

Toruń dnia, 9.05.2023 r.

WGN.MG.7142.3.2023

Pan
Marcin Czyżniewski
Przewodniczący
Rady Miasta Torunia

W odpowiedzi na pismo z dnia 4 04.2023 r. znak: BRM.0005.1.2.2023 w sprawie petycji Pana Marcina Łowickiego uprzejmie informuję, że brak jest podstaw prawnych, aby rada gminy mogła wydać jakikolwiek akt, w tym rezolucję, czy stanowisko, dotyczące zmian w przepisach prawa na poziomie ustawodawstwa, które to kompetencje zostały zarezerwowane dla Sejmu i Senatu. Brak jest możliwości uchwalenia przez Radę stosownej rezolucji, Rada Miasta nie może podjąć działań, których w swojej petycji z dnia 29 marca 2023 r. oczekuje Pan Marcin Łowicki.

Podjęcie takiej uchwały przez Radę Miasta Torunia wiązałoby się z ryzykiem stwierdzenia jej nieważności – jako sprzecznej z prawem – przez Wojewodę w rozstrzygnięciu nadzorczym. Każde działanie władzy publicznej (do której zalicza się także organy samorządu terytorialnego) musi opierać się na podstawie prawnej i być podejmowane w granicach prawa. Odnosnie braku możliwości odnoszenia się przez organy gminy do konieczności ewentualnych zmian ustawowych wypowiedział się już Naczelny Sąd Administracyjny, np. w wyroku z dnia 17 grudnia 2018 r. (sygn. akt: II OSK 2685/18), którego teza brzmi: „*Oparcie samorządu o zasadę decentralizacji uniemożliwia jednostkom samorządu kreowanie zadań publicznych przez ten samorząd. Gdyby ustawodawca chciał umożliwić także jednostkom samorządu opiniowanie, wyrażanie stanowisk, sprzeciwów lub apeli co do przyszłych zamierzeń ustawodawczych, to takie zadanie wpisałby do ustawy*”.

Odnosząc się do postulatów wnioskującego uprzejmie informuję co następuje.

Ideą powołania towarzystw budownictwa społecznego była budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Towarzystwa (obecnie nazywane w przepisach Społecznymi Inicjatywami Mieszkaniowymi) działają na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 z późn. zm.), w zdecydowanej większości w formie spółek prawa handlowego. Zgodnie z art. 24 ust. 2 przedmiotowej ustawy: „Dochody SIM nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową SIM”. Celem ich powołania było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych grupy będącej w najgorszej sytuacji, ze względu na status majątkowy. Z jednej strony o dochodach zbyt wysokich, aby starać się o przydział mieszkania komunalnego, z drugiej zbyt niskich, aby zaciągnąć kredyt na kupienie mieszkania, czy budowę domu, co więcej, nawet na wynajem mieszkania na wolnym rynku.

1. Czynsz w TTBS nie jest dowolnie kształtowany. Zgodnie z ustawą nie może być wyższy niż
- *zależnie od źródeł finansowania* – 4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu, o której

mowa w art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725). TTBS, nie może ustalać czynszu w wysokości niższej niż koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową wszystkich lokali. Warto zauważyć na przykładzie Toruńskiego TBS, że w wybudowanych mieszkaniach najwyższy czynsz wynosi 18,89 zł/m² (limit zgonie z ustawą to 21,13 zł/m² (4%) lub 26,40 zł/m² (5%)), gdzie na wolnym runku to ok. 40 zł/m². Należy dodać, że obecnie budowane mieszkania są często objęte programem „Mieszkania na Start” zgodnie z którym najemcy mogą uzyskać dopłaty do czynszu.

2. Zgodnie z założeniami programu TBS/SIM wraz z rozwojem winien uzyskiwać coraz więcej środków własnych na inwestycje mieszkaniowe dla przyszłych najemców.
3. Polska Izba Gospodarcza TBS była od początku przeciwna sprzedaży wybudowanych zgodnie z programem mieszkań na wynajem, których w Polsce nadal brakuje. Mieszkań, które wraz z wzrostem ich liczebności miały w części tworzyć zasób, w celu czasowego zaspakajania potrzeb najemców, do czasu poprawy ich sytuacji ekonomicznej i możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza programem TBS/SIM (kupna mieszkania lub domu), w efekcie zwolnienia zajmowanego mieszkania dla kolejnych potrzebujących. Na mieszkania nadal oczekuje znaczna grupa potencjalnych najemców.
4. W sprawie wypracowania transparentności zarządzania TBS/SIM należy zwrócić uwagę na prawo własności. Właścicielami TBS/SIM są gminy. Nie może być tak, że klient korzystający z usług spółki miejskiej będzie miał prawo wglądu we wszystkie jej dokumenty. Porównywanie spółek miejskich do spółdzielni, czy wspólnot jest nieuprawnione. Są to zupełnie inne podmioty, podlegające innym przepisom prawa.
5. W sprawie roszczenia do obniżania czynszu po spłacie kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań, decyzja będzie należała do właścicieli spółek.
6. Proponowana swoboda zbywania partycypacji niestety wiąże się z dużymi nadużyciami ze strony partycypantów, polegających na żądaniu niewspółmiernie wysokich kwot z tytułu odstąpienia praw do umowy zawartej z TBS/SIM. Mieszkania powinny wracać do puli TBS/SIM, a nie być przedmiotem handlu.
7. Społeczna kontrola nad TBS/SIM jest obecnie na wystarczająco wysokim poziomie, a narzucenie w przepisach prawa obowiązku wskazywania najemców do zasiadania w radach nadzorczych spółek jest ograniczeniem prawa własności. Obecnie nie ma zakazu prawnego, aby osoba zamieszkująca TBS/SIM zasiadała w radzie nadzorczej. Wskazanie tych osób należy wyłącznie do ich właścicieli. Warto przy tej okazji zaznaczyć, iż zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) w spółkach z udziałem jednostek samorządu terytorialnego, a więc w formie w jakiej działa większość TBS/SIM w Polsce musi być obowiązkowo powołana rada nadzorcza. Zgodnie z art. 10a ust. 5 ww. ustawy podmiot reprezentujący jednostkę samorządu terytorialnego w zakresie wykonywania praw z udziałów i akcji przysługujących tym podmiotom, jako kandydata na członka organu nadzorczego wskazuje osobę, która spełnia wymogi, o których mowa w art. 19 ust. 1-3 i 5 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1933 z późn. zm.). Cel tego przepisu wydaje się oczywisty. Chodzi tu o zapewnienie odpowiedniego merytorycznie poziomu nadzoru nad spółkami komunalnymi.

Zastępca
Prezydenta Miasta Torunia

Zbigniew Fiderewicz