

PETYCJA

w sprawie nowelizacji ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

w celu ułatwienia

wykupu mieszkań w Towarzystwach Budownictwa Mieszkaniowego

Szanowny Panie Prezydencie!
Szanowna Pani Premier!
Szanowni Panowie Marszałkowie!
Szanowni Państwo Posłowie i Senatorowie!

Na początku stycznia 2016r. Pan Minister Henryk Kowalczyk, Szef Komitetu Stałego Rady Ministrów, poinformował o trwających w rządzie pracach nad programami wspierającymi budownictwo deweloperskie i jednorodzinne oraz mieszkalnictwo czynszowe z możliwością wykupienia mieszkań.

Prosimy o ujęcie w opracowywanym programie możliwości uczciwego wykupu mieszkań przez najemców w Towarzystwach Budownictwa Społecznego. Obecne zapisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w kwestii wykupu mieszkań TBS, mimo nowelizacji z 10 września 2015r. (Dz.U. z 2015 poz. 1582), nadal pozostają trudne, czy wręcz nie możliwe do przyjęcia przez najemców. Poza tym sami właściciele TBS nie są zainteresowani sprzedażą mieszkań. Wprowadzona w życie nowelizacja ustawy z 10.09.2015r. nadal pozostawia decyzję o sprzedaży w gestii właściciela. Czyli gdyby nawet większość, albo i wszyscy najemcy danego bloku podjęli decyzję o wykupie, to i tak właściciel może nie wyrazić zgody. Już z tego powodu wykup jest nierealny.

Dodatkowym problemem równie istotnym jest sposób wyliczania wartości wykupu oraz ustalenie uprawnionych najemców. Ustawa przewiduje wykup tylko dla najemców będących jednocześnie stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu. Powoduje to wykluczenie pewnych grup najemców, którzy pomimo płacenia przez lata wysokich czynszów z których spłacane są kredyty zaciągnięte na budowę wynajmowanych przez nich mieszkań, nie mogą nabyć tych lokali na własność. Ponadto, najemcy mogą wykupić wynajmowane mieszkanie po cenie rynkowej pomniejszonej o zwaloryzowany wkład własny, czyli tzw. partycypację, wynoszącą zazwyczaj 20-30 proc. wartości lokalu.

Należy stwierdzić, że wykup mieszkań na obecnych warunkach jest dla najemców wielce niekorzystny. Na poczet ceny sprzedaży lokalu nie zaliczono także wpłacanej przez najemców kaucji zabezpieczającej wynoszącej od kilku do kilkunastu tys. zł. Oprócz wpłaty ceny rynkowej mieszkania, muszą także spłacić kredyt ciążący na tym lokalu w BGK, co czyni transakcję nieopłacalną. Przepisy w sprawie wyliczania kwoty pozostałego do spłacenia kredytu za dany lokal są nieprecyzyjne. Zarządy TBS na samą myśl o wyliczeniu pozostałego zadłużenia twierdzą, że to niemożliwe.

Nowelizacja ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych miała umożliwić kilkuset tysięcznej grupie najemców i partycypantów wykup na własność wynajmowanych mieszkań. Po czterech latach od wejścia ustawy w życie, wykup mieszkań w TBS praktycznie nie istnieje.

Mimo petycji najemców TBS z lutego 2015 roku podpisanej przez 1751 osób (zorganizowanej przez portal www.tbs24.pl) pragnących ułatwienia wykupu mieszkań nowelizacja z 10.09.2015r nie rozwiązała jednak naszych problemów.

Dlatego też przypominamy o tej petycji i uszczegółowiamy prośbę proponując następujące rozwiązanie, które winno zachęcić do wykupu mieszkań:

1. Przeniesienie własności lokalu mieszkalnego przez towarzystwo budownictwa społecznego może nastąpić, na rzecz każdego najemcy bez względu na to, czy był stroną umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tego lokalu.

2. Właściciel mieszkań za każdym razem wyraża zgodę na sprzedaż mieszkania najemcy po wyliczeniu i wpłaceniu kwoty zadłużenia kredytowego przypadającego na dany lokal.

3. Kwotę tego zadłużenia proponujemy liczyć w następujący sposób:

- a. Przyjąć jako podstawę do obliczenia kwoty zadłużenia wartość lokalu z dnia podpisania umowy najmu przez pierwszego najemcę lokalu, nawet jeżeli składający wniosek o wykup jest kolejnym najemcą. Propozycja ta wynika z faktu, że kredyt na mieszkanie był spłacany także przez poprzednich najemców.
- b. Jeżeli wartość lokalu nie uwzględniała kosztu działki proporcjonalnie przypadającego na lokal, to dodać do tej wartości, ten koszt z dnia podpisania pierwszej umowy najmu na dany lokal. W sytuacji konieczności ustalenia wartości działki i podziału tej wartości pomiędzy poszczególne lokale winna istnieć możliwość powołania biegłego na koszt TBS lub wniosek zainteresowanych wykupem najemców TBS, tak aby można było koszt usługi biegłego podzielić proporcjonalnie pomiędzy zainteresowanych wykupem.
- c. Od tak ustalonej wartości lokalu odjąć koszt kaucji i partycypacji, jeżeli miała miejsce, ustalając w ten sposób sumę zadłużenia na dzień podpisania umowy najmu pierwszego najemcy.
- d. Dla sumy zadłużenia obliczyć wartość kredytu pozostającego do spłaty z uwzględnieniem, comiesięcznych spłat rat kapitałowo-odsetkowych wchodzących w skład opłaty czynszowej.
- e. Ze względu na możliwe problemy i utrudnienia ze strony właścicieli TBS proponujemy, aby nowelizacja ustawy:

i. zawierała wzór arkusza kalkulacyjnego generującego takie obliczenia,

ii. ustalała procentowy udział wartości rat kapitałowo-odsetkowych w wysokości płaconego czynszu w poszczególnych latach.

4. Dla najemców, którzy wykupili mieszkanie w ustawie winien znajdować się też zapis regulujący wysokość czynszu dla mieszkań wykupionych. Czynsz ten winien obejmować tylko pokrycie kosztów eksploatacji i remontów. Zapis ten winien chronić najemców, którzy wykupili lokale, przed stosowaniem przez TBS'y zawyżonych stawek czynszu, w których mogłyby być ukryte nadal koszty spłacania przez TBS kredytu dla innych lokali.

Pragniemy jeszcze raz podkreślić, że wykup mieszkań wg obecnych przepisów nie jest uczciwą propozycją i nie skłania do podejmowania takiej decyzji. Wielu najemców przystępowało do programu, gdyż nie stać ich było na zakup mieszkania i podjęcie kredytu bankowego. Wielu mówiono też, że w przyszłości będzie możliwość wykupu mieszkań i czuje się z tego tytułu oraz z kształtu obecnych zapisów ustawy po prostu oszukana. Nie są skłonni wykupić mieszkania, nie chcą podjąć decyzji o zamianie mieszkań na większe. Ta sytuacja nie sprzyja podejmowaniu decyzji o zmianie miejsca zamieszkania w poszukiwaniu lepszej pracy, lub po prostu decyzji o powiększeniu rodziny, gdyż najemcy nie chcą utracić wkładu, który dotychczas wpłacili w czynszu. Przeciwnicy zmian, będą przypominać, że ideą powstania Towarzystw Budownictwa Społecznego było stworzenie mieszkań dla średnio zamożnych, którzy po czasie mieli zostawić mieszkania i kupić sobie inne na własność. Trudną się nam z takimi opiniami zgodzić. Po pierwsze, dlatego, że przez ponad 10 lat funkcjonowania TBS spłaciliśmy sporą część kredytu, co stanowi duży wkład finansowy. Po drugie, dlatego, że w większości nie zaliczamy się do średniozamożnych, którzy mieli być gotowi sfinansować swoją ciężką pracą budownictwo społeczne. Po prostu najem mieszkań w TBS było dla nas jedyną szansą na zdobycie lokalu mieszkalnego.

Jako kolejny powód przyjęcia naszych propozycji zgłaszamy też możliwość pozyskania w wyniku wykupu mieszkań w TBS dodatkowych środków finansowych na budownictwo społeczne.

Prosimy bardzo o pozytywne rozpatrzenie naszej petycji i ujęcie w przepisach proponowanych przez nas rozwiązań.