



Minister Rozwoju i Technologii

23 PAŹ. 2024

3/103

RZO
RZ/2024
SIB/DM
[Signature]

Znak pisma: DM-III.730.85.2024
Warszawa, 09 października 2024 r.

Pan
Mieczysław Grodzki
Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej

Dotyczy: wystąpienia Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 11 września 2024 r.¹

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na wskazane powyżej wystąpienie na wstępie chciałbym podziękować za przesłane uwagi i postulaty dotyczące potrzeby wsparcia budownictwa realizowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe. Zapewniam zarazem, iż kwestie dotyczące rozwoju mieszkalnictwa spółdzielczego są jednym z priorytetowych obszarów Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Nie sposób bowiem nie postrzegać spółdzielni jako doświadczonych zarządców, jak i inwestorów na rynku nieruchomości.

Odnosząc się zatem do kwestii poruszonych w Pana Prezesa korespondencji, w zakresie właściwości Ministra Rozwoju i Technologii², chciałbym przedstawić następujące informacje.

W sprawie postulatu dotyczącego umożliwienia preferencyjnego udostępniania gruntów przez jednostki samorządu terytorialnego pod budowę mieszkań lokatorskich przez spółdzielnie mieszkaniowe wskazuję, że obowiązujące przepisy prawa umożliwiają udostępnianie spółdzielniom mieszkaniowym gruntów jednostek samorządu terytorialnego poprzez oddawanie im gruntów w użytkowanie wieczyste. Powyższy tytuł można utożsamiać z preferencyjną formą udostępniania gruntów publicznych.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. wprowadzono, co do zasady, zakaz ustanawiania użytkowania wieczystego na cele budownictwa mieszkaniowego. Jednakże zgodnie z art. 13 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, spod tego zakazu wyłączono realizację roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie

¹ Wystąpienie przekazane również przy piśmie Biuro Prezesa Rady Ministrów KPRM z dnia 13.09.2024 r., znak pisma: BPRM.508.4.8.2024

² W zakresie gruntów znajdujących się w zasobie Krajowego Zasobu Nieruchomości wystąpienie przekazano zgodnie z właściwością do Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej. Pismo z dnia 23.09.2024 r., znak pisma: DM-III.056.15.2024

³ Dz.U.2024.1145

wieczyste oraz ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej albo ustanowienia użytkowania wieczystego w ramach gospodarowania nieruchomościami przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Ustanowienie użytkowania wieczystego umożliwia spółdzielni mieszkaniowej bezpieczne inwestowanie na gruncie bez ponoszenia wysokich kosztów jego nabycia (za cenę równą wartości nieruchomości). Inwestor pozyskuje wówczas grunt znacznie poniżej jego wartości rynkowej, co zachęca go do realizacji przedsięwzięcia (możliwość ustalenia pierwszej opłaty na poziomie jedynie 15%).

W zakresie potrzeby wsparcia obywateli w dostępie do mieszkań warto przypomnieć, że jednym z kluczowych programów w zakresie mieszkalnictwa dla osób wymagających wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jest rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: program SBC), w ramach którego oprócz społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM), spółek gminnych, również spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o finansowanie zwrotne na preferencyjnych warunkach na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Podstawą realizacji programu jest ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa⁴, dalej: ustawa o społecznych formach, oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania⁵.

W ramach programu SBC kredytobiorcy mogą ubiegać się o finansowanie zwrotne pokrywające do 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Jest to model finansowania wprowadzony w 2015 r., w którym to BGK udziela z własnych środków kredytów oferowanych na preferencyjnych warunkach (BGK przeznaczy na ten cel w trakcie trwania całego programu, czyli w okresie 10 lat, ok. 4,5 mld zł), natomiast z budżetu państwa przekazywana jest Bankowi dopłata do oprocentowania, pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym a preferencyjnym udzielonego wsparcia (WIBOR 3M).

W odniesieniu do całego zasobu powstałego z udziałem finansowania zwrotnego stosowane są takie same zasady dotyczące kwalifikacji gospodarstw domowych do zamieszkania oraz użytkowania lokali mieszkalnych jak również wykupu mieszkań.

Przy czym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób, w odniesieniu do których w dniu objęcia lokalu spełniony jest warunek dotyczący braku posiadania

⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 527

⁵ Dz. U. z 2021 r. poz. 766

tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości (dotyczy to również osoby zgłoszonej do wspólnego zamieszkania), jak również średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć ustawowego limitu.

W ramach dotychczas przeprowadzonych nowelizacji ustawy o społecznych formach, z inicjatywy środowisk spółdzielczych rozszerzono zakres udzielania finansowania zwrotnego o budowę przez spółdzielnie mieszkaniowe lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego - do czasu nowelizacji z 2017 r. finansowym wsparciem objęta była budowa przez kredytobiorców, w tym spółdzielnie, wyłącznie lokali mieszkalnych na wynajem.

Ponadto w ustawie o społecznych formach dodano przepis, który uwzględnił postulowane przez spółdzielnie mieszkaniowe rozwiązanie o niestosowaniu art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze⁶, w przypadku ubiegania się przez spółdzielnie o finansowanie udzielane w ramach programu SBC. Przedmiotowa regulacja, poprzez uproszczenie procedury wewnątrzspółdzielczej w zakresie uzyskania zgody na zaciągnięcie kredytu miała na celu aktywizację spółdzielni - jako podmiotów zainteresowanych skorzystaniem z formuły programu SBC - poprzez budowanie nowych mieszkań w celu ustanawiania m.in. spółdzielczych lokatorskich praw. Zasadą ogólną jest bowiem, iż do kompetencji walnego zgromadzenia należy oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć spółdzielnia, w tym przy zaciąganiu kredytu w celu realizowania nowej inwestycji mieszkaniowej. Powyższe rozwiązanie spowodowało, że to zarząd spółdzielni podejmuje uchwałę o zaciągnięciu kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w formule programu SBC. Podkreślenia wymaga, iż przedmiotowe ułatwienie - brak wymogu zgody walnego zgromadzenia - dotyczy wyłącznie inwestycji realizowanych w ramach finansowania zwrotnego.

Zwolniono również spółdzielnie mieszkaniowe z obowiązku zawarcia umowy z gminą właściwą dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, będącego warunkiem udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego finansowania zwrotnego. Spółdzielnie mieszkaniowe bowiem to podmioty, które na co dzień nie współpracują z gminami, stąd konieczność zawarcia umowy z gminą (dzięki której to gmina zyskuje pewne „prawa” dot. planowanej inwestycji) była swoistego rodzaju blokadą przed przystąpieniem do programu.

Informuję, że aktualnie resort opracowuje projekt ustawy, której celem jest wprowadzenie działań ułatwiających realizację inwestycji mieszkaniowych, w szczególności w zakresie poprawy dostępności gruntów, procedur planowania przestrzennego, a także przyspieszenia procesu inwestycyjnego. Projekt ten ułatwi również realizację lokalnej polityki mieszkaniowej, w tym w sektorze społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego, dzięki m.in. możliwości wykorzystania potencjału mieszkaniowego gruntów publicznych (oddziaływanie na podmioty działające na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprzez zwiększenie wolumenu gruntów pod budownictwo

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 593

mieszkaniowe). Jednym z proponowanych rozwiązań jest przywrócenie możliwości ustanawiania – bez ograniczeń – prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Do wiadomości

- Biuro Prezesa Rady Ministrów KPRM, znak pisma: BPRM.508.4.8.2024

Sprawę prowadzi: Marta Kaczmarczyk-Szczepańska

E-mail: SekretariatDM@mr.it.gov.pl

Telefon: 22 323 4094

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	3007870.12738614.9569535
Nazwa dokumentu	730.85.2024 - odpowiedź dla KRS.pdf
Tytuł dokumentu	730.85.2024 - odpowiedź dla KRS
Sygnatura dokumentu	DM-III.730.85.2024
Data dokumentu	09.10.2024
Skrót dokumentu	E6971A6149EF309AA1D2BE2A94070F1281C7B136
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	09.10.2024 19:41:11
Podpisane przez	Jacek Tomczak Sekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.124.8.8

Data wydruku: 10.10.2024

Autor wydruku: Kaczmarczyk-Szczepańska Marta (główny specjalista)

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w związku z prowadzoną korespondencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016, str. 1 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP.

2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.

3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w zakresie wynikającym z jego właściwości jako Ministra kierującego działem administracji rządowej, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2512 ze zm.) oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e) RODO, tj. wykonywaniem przez Administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi.

4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu udzielenia odpowiedzi na przesłaną przez Panią/Pana korespondencję w sprawach pozostających w zakresie właściwości Ministra Rozwoju i Technologii. W przypadku braku właściwości Ministra, zastosowanie będą miały odnośne przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)

5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do udzielenia Pani/Panu odpowiedzi.

6. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:

- organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
- inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).

7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.

8. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO;
- prawo do sprzeciwu zgodnie z art. 21 RODO.

9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.

10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.

11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.