

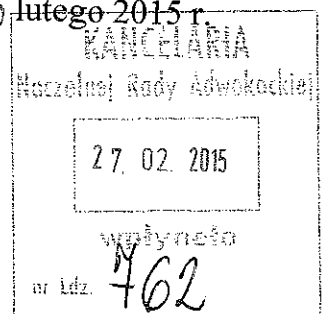


ZASTĘPCA SZEFA  
KANCELARII SEJMU

*Adam Podgórski*

*6175-WS-173-38/15*

Warszawa, dnia 20 lutego 2015 r.



Prezes

Naczelnej Rady Adwokackiej

Pan Andrzej Zwara

*Szanowny Panie Prezesie*

Z upoważnienia Marszałka Sejmu, uprzejmie przekazuję - w trybie art. 58 pkt 9 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2014 r. poz. 635 z późn. zm.) - poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska), z prośbą o wyrażenie opinii.

*Z poważaniem*

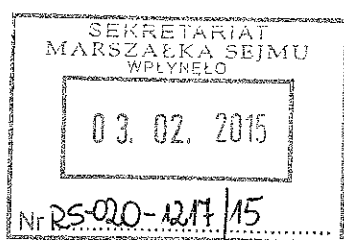




**Klub Parlamentarny  
Prawo i Sprawiedliwość**

Warszawa, dnia 3 lutego 2015 r.

**Grupa Posłów  
Na Sejm Rzeczypospolitej  
Klubu Parlamentarnego  
Prawo i Sprawiedliwość**



**Szanowny Pan  
Radosław Sikorski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483) oraz art. 32 ust. 2 Regulaminu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2012 r., poz. 32, z późn. zm.) niżej podpisani posłowie składają projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego i niektórych innych ustaw**

Na podstawie art. 34 ust. 1 Regulaminu Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upowazniamy Panią poseł Gabrielę Masłowską.

**Ustawa**

**z dnia ...**

**o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego  
i niektórych innych ustaw**

**Art. 1.**

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255 j.t.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 15b w ust. 2 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 4 w brzmieniu:

„4) maksymalne stawki opłat bankowych związanych z realizacją procesu wyodrębnień lokali mieszkalnych wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.”;

2) w art. 15e:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 15a ust. 1, został udzielony spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne wybudowane przy jego wykorzystaniu mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30 i art. 30a.”,

b) uchyla się ust. 2;

3) w art. 33e ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Lokale mieszkalne w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, wybudowane przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego mogą być wyodrębnione na własność.”

## **Art. 2.**

W ustawie z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r., Nr 65, poz. 545) w art. 17 uchyla się ust. 3.

## **Art. 3.**

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

## Uzasadnienie

Projektowana ustawa wprowadza zmiany w ustawach: z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz.255, j.t.); z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r., Nr 65, poz. 545).

Proponowane zmiany mają na celu:

- a) ujednoczenie przepisów dotyczących przekształceń własnościowych,
- b) ułatwienie procesu przekształceń własnościowych w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego.

Potrzeba zmiany przepisów była wskazywana przez spółdzielnie mieszkaniowe, Rzecznika Praw Obywatelskich, Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, orzecznictwo sądów, ministerstwo właściwe ds. budownictwa, senacką Komisję Praw Człowieka, Praworządności i Petycji. Sygnalizowane potrzeby zmian dotyczyły między innymi wysokich, obciążających spółdzielnię mieszkaniową opłat bankowych związanych z wyodrębnieniem mieszkań; nierównego traktowania osób ubiegających się o przeniesienie prawa własności, w zależności od terminu złożenia wniosku o udzielenie kredytu (30 wrzesień 2009 r.).

Propozycja zmiany zawartej w art. 1 w pkt 1 jest wynikiem skarg spółdzielni mieszkaniowych zobowiązanych do ponoszenia wysokich opłat bankowych wynikających z procesu wyodrębnień. Obecnie Bank wymaga pokrycia wysokich kosztów za rozpatrzenie wniosku, sporządzenie aneksu do umowy, opłaty za zaświadczenie o wysokości zadłużenia, opłaty za wystawienie zaświadczenia aktualizującego zadłużenie, opłaty za wystawienie zaświadczenia o spłacie zadłużenia. Biorąc pod uwagę, że BGK jest bankiem państwowym, uzasadnionym rozwiązaniem jest, aby maksymalne kwoty opłat były określone w rozporządzeniu Rady Ministrów. Pozostawienie obecnie obowiązujących przepisów i związanych z nimi postanowień umowy kredytowej, które przewidują, że za czynności bankowe bank pobiera jednostronnie ustalone prowizje i opłaty zgodnie z obowiązującą w Banku Taryfą opłat i prowizji, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza uzasadnione interesy kredytobiorcy. Postanowienia umowy kredytowej, pozostawiające po stronie banku dowolnej możliwości kształtowania opłat i prowizji, uznane zostały jako niedozwolone przez Sąd Okręgowy w Warszawie, (orzeczenie XVII AmC

728/09 z dnia 2010-11-05). Pozostawienie obecnie obowiązującego stanu może doprowadzić do licznych procesów sądowych o wykreślenie z umów kredytowych postanowień niedozwolonych. W tej sytuacji jest uzasadnione, aby Rada Ministrów określiła maksymalne stawki opłat bankowych związanych z procesem wyodrębniania mieszkań, mając na względzie charakter przekształceń i fakt, że koszty te, zgodnie z ustawą, ma ponosić spółdzielnia, a nie osoby na rzecz których przekształcenia mają być dokonywane.

Zmiana zawarta w art. 1 w pkt 2 lit. a dotycząca przepisu art. 15e ust. 1 polega na ujednoliceniu treści przepisu z innymi zawartymi w ustawie - przepisy odniesione będą do lokali wybudowanych z wykorzystaniem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, a nie do lokali w budynkach wzniesionych z udziałem tego kredytu, np. gdy część lokali została wybudowana ze środków własnych. Badając skutki różnych brzmień przepisów w analogicznym stanie faktycznym, dotyczącym przeniesienia prawa własności lokalu, wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. sygn. akt II CSK 366/10 – z uzasadnienia: „Wskazując na zasadę racjonalnego ustawodawcy należy przyjąć, że odwołanie się przy tworzeniu kolejnych przepisów do lokali mieszkalnych, a nie całych budynków wybudowanych z wykorzystaniem wspomnianych środków kredytowych, świadczy o decydującym znaczeniu tego, aby to nie budynek, a konkretne lokale mieszkalne zostały wybudowane przy wykorzystaniu kredytu”. Sformułowania zawartego w przepisie „w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu” nie da się zrozumieć inaczej jak tylko tak, iż nawet jeśli tylko jeden lokal został wybudowany z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, to przepis odnosi się do wszystkich lokali. W dotychczasowym brzmieniu art. 15e ust. 1, przepisy zawarte w art. 30 i 30a dotyczyły wszystkich lokali, bez względu na źródło finansowania ich budowy.

Proponowana w art. 1 w pkt 2 lit. b zmiana polega na uchyleniu ust. 2 w art. 15e, zakazującego, pod rygorem nieważności, wyodrębniania i ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Pozostawienie przepisu ust. 2 w obrocie prawnym, kolidowałoby z przepisami zezwalającymi na dokonanie przeniesienia prawa własności lokali wybudowanych z udziałem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, o których mowa np. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zmiana zawarta w art. 1 w pkt 3 polega na usunięciu z przepisu art. 33e ust. 1 granicznej daty 30 września 2009 r. na złożenie wniosku o udzielenie kredytu. Wprawdzie kredyty udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego były na podstawie

wniosków złożonych do dnia 30.09.2009 r., jednak pozostawienie tej daty w treści przepisu powoduje rozbieżności jego interpretacji.

Wprowadzenie proponowanej zmiany w ustawie z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw polegającej na uchyleniu ust. 3 z art. 17 - wymagane jest ujednoczeniem przepisów zawartych w różnych ustawach. W ustawie z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielonych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw, pozostał przepis ust. 3 w art. 17, który powinien być skreślony, ponieważ zakazuje wyodrębniania na własność, a także ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do mieszkań wybudowanych przy udziale kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego. Pozostawienie tego przepisu kolidowałoby z przepisami, na podstawie których można w towarzystwach budownictwa społecznego i spółdzielniach mieszkaniowych przenosić prawa własności lokali wybudowanych z udziałem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego.

Potrzeba ujednoczenia przepisów i przyspieszenie procesu przekształceń własnościowych sygnalizowana jest również przez ówczesne Ministerstwo Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Z wypowiedzi Piotra Stycznia, Podsekretarza Stanu w ówczesnym Ministerstwie Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej, na posiedzeniu Sejmu nr 39 w dniu 09-05-2013 jednoznacznie wynika, że Ministerstwo nie zamierza wystąpić z inicjatywą zmiany przepisów, lecz takiej inicjatywy oczekuje od posłów.

Wejście projektu w życie będzie miało pozytywne skutki społeczno-gospodarcze. Proponowane zmiany przepisów nie będą miały wpływu na budżet państwa oraz budżety jednostek samorządu terytorialnego. Projekt ustawy jest zgodny z prawem UE.