Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej - z upoważnienia ministra -

na interpelację nr 3434

w sprawie wysokiego czynszu w systemie TBS

Szanowna Pani Marszałek! W odpowiedzi na interpelację posła Macieja Mroczka w sprawie wysokiego czynszu w systemie TBS (przekazaną pismem z dnia 3 kwietnia 2012 r., znak: SPS-023-3434/12) uprzejmie przekazuję następujące informacje.

W odniesieniu do pytań dotyczących wysokości czynszów w zasobach towarzystw budownictwa społecznego należy stwierdzić, że w założeniu mieszkania te są przeznaczone dla osób o dochodach uniemożliwiających zakup lokalu na wolnym rynku, lecz jednocześnie będących w stanie opłacać czynsz skalkulowany na poziomie zapewniającym pokrycie wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania i spłatą zobowiązań zaciągniętych w związku z budową. Mieszkania w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, w odróżnieniu od mieszkań komunalnych i tym bardziej socjalnych, nie są zatem budowane dla osób najuboższych. Przeciętny czynsz w zasobach TBS jest ok. 2-3-krotnie wyższy niż w zasobach komunalnych, co wiąże się z koniecznością pokrycia w ramach czynszu pełnych kosztów utrzymania mieszkania oraz spłaty przez towarzystwo kredytu zaciągniętego na budowę. Należy bowiem pamiętać, że dla budynków towarzystw budownictwa społecznego utworzonych przy wsparciu preferencyjnego kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego dużą część czynszu (ok. 60-70%) przeznacza się na spłatę obciążeń kredytowych. Pozostała część powinna wystarczyć na utrzymanie budynku w odpowiednim stanie technicznym i pokrycie kosztów zarządu. Różnice w wysokości czynszów w przypadku różnych towarzystw budownictwa społecznego mogą być spowodowane, oprócz kosztów wynikających z eksploatacji budynków, także kosztami inwestycji i zobowiązaniami zaciągniętymi na ich realizację.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę, że przepisy regulujące zasady funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego uniemożliwiają przekroczenie ustawowego poziomu czynszów w ich zasobach. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.) stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez odpowiednie ciała statutowe spółki (zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy) w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Jednocześnie czynsz ten nie może przekroczyć w skali roku 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Istotne znaczenie przy ustalaniu czynszu w zasobach towarzystw budownictwa społecznego ma zatem wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ustalonego dla każdego województwa. Od początku października dla każdego województwa obowiązuje nowy wskaźnik, rozumiany jako średni koszt budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wysokość tego wskaźnika ustala się odrębnie dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa i odrębnie dla województwa. Jego wyliczenie następuje w oparciu o aktualne dane urzędu statystycznego oraz własne analizy odpowiedniego wojewody. Dla porównania - wskaźnik ten dla m.st. Warszawy wynosi 5901 zł (zgodnie z obwieszczeniem wojewody mazowieckiego z dnia 30 marca 2012 r.), natomiast maksymalny czynsz za 1 m^2 - 19,67 zł, zaś dla miasta Katowice aktualny wskaźnik wynosi 4195 zł (zgodnie z obwieszczeniem wojewody śląskiego z dnia 28 marca 2012 r.), a maksymalny czynsz za 1 m^2 - 13,83 zł (wskaźnik/12 miesięcy x 4% = maksymalna stawka czynszu za m^2).

Ponadto towarzystwa budownictwa społecznego są uprawnione do weryfikowania poziomu dochodów swoich najemców (art. 30 ust. 3-5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego). Każdy najemca raz na 2 lata, w terminie do 30 kwietnia, zobowiązany jest złożyć deklarację, w której powinien wykazać wysokość średniego miesięcznego dochodu jego gospodarstwa domowego, a także fakt nabycia prawa do innego mieszkania. Przekroczenie maksymalnego progu dochodów, nabycie prawa do innego lokalu, a także nieterminowe złożenie deklaracji może być przyczyną wypowiedzenia wysokości czynszu. W takich wypadkach TBS może stosować czynsz wolny, przekraczający 4% wartości odtworzeniowej. Osobom, które w deklaracji podadzą dane niezgodne z prawdą, towarzystwo może natychmiast wypowiedzieć umowę najmu, a jeśli te nie wyprowadzą się, może żądać od nich odszkodowania w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki byłby normalnie płacony.

W zakresie trybu wprowadzania zmian stawek czynszu w zasobach towarzystw budownictwa społecznego mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z art. 8a ust. 2 tej ustawy termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi nie mniej niż 3 miesiące. Powyższy przepis jest bezwzględnie obowiązujący, a zatem strony umowy najmu nie mogą ustanowić terminu wypowiedzenia wysokości czynszu krótszego niż przewiduje ustawa. Należy jednocześnie dodać, że stosownie do art. 8a ust. 5 pkt 1 ustawy w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia wysokości czynszu najemca może odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu, na podstawie której zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia określonego w art. 8a ust. 2 ustawy. Powyższe przepisy są regulacjami szczególnymi i jeśli wynajmujący dokona zmiany stawki czynszu zgodnie z nimi, to jest ona obowiązująca.

W celu ochrony lokatorów, w tym zwłaszcza znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, wprowadzono obligatoryjny system dodatków mieszkaniowych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, z późn. zm.), obowiązującymi od dnia 1 stycznia 2002 r., uprawnienia do dodatków mieszkaniowych przysługują osobom spełniającym równocześnie kilka kryteriów:

1. Posiadającym tytuł prawny do zajmowanego mieszkania (najemcy, członkowie spółdzielni mieszkaniowych, właściciele mieszkań i domów jednorodzinnych) lub uprawnienia do lokalu zamiennego lub socjalnego.

2. Których średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% w gospodarstwie wieloosobowym. W przypadku gdy dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy od określonego wyżej, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę.

Najniższa emerytura od dnia 1 marca 2012 r. wynosi 799,18 zł, co oznacza, że:

- w przypadku gospodarstwa jednoosobowego dochód nie może przekraczać 1398,56 zł;

- w przypadku gospodarstwa wieloosobowego nie może przekraczać 998,97 zł.

Jeżeli dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy od określonego wyżej, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę.

3. Zajmowany lokal mieszkalny nie jest za duży w stosunku do liczby osób, tzn. jeżeli powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu nie przekracza powierzchni normatywnej o więcej niż 30%.

Dodatek mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy wydatkami mieszkaniowymi przypadającymi na normatywną powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu mieszkalnego a określoną częścią dochodów gospodarstwa domowego.

Wydatkami są świadczenia okresowe ponoszone przez gospodarstwo domowe w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, w tym:

1) czynsz,

2) opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej,

3) zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną,

4) odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,

5) inne niż wymienione w pkt 1-4 opłaty za używanie lokalu mieszkalnego,

6) opłaty za energię cieplną, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych.

Wnioski o dodatek mieszkaniowy wraz z deklaracją o dochodach gospodarstwa domowego wg wzoru zawartego w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie dodatków mieszkaniowych należy składać w odpowiednim terytorialnie urzędzie gminy. Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest w trybie decyzji administracyjnej odpowiednio przez: prezydenta, burmistrza lub wójta, od której wnioskodawcy służy odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego. Przyznany dodatek mieszkaniowy wypłacany jest zarządcy domu. Jedynie właściciele domów jednorodzinnych i lokatorzy mieszkań bez instalacji c.o., c.w. lub gazu przewodowego mogą otrzymywać dodatek lub jego część z kasy gminy.

Począwszy od roku 2004, zgodnie z art. 9a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734, ze zm.), gminy samodzielnie finansują wypłatę dodatków mieszkaniowych.

Obecnie prowadzone są w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej prace nad wprowadzeniem zmian w zasadach funkcjonowania towarzystw budownictwa społecznego, w powiązaniu ze zmianami w przepisach dotyczących ochrony praw lokatorów, umożliwiającymi uelastycznienie wykorzystywania zasobu mieszkań na wynajem. Nowe przepisy umożliwią racjonalniejsze gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi towarzystw, co może przyczynić się także do zmniejszenia obciążeń czynszowych dla lokatorów. Należy jednak podkreślić, że w ramach obowiązującego prawa towarzystwa samodzielnie określają wysokość czynszu w swoich zasobach. W przypadku wątpliwości co do stosowanych stawek czynszu pytania w tym zakresie powinny być zatem kierowane przez najemców bezpośrednio do towarzystw budownictwa społecznego. Najemcy mogą kierować także pytania i wnioski w przypadku towarzystw, których właścicielami lub współwłaścicielami są gminy, bezpośrednio do ich organów.

Z poważaniem

Podsekretarz stanu

Piotr Styczeń

Warszawa, dnia 24 kwietnia 2012 r.