



Komisja Krajowa

80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 24
tel. 58/ 308-4480, fax /58 308-4219
sekprez@solidarnosc.org.pl

L.dz. PBE/66380/22/2017

Gdańsk, dnia 10 stycznia 2017 roku

Pan Kazimierz Smoliński**Sekretarz Stanu****Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa**

Działając z upoważnienia Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” pozytywnie opiniuję kierunek zmian zawartych w projekcie ustawy Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 15 grudnia 2016. o *Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego.*

Jednocześnie dostrzegając potrzebę rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce wnoszę następujące uwagi do przedmiotowego projektu.

1. Projekt nie jest uzupełniony o projekty aktów wykonawczych, co nie pozwala na kompleksową ocenę proponowanych rozwiązań.
2. **Art. 3 ust. 2.** Nie ma oczywistego uzasadnienia dla ustanawiania siedziby Funduszu Mieszkaniowego w mieście stołecznym Warszawie. Zgodnie z zapowiedziami wynikającymi ze Strategii na Rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, równoważny rozwój to jeden z celów odpowiedzialnej polityki państwa. Decentralizacja powinna zatem obejmować nie tylko ośrodki przemysłowe i usługowe, ale także instytucje publiczne. Ponadto ze względu na wysokie ceny utrzymania oraz nabywania nieruchomości w stolicy, usytuowanie siedziby i co za tym idzie Biura Funduszu w innym regionie kraju, może przynieść oszczędności w kosztach funkcjonowania nowej instytucji, która będzie finansowana ze środków Skarbu Państwa.
3. Wątpliwość budzi rozwiązanie zawarte w **art. 14 ust. 2** projektu, polegające na umożliwieniu dokonywania czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych Funduszu, w tym praw i obowiązków majątkowych wynikających z gospodarowania Zasobem przez dwóch pełnomocników powołanych przez Prezesa Zarządu działających łącznie. Skoro dla dokonania wskazanych czynności projekt wymaga łącznego działania Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu, do

powoływania pełnomocników, którzy byliby umocowani do dokonywania takich samych czynności powinny mieć zastosowanie te same zasady, tj. powinni ich również wspólnie powoływać Prezes Zarządu i Zastępca Prezesa Zarządu.

4. Odnosząc się do uregulowania zawartego w **art. 14 ust. 3** projektu, nie ma uzasadnienia wyłączenia nieważności czynności prawnych, o których mowa w art. 8 pkt. 4 lit. b i c wobec osób trzecich, dokonanych przez Zarząd bez zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą. Ze względu na wysokie kwoty pożyczki, dotacji lub poręczenia oraz wykorzystanie nieruchomości o znacznej wartości z Zasobu, projekt powinien zawierać mechanizmy zabezpieczające przed nieuzasadnionym lub bezprawnym obciążeniem aktywów Funduszu lub Zasobu. Zasadą prawa handlowego (art. 17 ust. 1 k.s.h.) jest, iż jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Brak jest uzasadnienia, dlaczego analogiczny mechanizm ochronny miałby być wyłączony w stosunku do czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych Funduszu.
5. W **art. 16 ust. 12** proponuję zastąpić wyraz „ustał” katalogiem przyczyn z powodu których doszło do zakończenia stosunku pracy. W zakresie słowa „ustał” mieści się bowiem zarówno wygaśnięcie stosunku pracy z powodu śmierci, jak i rozwiązanie stosunku pracy z przyczyn leżących lub nieleżących po stronie pracownika. Te ostatnie z kolei, mogą prowadzić do szeregu sytuacji, które umożliwiają pomijanie procedury konkursowej przy naborze do pracy w Biurze.
6. **Art. 26 ust. 2** reguluje możliwość nieodpłatnego przekazania nieruchomości należących do Zasobu organizacji pożytku publicznego w związku z tworzeniem mieszkań chronionych, noclegowni lub schronisk dla bezdomnych. O ile potrzeba wspomaganie wskazanej działalności nie budzi wątpliwości o tyle wydaje się, iż zaproponowane rozwiązanie wymaga uzupełnienia o dalsze postanowienia zapewniające z jednej strony realizację wskazanych celów, a z drugiej - ochronę interesów prawnych Zasobu. I tak, w mojej ocenie, przyczyną nieodpłatnego przekazania nieruchomości organizacji pożytku publicznego powinno być nie tylko utworzenie, ale również prowadzenie przez organizację pożytku publicznego mieszkań chronionych, noclegowni lub schronisk dla bezdomnych. Ponadto, projekt nie reguluje sytuacji statusu prawnego nieruchomości w przypadku, w którym organizacja, której nieruchomości Zasób przekazał, zaprzestaje swojej działalności lub działa dalej, ale zaprzestaje działalności, która leżała u podstawy nieodpłatnego przekazania nieruchomości. Kwestia nieodpłatnego przekazywania nieruchomości

uregulowana jest w art. Art. 9021 k.c. Zgodnie z przywołanym przepisem przez umowę przekazania nieruchomości jej właściciel zobowiązuje się nieodpłatnie przenieść na gminę albo na Skarb Państwa własność nieruchomości. Skarb Państwa może zawrzeć umowę przekazania nieruchomości, gdy gmina miejsca położenia całej albo części nieruchomości nie skorzystała z zaproszenia do jej zawarcia w terminie trzech miesięcy od dnia złożenia zaproszenia przez właściciela nieruchomości. Zaproponowane w projekcie rozwiązanie, polegające na dopuszczeniu nieodpłatnego przekazania nieruchomości z Zasobu na rzecz podmiotu prywatnego (jakim jest organizacja pozarządowa), stanowiłoby więc *lex specialis*. Jednak skutek zawartej umowy byłby ten sam w postaci przejścia prawa własności. Brak zawarcia w projekcie ustawy rozwiązań, pozwalających na odzyskanie przez Zasób przekazanej nieruchomości w przypadku, gdy cel dla jakiego nieruchomość została przekazana nie jest realizowany, może skutkować powstawaniem nadużyć w tym obszarze. Projekt powinien zawierać narzędzia niweczące skutek w postaci przejścia własności nieruchomości w przypadku przekazania z Zasobu nieruchomości na realizację określonych celów, gdy cele te nie będą realizowane lub zaprzestaną być realizowane w nieuzasadnionym krótkim okresie czasu.

7. **Art. 27 ust. 5** stanowi, że nieruchomości należące do Zasobu mogą być oddawane w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej, a stosowną decyzję wydaje Prezes Zarządu. Taki zapis budzi wątpliwości dotyczące jakiego rodzaju będą to podmioty i na podstawie jakich przepisów będą funkcjonowały i zarządzały majątkiem Skarbu Państwa. Czy nie jest to jednak zbyt daleko idąca propozycja, która spowoduje, że Skarb Państwa straci kontrolę nad swoim mieniem? Proponuję doprecyzowanie lub zmianę tego zapisu.
8. **Art. 34** projektu reguluje warunki, jakie musi spełnić podmiot chcący wziąć udział w przetargu na odpłatne zbycie nieruchomości należącej do Zasobu. Do warunków tych należy m.in. wymóg, iż tylko 25 % powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań utworzonych w wyniku inwestycji mieszkaniowej będzie mogła być przedmiotem umowy sprzedaży bez uprzedniego obowiązku zawarcia umowy najmu, na warunkach wskazanych w projekcie ustawy. Natomiast sprzedaż pozostałej części inwestycji będzie możliwa wyłącznie na wniosek najemcy i cena płatna będzie w ratach. Zaproponowane w projekcie rozwiązanie w postaci rozłożenia ceny na raty prowadzi do tego, iż najemca chcący kupić wynajmowane mieszkanie nie będzie zmuszony do wzięcia na ten cel kredytu bankowego a z drugiej strony, obowiązek przeniesienia prawa własności powstanie dopiero po uiszczeniu ceny, tj. dopiero po zapłacie

ostatniej raty (stosownie do brzmienia ust. 2 w przypadku zawarcia z najemcą mieszkania umowy sprzedaży przedmiotu najmu wynajmujący zobowiązuje się do przeniesienia na najemcę prawa własności mieszkania oraz praw niezbędnych do korzystania z niego po uiszczeniu przez najemcę ceny podzielonej na raty, z zastrzeżeniem, że okres zapłaty przez najemcę ceny przedmiotu najmu nie może być krótszy niż 30 lat.). To z kolei doprowadzi do takiej sytuacji gdy najemca, który będzie zainteresowany wykupem wynajmowanego mieszkania - niebędący właścicielem w czasie płacenia rat ceny sprzedaży - będzie w tym samym okresie zobowiązany do zapłaty czynszu i raty ceny sprzedaży, co może stanowić nadmierne obciążenie dla jego gospodarstwa domowego. Ponadto, obowiązek zapłaty czynszu może niwelować uzysk w postaci braku odsetek od kredytu a tym samym zmniejszyć zainteresowanie wykupem najmowanych mieszkań. Natomiast spadek zainteresowania wykupem przez najemców najmowanych mieszkań, przy utrzymaniu niskiego procentu powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań utworzonych w wyniku inwestycji mieszkaniowej, które mogą zostać sprzedane poza wymogami projektu ustawy może powodować, iż potencjalni operatorzy mieszkaniowi nie zdecydują się na inwestycje mieszkaniowe na zasadach określonych w projekcie ustawy ze względu na ograniczenia krótkookresowego zwrotu z inwestycji, co przy inwestycjach realizowanych przy zaangażowaniu kredytów bankowych, przy wydłużeniu okresu spłaty kredytu może prowadzić do zmniejszenia opłacalności inwestycji aż do jej całkowitej nieopłacalności.

9. Użyte w **art. 35 ust. 2** sformułowanie „pierwszeństwo zawarcia umów najmu w szczególności z gospodarstwami domowymi” wydaje się sugerować jakoby stroną umowy miałyby być gospodarstwa domowe. Podobne odniesienie zawarte jest w ust. 3. Intencja projektodawcy wydaje się być oczywista, tj. iż umowa najmu w pierwszej kolejności powinna być zawarta z osobami wchodzącymi w skład gospodarstwa domowego o określonej w projekcie charakterystyce. Niemniej, jako że gospodarstwu domowemu nie przysługuje osobowość prawna, nie może więc ono być stroną umowy najmu, dlatego użyty w projekcie skrót myślowy wymaga doprecyzowania.
10. W tym samym art. 35 ust. 2 pkt. 4 wskazuje się, iż pierwszeństwem zawarcia umowy najmu m.in. przysługiwałoby osobom, które nie posiadają ani prawa własności innego mieszkania ani spółdzielczego własnościowego prawa do innego mieszkania. Użycie w budowie normy koniunkcji oznacza, iż oba wskazane w przepisie warunki musiałyby wystąpić jednocześnie. Oznacza to, iż pierwszeństwo zawarcia umowy

najmu przysługiwałoby tym członkom gospodarstwa domowego, którym przysługuje jedno z dwóch praw wymieniowym w przepisie, co z kolei wydaje się być sprzeczne z celem projektu ustawy. Dlatego proponujemy zastąpić spójnik „i” spójnikiem „lub”.

11. Wątpliwości budzi pominięcie w katalogu kryteriów pierwszeństwa zawarcia z osobami posiadającymi prawo własności do innego lokalu mieszkaniowego, ale oddalonego znacznie od miejsca najmu. Należy wziąć pod uwagę, że wiele osób przemieszcza się w poszukiwaniu pracy poza miejscem stałego pobytu. Podejmując pracę 200-300 km od stałego miejsca zamieszkania nie ma możliwości dojazdu do pracy i trzeba wtedy wynająć mieszkanie. Jednocześnie zbycie mieszkania z powodów rodzinnych czy spadkowych nie zawsze jest możliwe, więc wykluczanie z tego powodu z możliwości najmu w ramach NFM mija się z celem rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Dlatego wnoszę o modyfikację przepisu art. 35 ust. 2 pkt. 4 tak, aby uwzględniał on realia życia i rynku pracy.
12. **Art. 41 ust.1** umożliwia Prezesowi Zarządu powierzenie, w drodze umowy wykonania czynności kontrolnych, o których mowa w art. 38 ust. 2, podmiotom innym niż służby techniczne Biura. Trudno znaleźć uzasadnienie takiego zapisu, skoro do tego celu m.in. powołane są służby techniczne Biura tym bardziej, że takie działania mogą generować dodatkowe koszty. Jednocześnie nie określono w projekcie dlaczego, komu i na jakich zasadach czynności kontrolne mają być zlecane.
13. **Art. 60 ust. 2** ustanawia, że termin sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ustala Fundusz. W nawiązaniu do art. 62 ust. 1 projektu protokół ten stanowi podstawę wpisu do ksiąg wieczystych oraz katastru nieruchomości. Choć to Fundusz ustala termin sporządzenia tego protokołu należy jednak wskazać ostateczny czas w jakim ma to uczynić. Brak tego zapisu może bowiem powodować przewlekłość postępowania i narażać wszystkie strony umowy na dodatkowe koszty i trudności. Dlatego proponuję zapis, który wskazuje termin nie dłuższy niż 2 miesiące od przekazania nieruchomości do Zasobu.

Z poważaniem

Członek Prezydium Komisji Krajowej
NSZZ „Solidarność”



Henryk Nakonieczny