

Decyzja

Prezydium KK

nr 63/20

ws. opinii o projekcie ustawy MR o zmianie niektórych ustaw
wspierających rozwój mieszkalnictwa

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” wnosi następujące uwagi do projektu ustawy Ministra Rozwoju z dnia 4.05.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa:

Opiniowany projekt ustawy przygotowano w zgodzie z kierunkiem wdrażanej polityki mieszkaniowej, w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, który został przyjęty przez rząd w 2016 r. Zmiany zaproponowane w projekcie ustawy w istocie realizują postulat rozbudowy segmentu mieszkań czynszowych wraz z pogłębieniem ochrony prawnej przyznanej podmiotom objętym regulacjami niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa, jak również są zgodne z dotychczasowymi działaniami legislacyjnymi w tym zakresie. Główne założenia regulacji będą realizowane wraz z samorządami, deweloperami, spółdzielniami oraz instytucjami w celu zapewnienia większej liczby tanich mieszkań cechujących się wysokim standardem.

Na chwilę obecną trudno ocenić, czy zaproponowane przez ustawodawcę rozwiązania prawne rzeczywiście spełnią założenia gospodarcze i społeczne projektu, jednakże modyfikację instrumentów prawnych w tym przedmiocie należy ocenić pozytywnie.

Uwagi szczegółowe:

1) W art. 3 wprowadza się zmiany w ustawie o własności lokali w art. 21 zmienianej ustawy uchyla się ustępy 4 i 5, w których zapisana jest możliwość przegłosowania uchwał także za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Przepisy zostały wprowadzone aby usprawnić pracę zarządu. Projektodawca aktualnie tłumaczy potrzebę usunięcia tych przepisów właśnie ułatwieniem pracy zarządu wspólnoty mieszkaniowej, działanie to wydaje się sprzeczne z intencją. NSZZ „Solidarność” wnosi o zaniechanie tej zmiany.

2) W art. 4 projektowane są zmiany ustawy z dn. 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Art. 4 w pkt. 3 umożliwi wynajmującemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego (TBS) naliczenie najemcy lokalu mieszkalnego

dotychczasowych opłat związanych z instalacją i konserwacją odnawialnych źródeł energii, budową wind, termomodernizacją. W art. 28 zmienianej ustawy ustalono maksymalną stawkę czynszu, która obejmuje także wydatki na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, dlatego nie ma uzasadnienia dla dodatkowych obciążeń najemców. Zdaniem NSZZ „Solidarność” nadmierne, sięgające 20% stawek, podwyższenie czynszów, które już dziś stanowią duże obciążenie dochodów najemców, może spowodować brak możliwości ich finansowania, a tym samym ograniczyć rodzinom/osobom dostęp do lokali mieszkalnych w TBS.

3) W art. 6 projektu zmieniającym ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych, w zmianie 2 w art. 3 w ust.1-2 zmienianej ustawy zaproponowano aby dla kryterium dochodowego jako podstawę do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przyjąć wysokość przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującą w dniu złożenia wniosku, podczas gdy dotychczas za podstawę brano wysokość minimalnej emerytury. Wiązanie dodatku mieszkaniowego z wysokością przeciętnego wynagrodzenia, w sytuacji zbliżającego się kryzysu gospodarczego, który niewątpliwie odbije się niekorzystnie na rynku pracy oraz poziomie wynagrodzeń, jest ryzykownym rozwiązaniem. Konsekwencją tego może być obniżenie kryterium, które będzie kwalifikować do pomocy w formie dodatku mieszkaniowego. W sytuacji obniżenia lub utraty dochodów przez niektórych obywateli jest to rozwiązanie zdecydowanie niekorzystne z punktu widzenia gospodarstwa domowego, a zatem niewłaściwe, mając na uwadze intencję wsparcia. Biorąc pod uwagę fakt, że projektowane zmiany w ustawie o dodatkach mieszkaniowych mają wejść w życie w kwietniu 2021 roku, NSZZ „Solidarność” wnosi o uzależnienie wejścia w życie zmian w zakresie wysokości kryterium dochodowego od kształtowania się kwot wysokości przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2020 roku.

4) W art.7 projektu dotyczącym zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w zmianie 4 w art. 21b ustawy dodaje się m.in. pkt. c i d nakładając na Ośrodki Pomocy Społecznej (OPS) dodatkowy obowiązek przeprowadzania wywiadów środowiskowych w celu weryfikacji stanu majątkowego. W przypadku najemców mieszkań socjalnych bardzo często są to właśnie podopieczni pomocy społecznej i ich sytuacja jest dobrze znana pracownikom socjalnym. Niejednokrotnie, to właśnie OPS występuje do gminy o pomoc w uzyskaniu takiego lokalu. O ile w tym przypadku taki wywiad nie budzi wątpliwości, to już w przypadku najmu lub podnajmu lokali dla osób nieco zamożniejszych, które z jednej strony na zasadach komercyjnych nie są w stanie zakupić mieszkania i chcą je wynająć lub podnająć od gminy, takie wątpliwości się pojawiają. Należy też zauważyć, że może to być również kłopotliwe

dla samych wnioskodawców lokalu, którzy będą zmuszeni dublować dokumentację. Raz będą dokumentować swoją sytuację majątkową i rodzinną gminie, po czym te same dokumenty będą przedkładać pracownikowi socjalnemu podczas wywiadu środowiskowego. Zdaniem NSZZ „Solidarność” nie należy angażować do tego służb społecznych, gdyż pomoc społeczna realizuje już wiele zadań i weryfikacja kondycji finansowej wnioskodawców powinna odbywać się na podstawie oświadczenia o stanie majątkowym oraz deklaracji dochodów z PIT.

5) Wątpliwości budzą przepisy końcowe: art. 26 w zakresie art.7a ustawy zmienianej w art.6, które tracą moc z dniem 21 kwietnia 2021r. Jednocześnie na podstawie art. 27 projektu ustawy zmiana ustawy o dodatkach mieszkaniowych, których częścią jest projektowany art. 7a, wchodzi w życie z dniem 21 kwietnia 2021 r.

Art. 6 pkt 8 projektu ustawy dodaje art. 7a w ustawie o dodatkach mieszkaniowych który przewiduje, że określone informacje zawarte we wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego będą wymagały potwierdzenia – w formie pisemnego oświadczenia - przez osobę uprawnioną do pobierania należności za lokal mieszkalny, inną niż zarządca domu. Oświadczenie to, osoba ubiegająca się o dodatek mieszkaniowy będzie składać do gminy wraz z wnioskiem o przyznanie tego dodatku. Jednocześnie zastrzeżono, że ww. rozwiązanie znajdzie zastosowanie, o ile zarządca domu nie potwierdził powyższych informacji na wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego (dodawany art. 7a). Zgodnie z uzasadnieniem zmiana ta podyktowana jest potrzebą zapewnienia wsparcia osobom w trudnej sytuacji i sprawnego funkcjonowania systemu dopłat i dodatków mieszkaniowych.

Przepisy art. 7a upraszczają zasady dokumentowania sposobu użytkowania i ponoszenia kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, stąd niezrozumiała jest czasowość utrzymania tych przepisów. Dlatego NSZZ „Solidarność” wnosi o utrzymanie projektowanych zapisów także po dniu 21 kwietnia 2021 roku.

NSZZ „Solidarność” zwraca uwagę, że w aktualnych utrudnionych warunkach funkcjonowanie organizacyjnego, skracanie terminu konsultacji społecznych przyczynia się do ich osłabienia. Skrócenie terminu konsultacji jest o tyle niezrozumiałe, że większość zaproponowanych przepisów ma wejść w życie w kolejnych latach, a przepisy które wprowadzane są w celu łagodzenia skutków epidemii wywołanej wirusem Covid-19, mogłyby zostać przyjęte osobnym aktem. Tym bardziej, że aktualnie został przesłany do sejmu projekt ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19

oraz o zmianie niektórych innych ustaw, w którym dostosowuje się przepisy związane także z niniejszym projektem ustawy

Opiniowany projekt zawiera wiele nowych, nierzadko skomplikowanych zmian w ustawach określających politykę mieszkaniową w Polsce. Zgodnie z intencją projektodawcy, zaproponowane zmiany mają sprzyjać rozwojowi czynszowego budownictwa społecznego, jak też wesprzeć rodziny i słabsze grupy społeczne w opłacaniu nierzadko wysokich kosztów wynajmowania i utrzymania mieszkań. Są to bardzo istotne zmiany dla obywateli, jednak materia ustawowa może okazać się zbyt trudna do ich interpretacji, dlatego zdaniem NSZZ „Solidarność”, właściwym byłoby zaplanowanie działań informacyjnych i promocyjnych wdrażanych rozwiązań tak, aby obywatele planując sposób użytkowania przez nich lokali mieszkalnych mieli świadomość dostępnych udogodnień i rodzajów wsparcia.

Gdańsk, 26 maja 2020 r.

Prezydium KK
NSZZ „Solidarność”

SEKRETARZ
KK NSZZ „Solidarność”

Ewa Zydorek