłącznej właściwości sądu orzekania o uprawnieniach do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego**
Pozostawienie wyłącznie do uznania sądów orzekania o uprawnieniu do zawarcia umowy lokalu socjalnego rodzi poważne wątpliwości. Propozycją wartą rozważenia jest pozostawienie katalogu ustawowego z jednoczesnym zagwarantowaniem sądom możliwości „odstąpienia" od nałożenia obowiązku zawarcia umowy lokalu socjalnego,

gdy ten w procesie sądowym wykaże, że ewentualny najemca może samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe.

5) Wprowadzenie w odniesieniu do lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego rozwiązań szczególnych w stosunku do przepisów *Kodeksu cywilnego* dotyczących wstąpienia w najem po śmierci najemcy

Zgodnie z obowiązującym przepisami gminy zaspokajają potrzeby mieszkaniowe docelowo wszystkich członków wspólnoty samorządowej, ale dopiero po spełnieniu przez nich odpowiednich kryteriów i nie w pełni, ale w stopniu podstawowym, stosownie do możliwości i w zgodzie z regulacjami prawnymi (np. odnośnie wymogów dot. standardu lokalu socjalnego) w razie śmierci najemcy osobami uprawnionymi do wejścia w stosunek najmu lokalu z mocy prawa są: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, osoba, która faktycznie pozostawała we wspólnym pożyciu z najemcą (art. 691 ustawy Kodeks cywilny). W przypadku przekroczenia kryterium dochodowego określonego w ustawie, osoby uprawnione mogą pozostać w lokalu za czynsz w wysokości 3% wartości odtworzeniowej 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu ustalanego wg. art. 2 pkt. 12 ustawy o ochronie lokatorów.

Projektodawca proponuje zastąpić dotychczasowe rozwiązanie regulacją szczególną, że w sytuacji lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego umowa najmu wygasa, osoby wskazane będą miały roszczenie o zawarcie umowy najmu wskazanego lokalu po spełnieniu kryteriów dochodowych, a w wypadku przekroczenia tego kryterium, będą w okresie 6 miesięcy zmuszone lokal opuścić. Wydaje się, że przyjęcie takiego rozwiązania jest przedwczesne. Nie należy zapominać, że współmałżonkowie, osoby zamieszkujące z dotychczasowym najemcą znajdują się w większości przypadków w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, bardzo często są nieporadne życiowo lub nieletnie. Dlatego uważamy, że proponowana zmiana jest dla nich niekorzystna.

6) **Dopuszczenie stosowania formuły najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych również przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą (z wyłączeniem lokali z publicznego zasobu mieszkaniowego)**

Generalnie jest to rozwiązanie dobre, a jego wprowadzenie może umożliwić rozwój prywatnego rynku najmu, gdyż dotychczasowe ograniczenie nie przyczyniło się do jego rozszerzenia. Przy czym należałoby doprecyzować przepisy związane z opróżnieniem lokalu. Do zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się oświadczenie o wskazaniu przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, a także oświadczenie właściciela takiego lokalu lub osoby posiadającej do niego tytuł prawny o wyrażeniu zgody na zamieszkiwanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Ustawa zobowiązała najemcę również do wskazania innego lokalu, w którym mógłby zamieszkać w razie utraty możliwości zamieszkania w lokalu, pod rygorem wypowiedzenia umowy. Jednak w przypadku, gdy w tym trybie nastąpi wypowiedzenie lub gdy umowa zostanie wypowiedziana z innych przyczyn, natomiast nie ma już możliwości zamieszkania w lokalu wskazanym w oświadczeniu (np. zmienił się jego właściciel), istnieje wątpliwość czy komornik dokona opróżnienia lokalu. W związku z tym należy rozważyć, aby w takiej sytuacji zapisać wprost, iż opuszczający lokal były najemca okazjonalny będzie miał prawo do pomieszczenia tymczasowego.

Propozycja dotycząca najmu okazjonalnego może spowodować rozwój prywatnego rynku najmu. Istnieje jednak obawa, że bez doprecyzowania przepisów w zakresie opróżnienia lokali wynajętych okazjonalnie, przedsiębiorcy-właściciele tych lokali będą kierować do sądów pozwy o opróżnienie lokali, a gminy zobowiązane będą do dostarczania lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych. Nie przewidziano bowiem trybu postępowania przy opróżnieniu lokalu, jeśli zmieni się dysponent lokalu, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 2, bądź gdy dysponent tego lokalu odwoła zgodę na zamieszkanie w swoim lokalu najemcy okazjonalnego.

7) Wprowadzenie najmu socjalnego lokali mieszkalnych

Rozwiązanie dotyczące rezygnacji z wyodrębnienia „lokali socjalnych" jako funkcjonalnie wydzielonej części mieszkaniowego zasobu gminy należy także uznać za dobre. Poprzez stosowanie proponowanego najmu lokalu socjalnego gmina będzie mogła każdy lokal wynająć w ramach najmu socjalnego, a nie tylko taki, który formalnie zaliczony został do zasobu lokali socjalnych, czy to z racji swojego standardu, czy to z racji potrzeby przekwalifikowania formalną decyzją innego lokalu na lokal socjalny. Nie należy jednak zapominać, że definicja „lokalu socjalnego", którą proponuje się uchylić, zawierała także kryteria powierzchniowe, które lokal socjalny musiał dodatkowo spełniać, aby mógł być wynajęty gospodarstwu domowemu o odpowiedniej liczbie osób. Projekt zmian musi zakładać jakieś minima w tym zakresie. W przeciwnym bowiem razie nie będzie formalnych przeciwwskazań, aby np. wielodzietnej rodzinie proponować do najmu lokal o niskiej powierzchni użytkowej. Ponadto to rozwiązanie *de facto* wprowadza skorelowanie przepisów dotyczących najmu mieszkań z przepisami prawa budowlanego i warunkami technicznymi, jakimi lokale te powinny odpowiadać.

8) Wprowadzenie definicji „miejscowości pobliskiej"

Proponowana definicja miejscowości pobliskiej powinna być doprecyzowana. Ograniczenie się do założenia, że w przypadku zapewnienia pomieszczenia tymczasowego w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wystarczy by było to pomieszczenie zlokalizowane na terenie tego samego lub sąsiadującego powiatu jest niewystarczające.

9) Możliwość rozwiązania umowy najmu w sytuacji, gdy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej

Możliwość rozwiązania umowy najmu zawężona do sytuacji, w której najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu nie tylko w tej samej miejscowości, ale również i w miejscowości pobliskiej nie znajduje uzasadnienia. Należy rozważyć, czy taka możliwość powinna istnieć nawet w przypadku, w którym najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu na terenie kraju. Postulat taki należy wziąć pod uwagę w sytuacji, gdy

jedna wspólnota samorządowa ponosi „koszty posiadania" w swoich zasobach najemcy komunalnego, podczas gdy w innej gminie na terenie Polski był on w stanie zaspokoić samodzielnie swoje potrzeby mieszkaniowe. Oprócz tego stwarza to swoistą „furtkę" dla sytuacji, w których najemca lokalu komunalnego buduje przykładowo w innym województwie lokal mieszkalny, by osiągać z niego przychód z tytułu najmu, jednocześnie korzystając z preferencji związanych z najmem lokalu komunalnego.

10) **Określenie w ustawie minimalnych progów dochodowych uprawniających do ubiegania się o najem lokalu komunalnego**

Jako pozornie dobre rozwiązanie należy ocenić propozycję ustalenia w ustawie minimalnego progu dochodowego uprawniającego do ubiegania się o najem lokalu przypadającego na członka gospodarstwa domowego najemcy na poziomie 25% (a rada gminy będzie mogła określić w uchwale próg wyższy) przeciętnego wynagrodzenia w województwach, bez wypłat z zysku lub nadwyżki bilansowej w spółdzielniach, z uwzględnieniem sfery budżetowej bez dodatkowych wynagrodzeń rocznych, bez Poczty Polskiej S.A. i Telekomunikacji Polskiej S.A. ogłaszanego przez Prezesa GUS. W kontekście bowiem innych rozwiązań, to uprawnienie gmin, w sytuacji poniechania jakiegokolwiek wsparcia rządu dla budownictwa mieszkaniowego o umiarkowanych czynszach, może być oceniane jako wskazanie na gminę jako podmiot zobowiązany do wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych, niezdolnych do najmu lub zakupu lokalu na wolnym rynku. Przy czym we wszystkich materiałach, minister właściwy ds. budownictwa podkreśla, że ok. 60% osób nie posiadających mieszkań nie jest w stanie zapewnić sobie mieszkania bez pomocy publicznej. A nie jest przecież możliwe, żeby pomoc taką zapewniła im gmina poprzez podniesienie minimalnego progu dochodów uprawniających do najmu. To z kolei oznaczałoby, że już nie tylko ubogim, ale wszystkim „niezdolnym" do mieszkania własnościowego mają pomóc gminy. W związku z tym postulujemy utworzenie ustawą jednolitego progu dochodowego, jako obowiązującego przy najmie lokali komunalnych we wszystkich gminach w Polsce. Wsparcie gmin dla zasobniejszych gospodarstw domowych (gdy gminę na to stać i jest to wśród jej projektów), realizowane powinno być

w połączeniu ze wsparciem wynikającym z rządowych programów wspierania sektora mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach.

Projekt zmian nie ustala kryteriów dochodowych uzasadniających najem socjalny.

11) **Wprowadzenie możliwości rozwiązania umowy najmu lokalu, z jednoczesnym zaoferowaniem lokalu zamiennego w sytuacji, gdy lokal zajmowany ma nieproporcjonalnie dużą powierzchnię w stosunku do liczby zamieszkujących**

Propozycja wprowadzenia szczególnej przesłanki wypowiedzenia najmu, niezależnej od kwestii wykonania zobowiązania przez lokatora, tj. przesłanki w postaci zajmowania nieproporcjonalnie dużej powierzchni w stosunku do liczby osób zamieszkujących, wyeliminuje sytuacje, gdy jedna lub dwie osoby zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni, potrzebne dla rodzin wielodzietnych. Jednocześnie wprowadzana możliwość rozwiązania umowy najmu z jednoczesnym zaoferowaniem najmu lokalu zamiennego wymaga szczegółowego doprecyzowania na poziomie ustawowym ze szczególnym uwzględnieniem na czym polega nieproporcjonalność zajmowanej powierzchni lokali do liczby zamieszkujących oraz określenia sytuacji, w których gmina nie może skorzystać z tej możliwości ze względu na sytuację socjalną, bytową a przede wszystkim zdrowotną lokatora (przykładowo wobec osoby o ograniczonej zdolności ruchowej, poruszającej się na wózku lub takiej, która musi mieć w mieszkaniu zainstalowane urządzenia wspomagające poruszanie się, wiązać się będzie z koniecznością posiadania lokalu o zwiększonej powierzchni).

12) **Jednoznaczne określenie rodzaju opłat, których zaległości mogą być podstawą wypowiedzenia najmu**

Proponowane rozwiązanie pozwoli na uniknięcie sporów przy interpretacji przepisu art. 11 ust. 1 pkt 2 ustawy, pozwalającego właścicielowi wypowiedzieć stosunek najmu w przypadku występowania zaległości w opłatach. Po wprowadzeniu tej regulacji nie będzie już wątpliwości, że do rodzaju opłat, z powodu braku których właściciel będzie mógł wypowiedzieć najem, należą także opłaty niezależne od właściciela, czyli opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

13) Wprowadzenie definicji *kosztów utrzymania lokalu*

Zmiana ta pozwoli na uniknięcie sporów przy interpretacji pojęć „wydatki" i „koszty" związane z utrzymaniem lokalu. Dotychczasowa redakcja przepisu art. 2 ust. 1 pkt 8a, zawierająca definicję „wydatków związanych z utrzymaniem lokalu" spory takie mogła generować.

Ponadto z uwagi na obecnie różne definiowanie przez podmioty zapisu *„inne opłaty"* należy w art. 2 ustawy wskazać co to są i co wchodzi w skład tzw. *innych opłat*, ponieważ w obecnym stanie prawnym w niektórych przypadkach samorząd traktuje *inne opłaty jako opłaty niezależne*, za które, jeżeli lokator jest w zwłoce właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny.

2. Założenia do projektu *ustawy o zmianie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, związane z wprowadzeniem do *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* pojęcia „najmu socjalnego lokalu"

1) Zmiana zakresu przedmiotowego przedsięwzięć objętych wsparciem

W związku z założoną likwidacją w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* funkcjonalnie odrębnej części mieszkaniowego zasobu gminy, jaką stanowią lokale socjalne na rzecz określenia w to miejsce nowej kategorii „umów najmu socjalnego lokali mieszkalnych" powstała konieczność przeformułowania zakresu przedmiotowego przedsięwzięć objętych wsparciem na podstawie *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*. Proponowane rozwiązanie w postaci objęcia wsparciem przedsięwzięcia, w wyniku którego powstaną lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przy czym nie byłoby to uwarunkowane jak dotychczas, równoległym wydzieleniem odpowiedniej liczby i powierzchni lokali komunalnych użytkowanych na zasadach umowy najmu socjalnego, należy ocenić pozytywnie, z pewnymi jednak uwagami zamieszczonymi poniżej.

2) Określenie maksymalnej wielkości zasobu będącego przedmiotem podnajmu przez gminę na zasadach analogicznych do umowy najmu socjalnego

Proponuje się wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym w umowie pomiędzy gminą a towarzystwem budownictwa społecznego lub spółką gminną określana byłaby maksymalna wielkość zasobu będącego przedmiotem podnajmu przez gminę na zasadach analogicznych do umowy najmu socjalnego, nie większego jednak niż 50% lokali utworzonych ze wsparcia. Maksymalny poziom powinien być ustalony, ale także powinno być zapisane, iż w tej formule najmu socjalnego może w ogóle nie być. Warunkowanie dopłaty najmem socjalnym powinno towarzyszyć wprowadzenie możliwości jego realizacji przy wykorzystaniu zasobu dotychczasowego.

3) Wprowadzenie zakazu sprzedaży z bonifikatą nowych mieszkań komunalnych i budowanych przy udziale finansowego wsparcia z budżetu państwa

Pozytywnie oceniamy wprowadzenie do *ustawy o gospodarce nieruchomościami* zakazu sprzedaży z bonifikatą w przypadku nowych mieszkań komunalnych i budowanych przy udziale finansowego wsparcia z budżetu państwa.

4) Wprowadzenie rozwiązania polegającego na objęciu zasadami dotyczącymi możliwości zbycia lub zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych powstałych przy finansowym wsparciu z budżetu państwa w oparciu o znowelizowane przepisy *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* także lokali powstałych na podstawie *ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych*

Negatywnie oceniamy próbę wprowadzenia rozwiązania polegającego na objęciu zasadami dotyczącymi możliwości zbycia lub zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych powstałych przy finansowym wsparciu z budżetu państwa w oparciu o znowelizowane przepisy *ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych* także lokali powstałych na podstawie *ustawy z dnia 29 kwietnia 2004 r.*

o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2006 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Przepis art. 10 ust. 2 tej ustawy zezwala na zbycie lub zmianę sposobu użytkowania lokalu socjalnego po upływie 5 lat od dnia rozliczenia przedsięwzięcia, o ile w innym miejscu gmina utworzy lokale socjalne w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali socjalnych, które zostały zbyte, lub których sposób użytkowania został zmieniony. Natomiast jeżeli zgodnie z propozycją zawartą w założeniach, doszłoby do objęcia przedsięwzięć realizowanych z wcześniejszej ustawy rozwiązaniami funkcjonującymi w tym zakresie w *ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych*, oznaczałoby to, iż termin po upływie którego możliwe byłoby bez żadnych sankcji dla inwestora zbycie lub zmiana sposobu użytkowania lokali, wydłużyłby się do 10 lat. Takie rozwiązanie godzi w ochronę praw nabytych i jest nie do zaakceptowania. Inwestor realizujący przedsięwzięcie na podstawie wcześniejszej ustawy mógł dokonywać tego przecież w oparciu o stosowne przeliczenia, analizy zysku itp. i być może tylko dlatego podjął się realizacji tego przedsięwzięcia, wiedząc, iż po upływie jedynie 5 lat będzie mógł, pod pewnymi warunkami, zbyć lub zmienić sposób użytkowania wybudowanych wcześniej lokali. Uwagi te odnoszą się także analogicznie do noclegowni i domów dla bezdomnych zrealizowanych ze wsparcia z ustawy wcześniejszej.

3. Zmiany w *ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*

1) Uchylenie art. 28, sankcjonującego maksymalną wysokość czynszu w zasobie tbs

Proponowana zmiana, tj. uchylenie art. 28 tej ustawy oceniamy negatywnie. Ograniczenie czynszu do 4% wartości odtworzeniowej w skali roku powinno funkcjonować dalej, ale tylko co do zasobów powstałych ze wsparciem z budżetu centralnego lub innych środków stwarzających preferencyjne warunki realizacji

budownictwa mieszkaniowego na wynajem w ramach wsparcia tego sektora budownictwa.

2) Wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym do umów zawartych przed wejściem w życie nowelizacji, zachowane byłyby obecne reguły ustalania czynszu

Negatywnie oceniamy propozycję zawarcia **w przepisach przejściowych** regulacji, zgodnie z którą do umów zawartych przed wejściem w życie nowelizacji, zachowane byłyby obecne reguły ustalania czynszu (stosownie do art. 28 uonfpbm), nowe zaś uregulowania w tym zakresie będą mogły być stosowane po odpowiedniej zmianie umowy najmu, zaś obligatoryjnie w sytuacji zmiany najemcy lokalu mieszkalnego. Rozwiązanie to nie wydaje się być do końca rozwiązaniem poprawnym. Należałoby bowiem w stosunku do lokali, które nie zostały wybudowane przy pomocy państwa, wprowadzić możliwość jednostronnego podwyższania czynszu ponad 4% w.o., na ogólnych warunkach wynikających z przepisów *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, z konsekwencjami w postaci konieczności uzasadniania tej podwyżki na każde żądanie najemcy.

3) Rezygnacja z kryteriów dostępu i weryfikacji dochodów najemcy w trakcie trwania najmu

Próbę rezygnacji z kryteriów dostępu i weryfikacji dochodów najemcy w trakcie trwania najmu w stosunku do zasobów wybudowanych bez środków z KFM oceniamy pozytywnie. Jednakże przepis art. 30 *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego* powinien obowiązywać nie tylko dla lokali wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, ale i także dla lokali wybudowanych ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.

4) Uchylenie rozdziału 2a *„Kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego”*

Zdecydowanie krytycznie oceniamy propozycję uchylenia rozdziału 2a pt. *Kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.*

We wszystkich materiałach, minister właściwy ds. budownictwa podkreśla, że ok. 60% osób nie posiadających mieszkań nie jest w stanie zapewnić sobie mieszkania bez pomocy publicznej. Nie jest możliwe, żeby pomoc taką zapewniła im gmina poprzez podniesienie minimalnego progu dochodów uprawniających do najmu, o czym była mowa wcześniej przy okazji omawiania zmian w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.* To z kolei oznaczałoby, że już nie tylko ubogim, ale wszystkim „niezdolnym" do mieszkania własnościowego mają pomóc gminy.

Proponowana zmiana oznaczać będzie *de facto* ostateczną rezygnację z programu preferencyjnych kredytów na mieszkania na wynajem o umiarkowanych (regulowanych) czynszach. Wobec publicznie deklarowanej przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej decyzji o odstąpieniu od konsultowanych poprzednio założeń zmiany *ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*, która miała w miejsce kredytu wprowadzić bezzwrotne dopłaty-granty, oznacza to całkowite poniechanie wsparcia dla tego najistotniejszego sektora mieszkalnictwa.

Gdańsk, 30 maja 2012 r.

Prezydium KK
NSZZ „Solidarność"

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
KK NSZZ „Solidarność"
Bogdan Biś