



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, 17 lipca 2024 r.

SIB/42/2024/JM

Szanowny Pan
Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii

Krajowa Rada Spółdzielcza, jako naczelny organ samorządu spółdzielczego, z uwagą wsłuchuje się w wypowiedzi przedstawicieli Rządu związane z pracami nad sformułowaniem pakietu rozwiązań pobudzających podaż i stymulujących dostępność mieszkań. Mamy nadzieję, że efektem tych prac będzie wielokierunkowy system rozwiązań z wykorzystaniem potencjału wszystkich podmiotów gospodarczych predysponowanych do uczestnictwa w budowie mieszkań, w tym także spółdzielni mieszkaniowych.

Problem dostępności mieszkań w Polsce z roku na rok coraz bardziej się pogłębia. Szacunkowe dane mówią, że – w zależności od źródła danych – w celu zaspokojenia popytu na rynku mieszkaniowym potrzeba od 1.5 do 2.5 milionów mieszkań. Oznacza to, że dotychczasowe formy wspierania przez państwo budownictwa mieszkaniowego są nieskuteczne. Ta sytuacja wręcz wymusza potrzebę uruchomienia alternatywnych programów rozwiązania problemów mieszkaniowych. Jednym z nich jest znana od pokoleń i sprawdzona idea spółdzielczego budownictwa lokatorskiego.

W Polsce funkcjonuje około 3600 spółdzielni mieszkaniowych. Najstarsza z nich – Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa została założona w roku 1890, zaś powstanie pierwszej spółdzielni typu lokatorskiego datuje się na rok 1908. Tradycje wielu spółdzielni sięgają okresu międzywojnia. Jednak największy rozkwit spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego nastąpił po październikowej odwilży roku 1956. Był on podyktowany zapaścią budownictwa państwowego i komunalnego oraz liberalizacją warunków partycypacji obywatelskiej w doświadczeniu do posiadania mieszkania.

Spółdzielnie mają więc za sobą wieloletnie bogate doświadczenia w budownictwie mieszkaniowym w zróżnicowanych warunkach geopolityczno-ustrojowych i społeczno-gospodarczych, począwszy od czasów zaborów poprzez okres międzywojnia i czasy powojenne. To, że sprawdziły się w każdych warunkach, świadczy o ich ponadczasowości, żywotności i przydatności.

Obecnie spółdzielnie, w związku z niestabilnością prawną (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w 2001 r. była nowelizowana aż 34-krotnie, a 16-krotnie dokonane w niej zmiany zakwestionował Trybunał Konstytucyjny), brakiem dostępu do terenów i do kredytu (spółdzielnie nie posiadają własnego kapitału na zakup gruntu), budują znikomą ilość mieszkań spółdzielczych. Z konieczności zdecydowana większość spółdzielni ma więc dziś charakter bardziej eksploatacyjny niż inwestycyjny. Ale i na tym ograniczonym polu działania radzą sobie świetnie. Z danych GUS wynika, że spółdzielnie mają najniższy udział kosztów zarządzania i administrowania w opłatach od mieszkańców. Mają też niższe czynsze i zdecydowanie wyższe nakłady na remonty czy prace termomodernizacyjne,

co generuje znaczne oszczędności w zużyciu energii cieplnej i zmniejszenie emisji CO₂. Z własnych środków utrzymują tereny publiczne w postaci dróg, chodników i ścieżek osiedlowych, które w większości są terenami otwartymi dla wszystkich. Utrzymują i modernizują place zabaw, boiska sportowe, siłownie plenerowe, tereny zielone, osiedlowe domy kultury itp.

Jednak głównym celem spółdzielni mieszkaniowych powinno być – jak zapisano w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – budowanie „*lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu*” (art. 1 pkt. 1 *usm*). Niestety ta funkcja jest realizowana w bardzo ograniczonym zakresie.

Spółdzielnie mieszkaniowe z racji swego usytuowania i wieloletnich doświadczeń są predysponowane do realizacji zadań budownictwa społecznego, w tym przede wszystkim spółdzielczego budownictwa lokatorskiego, które jest w stanie zwiększyć podaż mieszkań lokatorskich dla osób mniej lub średniozamożnych z prawem dojścia do własności po spłacie przez lokatora wszystkich zobowiązań z tytułu budowy. Wariantem tego rozwiązania może być miks w postaci budowy przez spółdzielnie mieszkań lokatorskich na gruntach będących własnością gmin, z ewentualnym rozliczeniem się w nakładach budowlanych – mieszkań lokatorskich.

Są tylko w zasadzie dwa główne warunki skutecznej realizacji tej formy budownictwa: dostęp spółdzielni do gruntu na zasadach niekomercyjnych (m.in z Krajowego Zasobu Nieruchomości) i dostępność preferencyjnego kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Korzyści jest natomiast więcej. Przede wszystkim budowa mieszkań lokatorskich nie będzie dla Skarbu Państwa dużym obciążeniem, bo finansowanie budowy oparte będzie nie na dotacji, lecz na kredycie, który zostanie w stu procentach spłacony przez lokatora w czynszowych ratach. Ten lokator, jako przyszły właściciel, będzie dbał o właściwe użytkowanie lokalu – inaczej niż lokator mieszkania komunalnego czy TBS i SIM. Koszt wybudowania takiego mieszkania będzie też znacznie niższy od identycznego lokalu zrealizowanego przez podmioty budowlane nastawione na zysk. Spółdzielnie, mogą budować mieszkania spółdzielcze wyłącznie w formule kosztowej, nie wolno im zarabiać na realizacji podstawowego celu ich działalności, jakim jest budowa mieszkań spółdzielczych. Dzięki temu koszty budowy mieszkania spółdzielczego są niższe, co przekłada się także na znacznie niższe raty za spłatę mieszkań w porównaniu z indywidualnymi kredytami hipotecznymi, czy cenami najmu. To wpłynie na dostępność tych mieszkań dla osób gorzej sytuowanych.

Powyższe uwagi mają charakter ogólny. Nie jest to bowiem etap wnoszenia szczegółowych uwag i propozycji, bo nie znamy szczegółów projektu, nad którym obecnie pracuje Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Deklarujemy gotowość włączenia się do pracy nad projektem na każdym etapie jego procedowania.

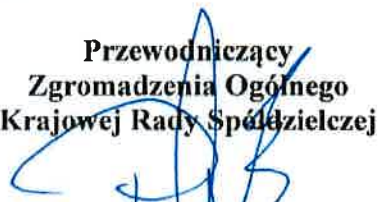
Łączymy wyrazy szacunku

**Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej**



Mieczysław Grodzki

**Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej**



Andrzej Półnolniczak