



**SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX KADENCJA**

Warszawa, dnia 22 marca 2017 r.

Druk nr 450

KOMISJA USTAWODAWCZA

**Pan
Stanisław KARCZEWSKI
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Na podstawie art. 76 ust. 1 Regulaminu Senatu Komisja Ustawodawcza wnosi o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do reprezentowania Komisji w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniona jest senator Lidia Staroń.

W załączeniu przekazuję projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

Przewodniczący Komisji
Ustawodawczej
(-) Stanisław Gogacz

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 oraz z 2015 r. poz. 201) w art. 48:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, w którym znajduje się lokal, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu, oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.”;

2) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ i 1² w brzmieniu:

„1¹. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemcę, o którym mowa w ust. 1, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez tego najemcę, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

1². Przez najemcę spółdzielczego lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 1, rozumie się osobę, która była najemcą tego lokalu w czasie kiedy był on własnością

przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Cel projektowanej ustawy

Projektowana ustawa ma na celu uregulowanie kwestii nabycia przez najemcę własności lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową należał do zasobów mieszkaniowych przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, czyli tzw. mieszkania zakładowego. Jakkolwiek bowiem uprawnienia najemców takich lokali są objęte postanowieniami zawartymi w art. 48 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej jako u.s.m.), to na skutek dwóch wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego moc obowiązującą utraciły normy prawne, które dotyczyły możliwości przekształcenia prawa najmu w prawo własności w przypadku, gdy spółdzielnia nabyła mieszkania zakładowe nieodpłatnie. Tym samym powstała luka prawna, która stanowi przeszkodę dla uwłaszczenia niektórych najemców.

2. Różnice między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym z uwzględnieniem orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego

2.1. Zgodnie z art. 48 ust. 1 u.s.m., na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego: 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu; 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Żądanie, o którym mowa w przytoczonym art. 48 ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy (art. 48 ust. 2 u.s.m.). Art. 48 u.s.m. reguluje także sposób rozliczenia kaucji mieszkaniowej i jej waloryzację (ust. 4 i 5) oraz zagadnienie wynagrodzenia należnego notariuszowi z tytułu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę przeniesienia własności lokalu (ust. 7). Ponadto ust. 6 przesądza, że zarówno koszty notarialne, jak i koszty sądowe związane z postępowaniem wieczystoksięgowym, obciążają najemcę.

2.2. Trybunał Konstytucyjny dwukrotnie zajmował się opisanym mechanizmem i w obu przypadkach orzekł o niekonstytucyjności rozwiązań, które – jak wskazał – w niedostatecznym stopniu chroniły prawo własności przysługujące spółdzielniom mieszkaniowym. W wyroku z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07) Trybunał stwierdził, że art. 48 ust. 3 u.s.m. narusza gwarancję wywodzoną z art. 64 ust. 1 Konstytucji, gdyż przyznaje spółdzielni mieszkaniowej, która nabyła mieszkania zakładowe nieodpłatnie, wyłącznie prawo domagania się zwrotu nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się dany lokal. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, obowiązki finansowe nałożone zakwestionowanym przepisem na najemców nie rekompensowały spółdzielniom mieszkaniowym w dostatecznym stopniu faktu wyzbycia się własności na rzecz najemców (obowiązek spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu stosownie do art. 48 ust. 1 pkt 1 u.s.m. nie zmienia tej oceny, jako że jest to powinność każdego najemcy mająca swe źródło w łączącym strony stosunku obligacyjnym). Jak zaakcentował w tym kontekście Trybunał, okoliczność, że spółdzielniom przekazano budynki zakładowe nieodpłatnie nie usprawiedliwia późniejszej ingerencji w ich własność.

Przedstawione rozstrzygnięcie wyeliminowało z systemu prawa normę dekodowaną z art. 48 ust. 3 u.s.m. (wyrok został opublikowany w Dz. U. z dnia 27 lipca 2009 r.). Wobec tego jedynym obowiązkiem ciężącym na najemcach, którzy chcieli dokonać przekształcenia najmu we własność, był ten przewidziany w art. 48 ust. 1 u.s.m. Oznaczało to, że spółdzielnie mieszkaniowe, którym budynki zakładowe przekazano nieodpłatnie, mogły się domagać od najemców występujących z żądaniem przeniesienia na nich prawa własności zajmowanego lokalu li tylko spłaty zaległości z tytułu czynszu. Ta *de facto* wtórna niekonstytucyjność została negatywnie oceniona przez sąd konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10). Trybunał podniósł tam, że regulacja z art. 48 ust. 1 w zakresie, w jakim dotyczy mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie nieodpłatnie, nie znajduje racjonalnego ani obiektywnego uzasadnienia. „Jej kształt jest wynikiem «sumy przypadków», związanych między innymi z brakiem interwencji ustawodawcy po wydaniu przez Trybunał wyroku o sygn. akt K 64/07 oraz przyjętą w orzecznictwie sądowym wykładnią art. 48 ust. 1 u.s.m. Najemca nabywa bowiem prawo własności nieodpłatnie przejętego lokalu co do zasady pod tytułem darmym, bez spełnienia jakiegokolwiek świadczenia na rzecz spółdzielni mieszkaniowej.” Z tego powodu Trybunał Konstytucyjny ostatecznie podzielił zarzut, iż zaskarżone unormowanie nie daje się pogodzić z konstytucyjnie gwarantowaną ochroną własności.

2.3. Orzeczeniu wydanemu w sprawie P 17/10 towarzyszyło postanowienie sygnalizacyjne (sygn. akt S 1/12), w którym Trybunał zwrócił uwagę na konieczność zainicjowania prac legislacyjnych zmierzających do odpowiedniego uregulowania kwestii uprawnień przysługujących najemcom dawnych mieszkań zakładowych. Według Trybunału Konstytucyjnego, jest to obszar, który wymaga pilnej interwencji ustawodawcy. Należy przy tym pamiętać, że własność i inne prawa majątkowe spółdzielni mogą być ograniczane, jeżeli spełnione są warunki określone w art. 64 ust. 3 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji. W szczególności proporcjonalność ograniczenia prawa własności może zależeć od przyjętych przesłanek dochodzenia przez uprawniony podmiot przyznanego mu roszczenia. Niemniej – co Trybunał dobitnie podkreślił – nie wyklucza to określenia preferencyjnych warunków finansowych nabywania własności lokali przez najemców dawnych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe. „[Z]akres świadczeń finansowych, od których spełnienia uzależnione może być uzyskanie przez najemcę własności zajmowanego lokalu spółdzielczego, nie może abstrahować – po pierwsze – od statusu prawnego najemcy – oraz po drugie – od sposobu nabycia lokalu przez spółdzielnię mieszkaniową (...) Sposób nabycia lokalu przez spółdzielnię jest istotny z uwagi na to, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą bezpodstawnie odnosić korzyści finansowych kosztem osób, dla których ochrony uzyskały określone zasoby mieszkaniowe w szczególnej procedurze, nieodpłatnie. Albowiem co do zasady spółdzielnie mieszkaniowe są organizacjami prowadzącymi działalność gospodarczą o charakterze bezwynikowym. Zarazem nie można zapominać, że dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych najemców dawnych mieszkań zakładowych, spółdzielnie ponosiły określone nakłady, które powinny zostać im w racjonalnym zakresie zrekompensowane.”

Powyższe sugestie znalazły się również w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 czerwca 2012 r. (sygn. akt P 27/10), gdzie Trybunał Konstytucyjny przypomniał m.in., że najemcy mieszkań zakładowych w wielu przypadkach przyczyniali się swoim wkładem finansowym i pracą osobistą do wybudowania lokali zakładowych. To w istocie pozwala na preferencyjne ich potraktowanie.

2.4. Ponieważ nabywanie zakładowych lokali mieszkalnych wraz z najemcami przez różne podmioty stanowi do dziś palący problem społeczny, a zarazem ustawodawca nie uczynił jak dotąd zadość postanowieniu sygnalizacyjnemu z dnia 14 lutego 2012 r., proponuje się wypełnienie wspomnianej już luki prawnej przez wprowadzenie zasady, że najemca mieszkania zakładowego może stać się jego właścicielem, pod warunkiem, że ureguluje

ewentualne zadłużenie w płatnościach związanych ze stosunkiem najmu oraz wpłaci wkład budowlany ustalony przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej. W myśl projektowanego ust. 1 (art. 1 pkt 1), wysokość wkładu w konkretnym przypadku miałyby uwzględniać powierzchnię użytkową zajmowanego przez najemcę lokalu mieszkalnego i pozostawać w odpowiedniej proporcji do: zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie (lit. a), bądź też kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów na utrzymanie budynku oraz kosztów poniesionych przez spółdzielnię w związku z nabyciem tego budynku, jeżeli mieszkania zakładowe zostały przejęte nieodpłatnie (lit. b). W tym drugim przypadku spółdzielnia nie mogłaby jednak żądać od najemcy więcej niż równowartość kosztów, które nie znalazły pokrycia w świadczeniach już przez najemcę uiszczonych. To zastrzeżenie jest związane z tym, że najemcy mieszkań zakładowych ponosili niejednokrotnie wyższe opłaty na rzecz spółdzielni niż osoby uprawnione z tytułu spółdzielczych praw do lokali, przy czym część tych opłat przeznaczona była właśnie na utrzymanie budynków, w których znajdowały się ich lokale. Uwzględnienie tej okoliczności jest więc uzasadnione zasadą sprawiedliwości społecznej, o której mowa w art. 2 Konstytucji.

Dodatkowym ograniczeniem roszczeń przysługujących spółdzielniom mieszkaniowym, które nieodpłatnie przejęły mieszkania zakładowe, byłby próg 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę (por. art. 1 pkt 2, ust. 1¹). Najemcy mieszkań zakładowych na ogół nie są osobami zamożnymi i już nawet tak niski poziom zobowiązań może dla wielu być poważnym ciężarem finansowym. Z drugiej strony, uzyskiwanie przez spółdzielnie mieszkaniowe znaczących korzyści z tytułu przenoszenia na najemców własności mieszkań zakładowych przejętych pod tytułem darmym byłoby nie do pogodzenia zarówno z celem, który przyświecał przekazywaniu tych lokali spółdzielniom, jak i ze wzmiankowanym w orzeczeniach Trybunału bezwynikowym profilem działalności spółdzielni.

Ostatnią kwestią uregulowaną w projekcie jest krąg osób uprawnionych do wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności. W motywach wyroku i uzasadnieniu postanowienia sygnalizacyjnego z dnia 14 lutego 2012 r. Trybunał Konstytucyjny zaznaczył, że „z uwagi na wydłużający się proces przejmowania lokali zakładowych, różny status mają ich najemcy. Mogą być to nie tylko najemcy, którzy mieszkanie zakładowe zajmowali już w chwili jego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową (lub osoby im bliskie), ale także osoby, które w stosunek najmu lokalu wstąpiły dopiero po jego przejęciu.” W opinii Trybunału, geneza

procesu przekazywania mieszkań zakładowych spółdzielniom uzasadnia tezę, że szczególne preferencje finansowe w nabywaniu własności zajmowanych lokali powinny zostać przyznane jedynie tej pierwszej grupie najemców, tj. tym, którzy „z mocy prawa wstąpili w stosunek najmu ze spółdzielnią, niezależnie od swojej woli, w chwili przejęcia lokalu zakładowego.” Takie postanowienie zawiera w istocie projektowany ust. 1² (art. 1 pkt 2).

Ze względu na pilny charakter projektowanych rozwiązań, w art. 2 zaproponowano standardową *vacatio legis*.

3. Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu: Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych</p> <p>Przedstawiciel wnioskodawcy: senator Lidia Staroń</p> <p>Osoby odpowiedzialne za projekt w Biurze Legislacyjnym: Katarzyna Konieczko, ekspert ds. legislacji, tel. 22 694 9557 Mirosław Reszczyński, legislator, tel. 22 694 9192 Katarzyna Majewska, ekspert ds. OSR, tel. 22 694 9259 Marian Fałek, ekspert ds. OSR, tel. 22 694 9097</p>	<p>Data sporządzenia: 22 marca 2017 r.</p> <p>Źródło: inicjatywa komisji senackiej</p> <p>Nr druku: 450</p>
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W wyniku orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego utraciły moc przepisy art. 48 ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*, na podstawie których możliwe było na żądanie najemców tzw. mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe, dokonanie przeniesienia własności zajmowanych przez nich lokali. Tym samym powstała luka prawna w powyższym zakresie, a wymieniona grupa najemców straciła możliwość uzyskania prawa własności zajmowanego lokalu.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt.

Projektowane rozwiązanie polega na umożliwieniu najemcom tzw. mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe, uzyskania prawa własności do zajmowanego lokalu po dokonaniu:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
- 2) wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wynikającej z:
 - a. kosztów poniesionych przez spółdzielnię na utrzymanie budynku w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu, oraz
 - b. poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

Przy czym wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę.

Efektom projektowanej regulacji będzie uzupełnienie luki prawnej powstałej w wyniku wyroków Trybunału Konstytucyjnego i umożliwienie określonej grupie najemców mieszkań zakładowych uzyskania prawa własności zajmowanego lokalu.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Ze względu na specyfikę zagadnienia dokonywanie porównań międzynarodowych przyjętych rozwiązań nie jest konieczne.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Najemcy, którzy najmowali mieszkania zakładowe w chwili ich nieodpłatnego przejęcia przez spółdzielnię mieszkaniową i nadal je zajmują	Co najmniej 4,7 tys. mieszkań zajmują tej kategorii najemcy	Obliczenia własne (na podstawie danych otrzymanych z badania ankietowego skierowanego do spółdzielni mieszkaniowych za pośrednictwem związków rewizyjnych).	Możliwość uzyskania prawa własności zajmowanego lokalu po spełnieniu warunków określonych w ustawie.
Spółdzielnie mieszkaniowe, które przejęły nieodpłatnie mieszkania zakładowe	Co najmniej 41 spółdzielni		<ul style="list-style-type: none"> • Obowiązek przeniesienia własności lokalu na najemców (pomniejszenie majątku spółdzielni). • Możliwość uzyskania opłaty za przeniesienie własności lokalu na rzecz najemcy.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Projektowana ustawa nie będzie wpływała na wydatki sektora finansów publicznych, za to może wiązać się z nieznacznym wzrostem dochodów budżetu państwa z tytułu podatku dochodowego.</p> <p>Wnoszony przez najemców wkład budowlany będzie stanowić dodatkowy przychód spółdzielni mieszkaniowych, od którego zgodnie z obowiązującym prawem spółdzielnie mają obowiązek odprowadzać podatek dochodowy od osób prawnych.</p> <p>Przy założeniach (wynikających z analizy omówionej w pkt 7 OSR), że:</p> <ul style="list-style-type: none"> • liczba najmowanych mieszkań podlegających przekształceniu wyniesie ok. 4,7 tys., • przeciętna wartość mieszkania (o średniej powierzchni 50 m²) wynosi około 105,9 tys. zł, • wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego maksymalnie wyniesie 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu, • konieczność wniesienia wkładu budowlanego dotyczyć będzie tylko 1% najemców, • świadczenia z tytułu umowy najmu były regulowane przez najemców na bieżąco (brak zadłużenia z tego tytułu), • całość dodatkowych dochodów będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 19% (wolne od podatku są tylko te dochody spółdzielni, które zostały uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przeznaczone na cele związane z utrzymaniem tych zasobów; nie znając zachowań spółdzielni, zakłada się, że dochody te nie będą przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych i zwolnione z opodatkowania), <p>wzrost dochodów z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych można oszacować w wysokości około 47 tys. zł. Przy czym należy przyjąć, że wpływ tych dodatkowych dochodów do budżetu będzie rozłożony w czasie.</p>
--	---

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Brak wpływu.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Brak wpływu.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Na podstawie dokonanych analiz można przypuszczać, że konieczność wniesienia wkładu budowlanego będzie dotyczyła około 1% najemców mieszkań zakładowych. Maksymalna wysokość wkładu budowlanego, który nie może przekroczyć 5% wartości rynkowej lokalu, będzie kształtować się na poziomie około 5 300 zł. W pozostałych przypadkach, zakładając, że świadczenia wynikające z umowy najmu lokalu są regulowane przez najemców na bieżąco, przejęcie będzie następowało nieodpłatnie.						
	spółdzielnie mieszkaniowe, które przejęły nieodpłatnie mieszkania zakładowe							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Ocena wpływu projektowanej regulacji na spółdzielnie mieszkaniowe i najemców zajmujących lokale mieszkalne, które kiedyś były mieszkaniami zakładowymi i zostały włączone do zasobów spółdzielni mieszkaniowych przeprowadzono w oparciu o dane uzyskane z badania ankietowego dokonanego w I poł. 2016 r. wśród spółdzielni mieszkaniowych za pośrednictwem organizacji zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe, czyli Krajowej Rady Spółdzielczej oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.</p> <p>Na podstawie informacji pozyskanych z wypełnionych formularzy można dokonać następującej przybliżonej charakterystyki tych zasobów mieszkaniowych i potencjalnych skutków jakie przedmiotowa regulacja może spowodować, w szczególności dla spółdzielni mieszkaniowych i najemców, którzy na podstawie projektowanej ustawy będą mogli wystąpić o przeniesienie prawa własności zajmowanego lokalu.</p> <p>Stan ilościowy zasobów:</p> <p>Prezentowane w OSR dane nt. stanu ilościowego zasobów pochodzą z 41 ankiet wypełnionych przez spółdzielnie mieszkaniowe, przy około 3 600 spółdzielni mieszkaniowych funkcjonujących w Polsce, w związku z tym należy przyjąć założenie, że skala problemu</p>							

dotyczy większej liczby mieszkań niż prezentują to niniejsze dane ankietowe.

Jednakże na podstawie ww. źródła informacji można stwierdzić, że spółdzielnie, które udzieliły odpowiedzi na pytania zamieszczone w ankiecie, w sumie przejęły ok. 51,7 tysięcy mieszkań zakładowych, przy czym ok. 26 tysięcy lokatorów tych mieszkań w momencie przejęcia uzyskało status spółdzielców, natomiast 17,8 tysięcy status najemców.

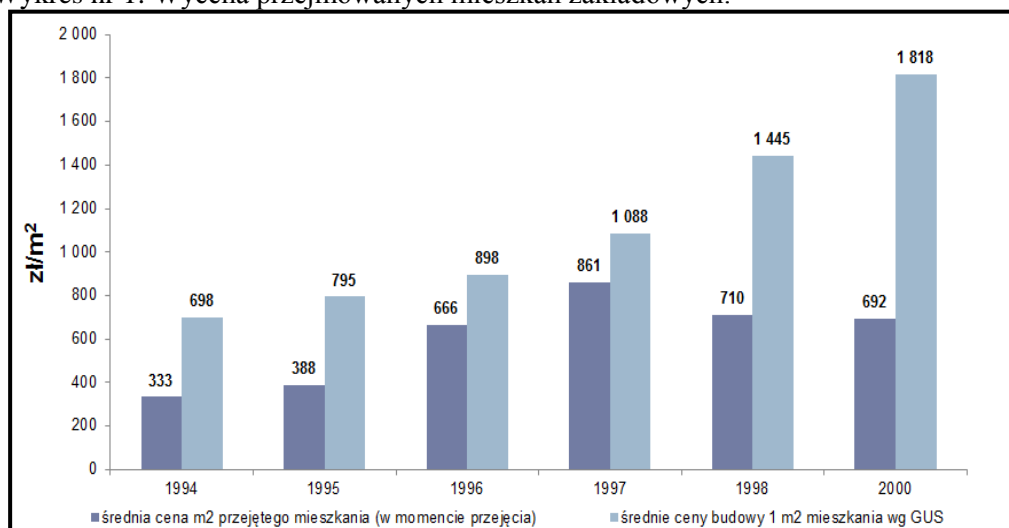
W badanym zbiorze duży udział stanowiły mieszkania należące do dwóch spółdzielni – w Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Rudzie Śląskiej oraz Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Luiza” w Zabrze znajdowało się łącznie ponad 10,9 tysięcy lokali mieszkalnych, które były dawnymi mieszkaniami zakładowymi.

Z otrzymanych informacji wynika również, że do chwili obecnej w rękach najemców, którzy byli najemcami mieszkań zakładowych w czasie nieodpłatnego przejęcia tych lokali przez spółdzielnie mieszkaniowe, pozostaje 4,7 tys. mieszkań (z czego połowa – 2,9 tys. w MGSM „Perspektywa” oraz GSM „Luiza”), co stanowi około 9% nieodpłatnie przejętych przez te spółdzielnie mieszkań.

Charakterystyka przejętych zasobów:

1. **Wycena przejmowanych mieszkań zakładowych.** Z uzyskanych danych ankietowych wynika, że większość mieszkań zakładowych została przejęta w latach 1995–1997, po cenie za 1 m² stanowiącej ok. 56% ówczesnej ceny 1 m² budowanego mieszkania. W latach późniejszych, tj. po 1998 r. różnica między ceną 1 m² przejętego mieszkania i ceną 1 m² budowanego mieszkania zaczęła się pogłębiać.

Wykres nr 1: Wycena przejmowanych mieszkań zakładowych.



Źródło: Dane GUS i ankietowe, obliczenia własne.

2. **Remonty i inwestycje.** Z analizy otrzymanych danych ankietowych wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe po przejęciu mieszkań zakładowych na swój stan ewidencyjny, dokonywały na przestrzeni minionych lat niezbędnych do utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie remontów, a także ponosiły nakłady inwestycyjne dzięki, którym standard w wielu z tych mieszkań został także podniesiony. Z pozyskanych informacji wynika, że 28 spółdzielni (na 41 badane) ponosiło nakłady każdego roku, pozostałe zaś tylko w wybranych latach.

Z analizy zebranych informacji wynika, że niektóre spółdzielnie nie były w stanie precyzyjnie określić kwot dokonanych nakładów, gdyż nie w każdym przypadku możliwe było dokonanie rozróżnienia remontu od modernizacji, a także z powodu niedostępności dokumentacji pochodzącej z lat 90-tych. Na skutek tych trudności dane prezentujące wysokość nakładów poniesionych przez spółdzielnie mieszkaniowe charakteryzują się dużym zróżnicowaniem, gdyż mieszczą się w przedziale od 0 do 1200 zł/m². Jednak na podstawie otrzymanych danych można stwierdzić, że od dnia przejęcia zasobów średnia wysokość poniesionych nakładów waloryzowanych inflacją dla wszystkich spółdzielni kształtowała się na poziomie ok. 613 zł/m², po wyłączeniu spółdzielni MGSM „Perspektywa” i GSM „Luiza”, wielkość ta wynosiła ok. 360 zł/m².

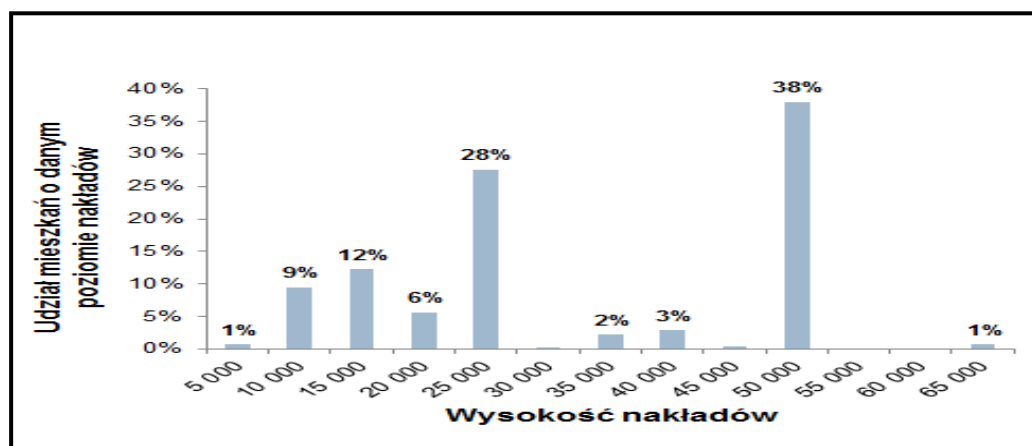
Obliczony przeciętny nakład poniesiony przez spółdzielnie mieszkaniowe na remonty

przyjętych mieszkań zakładowych pozwala oszacować wysokość przeciętną nakładu poniesionego przez spółdzielnie w zależności od powierzchni lokalu. Przyjmując jako parametr określający przeciętny poniesiony nakład na remonty w wysokości 613 zł/m², w przypadku mieszkania o powierzchni 50 m² nakłady te w badanym zbiorze wynosiły przeciętnie ok. 30,7 tys. zł, a po wyłączeniu spółdzielni MGSM „Perspektywa” i GSM „Luiza” ok. 17,9 tys. zł.

W celu uzyskania pełniejszego obrazu odnośnie do kształtowania się nakładów poniesionych przez spółdzielnie na remonty mieszkań zakładowych uwzględniono zróżnicowanie wysokości tych nakładów i przedstawiono rozkład poniesionych nakładów na przykładzie mieszkania o powierzchni 50 m².

Z dokonanej analizy, której rezultaty zostały przedstawione na poniższym wykresie, wynika, że w przeliczeniu na 1 mieszkanie o pow. 50 m² najczęściej spółdzielnie ponosiły wydatki w wysokości 50 000 zł (38% przypadków). Wysoką częstością charakteryzowały się także wydatki w kwocie 25 000 zł (28% udział). Ponadto należy dodać, że bez uwzględnienia spółdzielni „Perspektywa” i spółdzielni „Luiza” te wydatki byłyby nieco niższe, przeciętnie 10–20 tysięcy zł.

Wykres nr 2: Zróżnicowanie wysokości nakładów wg. liczby mieszkań aktualnie najmowanych (w przeliczeniu na mieszkanie o pow. 50 m²).



Źródło: Dane ankietowe, obliczenia własne.

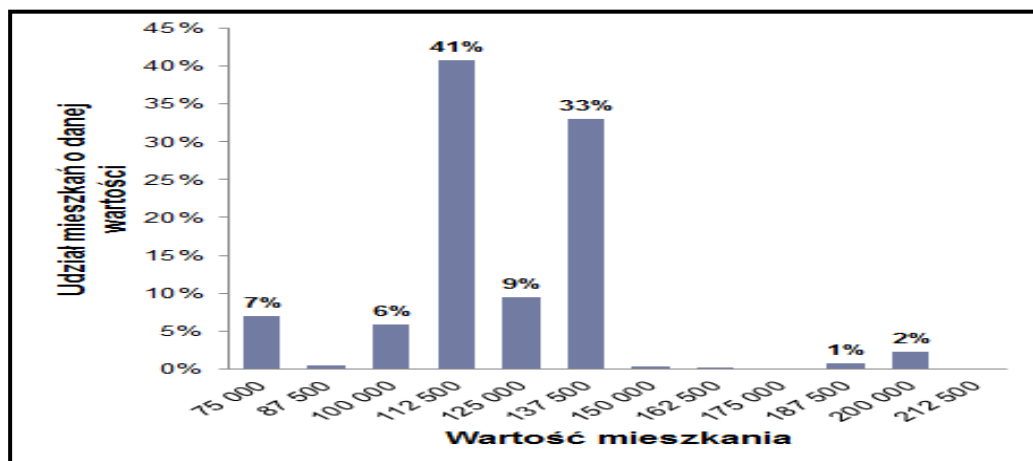
- Wycena obecnej wartości mieszkań.** Na podstawie analizy wypełnionych ankiet można wysnuć wniosek, że spółdzielnie mieszkaniowe w większości przypadków nie miały problemu z dokonaniem oszacowania wartości rynkowej przejętego mieszkania zakładowego, zarówno na dzień jego przejścia jak i określenie jego obecnej wartości, gdyż w badanym zbiorze podmiotów tylko 4 spółdzielnie (ok. 10%) nie podały szacowanej wartości mieszkania.

Przeprowadzona analiza pozwala stwierdzić, że dokonana przez spółdzielnie mieszkaniowe cena 1 m² powierzchni byłego mieszkania zakładowego, które obecnie są na stanie ewidencyjnym spółdzielni mieszkaniowej jest dość zróżnicowana. Z dokonanych analiz wynika, że ceny te zawierają się w przedziale od 1 500 zł/m² do 4 000 zł/m², co oznacza, że przeciętna cenę 1 m² kształtuje się na poziomie **2 117 zł**.

Dysponując parametrem, wyrażającym jak kształtuje się przeciętną cenę 1 m² lokalu mieszkalnego, który był w przeszłości mieszkaniem zakładowym można zilustrować na przykładzie lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m² rozkład wyceny tych mieszkań w zbiorze ankietowanym. Wynik badań przedstawiono na poniższym histogramie.

W oparciu o dane przesłane przez badane spółdzielnie można stwierdzić, że wycena tego typu mieszkanie najczęściej zawiera się w przedziale od 100 tys. zł do 137,5 tys. zł (przeciętnie w 89% przypadków), ale są też przypadki – stanowią one ok. 3% naszej próbki – w których wartość mieszkania wynosi 187–200 tysięcy zł. Przeciętna wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni 50 m² wynosi 105,9 tys. zł.

Wykres nr 3: Rozkład wyceny przykładowego mieszkania o powiechni 50 m².



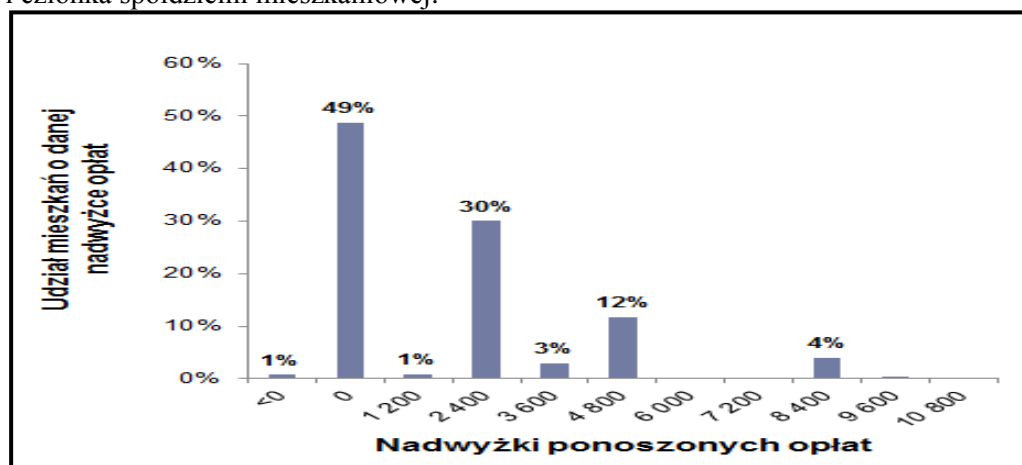
Źródło: Dane ankietowe, obliczenia własne.

4. **Wysokość czynszu.** Z analizy przedstawionych danych zawartych w ankietach wypełnionych przez spółdzielnie mieszkaniowe wynika, że 49% najemców byłych mieszkań zakładowych płaciło czynsz w identycznej wysokości jak spółdzielcy, jednakże przeciętnie były to opłaty wyższe niż ponosili spółdzielcy o ok. 12%.

Należy dodać, że wysokość czynszu najemców kalkulowana była na podstawie wysokości opłat ponoszonych przez spółdzielców, które z kolei uwzględniały opłaty eksploatacyjne i odpis na fundusz remontowy. Przeciętny miesięczny czynsz po uwzględnieniu waloryzacji wskaźnikiem inflacji (CPI) wynosił w mieszkaniu wynajmowanym ok. 4 zł za 1 m², a w mieszkaniu spółdzielczym ok. 3,60 zł za 1 m².

Po przeprowadzeniu rachunku polegającego na skumulowaniu różnic w czynszach, od momentu przejścia mieszkań zakładowych na stan ewidencyjny spółdzielni mieszkaniowych do chwili obecnej i uwzględnieniu inflacji, można wywnioskować, że najemca zapłacił przeciętnie o ok. 4 tysiące zł więcej w porównaniu z kwota wydaną przez członka spółdzielni.

Wykres nr 4: Rozkład różnicy pomiędzy wysokością czynszu płaconego przez najemcę i członka spółdzielni mieszkaniowej.



Źródło: Dane ankietowe, obliczenia własne.

Podsumowanie:

Na podstawie dokonanych analiz można przypuszczać, że konieczność wniesienia wkładu budowlanego będzie dotyczyła około 1% najemców mieszkań zakładowych. Maksymalna wysokość wkładu budowlanego, który nie może przekroczyć 5% wartości rynkowej lokalu, będzie kształtować się na poziomie około 5 300 zł. W pozostałych przypadkach, zakładając, że świadczenia wynikające z umowy najmu lokalu są regulowane przez najemców na bieżąco, przejście będzie następowało nieodpłatnie.

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu nie dotyczy

Komentarz:

Brak dodatkowych obciążeń regulacyjnych.

9. Wpływ na rynek pracy

Brak wpływu

10. Wpływ na pozostałe obszary środowisko naturalne
 sytuacja i rozwój regionalny
 inne: demografia
 mienie państwowe informatyzacja
 zdrowie

Omówienie wpływu

Brak wpływu.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przepisy projektu będą miały zastosowanie od dnia jego wejścia w życie.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Z uwagi na specyfikę regulacji nie zachodzi konieczność zaplanowania przeprowadzenia jej ewaluacji.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Brak.

.....

Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu

.....