

Decyzja
Prezydium KK
nr 62/20

ws. projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych (projekt z dnia 9 IV 2020 r.)

Przedstawiona przez projektodawcę koncepcja tworzenia kooperatyw mieszkaniowych to propozycja, która stanowi powrót do dyskusji zapoczątkowanej w czerwcu 2019 roku. Wtedy projekt nie doczekał się zakończenia prac na poziomie rządowym i nie trafił pod obrady Parlamentu. Uwagi zgłoszone wtedy przez Prezydium KK NSZZ „Solidarność” (Decyzja Prezydium nr 98/19) zachowują swoją aktualność także teraz.

Na poziomie ogólnym wprowadzenie tego rodzaju instytucji jak kooperatywa mieszkaniowa jest oceniane przez Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” pozytywnie. Odpowiada on na zapotrzebowanie społeczne i trendy dotyczące budownictwa mieszkaniowego. Formy budownictwa opartego na współpracy zainteresowanych osób zyskują popularność, tak za granicą jak i w Polsce.

Na pozytywną ocenę zasługuje także wprowadzenie dodatkowych wymogów i zabezpieczeń względem projektu zaprezentowanego w roku ubiegłym. Prezydium KK NSZZ „Solidarność” wyraża nadzieję, że dzięki temu projekt faktycznie przyczyni się do zaspokojenia celów mieszkaniowych członków kooperatywy, a nie będzie źródłem indywidualnych zysków.

Niemniej, jest to projekt, który jak zauważają autorzy przeznaczony jest raczej dla specyficznej grupy osób, mającej odpowiednie umiejętności i możliwości finansowe do samodzielnej realizacji inwestycji mieszkaniowej i z uwagi na swoją specyfikę nie stanowi odpowiedzi na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych np. osób zagrożonych wykluczeniem. Biorąc powyższe pod uwagę, tworzenie kooperatyw mieszkaniowych może, choć w ograniczonym stopniu, pozytywnie wpłynąć na sytuację związaną z niewystarczającą liczbą dostępnych mieszkań w przystępnej cenie w Polsce. Niemniej, należy podkreślić, że projekt nie jest w stanie odpowiedzieć na problem poważnej luki na rynku mieszkaniowym, jeśli chodzi o dostępność do mieszkań dla rodzin o średnich

i niskich dochodach. W związku z powyższym, NSZZ „Solidarność” podkreśla, że przyspieszenia wymagają działania związane z realizacją programów mieszkaniowych, które zwiększają dostępność tanich mieszkań dla rodzin. NSZZ „Solidarność” liczy również na to, że samorządy gminne zwiększą zainteresowanie inwestycjami w rozwijanie swojej własnej bazy mieszkaniowej, zwłaszcza mieszkań socjalnych i komunalnych.

Pragniemy również zwrócić uwagę na problemy natury formalnoprawnej związane z możliwością tworzenia spółki cywilnej w celu zawiązania kooperatywy. W projekcie brakuje przepisu odsyłającego do odpowiedniego stosowania Kodeksu cywilnego w zakresie spółki cywilnej. Wnioskodawcy przewidują bowiem możliwość funkcjonowania kooperatywy jako spółki cywilnej – niejako nie zwracając uwagi, iż są one zakładane przez przedsiębiorców. Ponadto, inwestycja realizowana w ramach działalności gospodarczej zgodnie z projektem nie może być oparta na zasobie gminnym. Jako że spółka cywilna zgodnie z art. 860 Kodeksu cywilnego może być utworzona w związku z dążeniem wspólników do realizacji prawnie dozwolonego celu gospodarczego, to pod dużą wątpliwość poddać należy sens tworzenia kooperatywy w rozumieniu projektowanej ustawy - jako spółki cywilnej.

Chcemy również zauważyć, iż zapewnienie wynikające z uzasadnienia, iż wprowadzenie ulgi w podatku dochodowym od osób fizycznych polegającej na tym, że będzie można odliczyć odsetki od kredytu zaciągniętego przez osobę fizyczną (członka kooperatywy) w związku z realizacją inwestycji od podstawy podatku, ma wykluczyć ze wsparcia budżetowego osoby najzamożniejsze, które mogą sobie pozwolić na realizację inwestycji mieszkaniowej bez wsparcia kredytowego, wydaje się być nadto optymistyczne. Spodziewać się można, że te korzystne rozwiązanie przyciągnie osoby, które byłoby stać na realizację inwestycji ze względu właśnie na korzystne rozwiązania podatkowe. Tym samym rozważyć należy wprowadzenie ograniczeń w tym zakresie, choćby w postaci wprowadzenia progu uzyskiwanego dochodu. Dodatkowym zabezpieczeniem przed nadużyciami byłoby wprowadzenie zasady, że członkowie kooperatywy, którzy posiadają już inną nieruchomość mieszkalną, nie mogą korzystać z oferowanego wsparcia (bonifikaty i ulgi w zakresie PIT).

Proponujemy również dokonanie zmian dotyczących tego, kto może być członkiem kooperatywy, w taki sposób, by nie wykluczać z nich członków rodzin. W ten sposób zostanie osiągnięty jeden z realnych celów określonych przez projektodawcę, czyli możliwość kształtowania swojego otoczenia sąsiedzkiego. Będzie to możliwe jeśli dokona

się wyłączenia zasady trzech członków kooperatywy w odniesieniu do najbliższej rodziny. W takim wypadku, należałoby wyłączyć stosowanie art. 4 ust.3 ustawy.

Chcemy także zwrócić uwagę na przyznane gminie prawa odkupu nieruchomości w przypadku wykorzystania nieruchomości niezgodnie z celem, o którym mowa w art. 1. W naszej ocenie, należy rozważyć, czy w takiej sytuacji odkup nie powinien zostać ograniczony jedynie do poniesionych przez inwestora niezbędnych nakładów, a nie do całości poniesionych kosztów. Jako alternatywę należałoby również rozważyć wprowadzenie sankcji w postaci przywrócenia stanu pierwotnego nieruchomości.

Gdańsk, 20 maja 2020 r.

Prezydium KK
NSZZ „Solidarność”

Z-ca PRZEWODNICZĄCEGO
KK NSZZ „Solidarność”

Bogdan Biś