



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Zastępca
Rzecznika Praw Obywatelskich

Stanisław TROCIUK

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 6 marca 2002 r.

35457

RPO/392782/01/V/MŁ

Pan Marek Pol
Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Premierze,

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi spółdzielni mieszkaniowych, które ubiegają się o uzyskanie kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Skarżący kwestionują przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2001 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz.U. Nr 116, poz. 1234). W ich ocenie przepisy tego rozporządzenia, w znaczący sposób różnicowały szanse spółdzielni mieszkaniowych i towarzystw budownictwa społecznego na uzyskanie kredytu z środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na niekorzyść spółdzielni mieszkaniowych.

Analiza stanu prawnego obowiązującego w powyższym zakresie potwierdza zarzuty skarżących. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.) utworzony został Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, służący realizacji zadań wynikających z polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Środki Funduszu przeznacza się na cele określone w art. 18 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, między innymi na udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na

przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem osobom fizycznym określonym w art. 30 tej ustawy. Stosownie do art. 20 ustawy spółdzielnie mieszkaniowe nie mają przy tym obowiązku przeznaczania wybudowanych lokali mieszkalnych pod wynajem, lecz mogą ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do takich lokali na rzecz osób, o których mowa w art. 30 tej ustawy.

Na podstawie upoważnienia zawartego w art. 19 ust. 4 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego Rada Ministrów w dniu 4 lipca 2000 r. wydała rozporządzenie w sprawie określenia warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz.U. Nr 62, poz. 719). W oparciu o określone w tym akcie wykonawczym procedury zarówno towarzystwa budownictwa społecznego jaki i spółdzielnie mieszkaniowe mogły ubiegać się o kredyt z środków Funduszu na jednakowych zasadach.

Z dniem 19 października 2001 r. weszło w życie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 września 2001 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. Nr 116, poz. 1234), które w zasadniczy sposób zmieniło procedurę ubiegania się o kredyt z środków Funduszu.

Wprowadzono mianowicie dwuetapowe postępowanie kwalifikacyjne wniosków kredytowych podlegających ocenie według dodatkowych, dotąd nie znanych kryteriów określonych w dwóch załącznikach do tego rozporządzenia. Kryteria oceny wniosków wstępnych opierają się na ocenie punktowej i zebrane zostały w trzech kategoriach. Między innymi - pod kątem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego w aspekcie polityki rozwoju lokalnego i regionalnego (załącznik Nr 1 do ustawy, pkt II). W tej kategorii wnioskodawca może uzyskać dodatkowe punkty za:

1. włączenie programu społecznego budownictwa czynszowego do strategii mieszkaniowej gminy (pkt II 3 załącznika)
2. sumaryczne ujęcie zaangażowania gminy w rozwój społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniające możliwe formy poparcia gminy w odniesieniu do inwestycji (pkt II 4 załącznika)
3. włączenie społecznego budownictwa czynszowego do lokalnego lub regionalnego programu walki z bezrobociem (pkt II 6 załącznika)
4. włączenie programu społecznego budownictwa czynszowego do strategii rozwoju województwa lub programu wojewódzkiego (pkt II 7 załącznika)

Jest oczywiste, że dodatkowe punkty za spełnienie wymienionych kryteriów mogą uzyskać przede wszystkim towarzystwa budownictwa społecznego, do których ustawowo określonych zadań należy społeczne budownictwo czynszowe. Natomiast można mieć wątpliwości, w jaki sposób oceniać działalność spółdzielni mieszkaniowych, w odniesieniu

do ustanowionych kryteriów. W szczególności, nie wiadomo, czy spółdzielnie mieszkaniowe, prowadzące taka sama działalność gospodarcza i osiągające taki sam cel jak towarzystwa, tj. zaspokajające potrzeby mieszkaniowe osób określonych w art. 30 ustawy, jednakże w drodze ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wybudowanych ze środków uzyskanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być uznane za realizujące „społeczne budownictwo czynszowe”. W ocenie Rzecznika, redakcja wymienionych kryteriów rodzi obawę, czy przyjęty w rozporządzeniu sposób punktowania wstępnych wniosków o kredyt nie prowadzi do faktycznego uprzywilejowania towarzystw budownictwa społecznego w dostępie do kredytu z środków Funduszu, pomimo, iż w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej do zróżnicowania sytuacji towarzystw i spółdzielni w zakresie możliwości uzyskania tego kredytu na warunkach preferencyjnych.

Wątpliwości Rzecznika budzi również fakt wprowadzenia dodatkowych, nieznanych ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego przesłanek, branych pod uwagę przy rozpatrywaniu wniosków kredytowych, przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia.

Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego upoważniła Radę Ministrów do określenia warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Funduszu oraz ich spłaty. Nie upoważniła natomiast do określenia dodatkowych przesłanek, które w praktyce mogą prowadzić do różnicowania podmiotów uprawnionych do występowania o kredyt z środków Funduszu, w możliwościach jego uzyskania. W szczególności, w pojęciu „warunków i trybu udzielania kredytów” nie mieści się wydawanie regulacji o materialno-prawnym charakterze, a za taką trzeba uznać regulację wyznaczającą dodatkowe przesłanki, od spełnienia których zależy możliwość uzyskania kredytu. Z treści § 5a rozporządzenia wynika bowiem, że dokonana na podstawie kryteriów określonych w załączniku Nr 1 ocena wniosków wstępnych ma wpływ na możliwość ubiegania się o kredyt, gdyż jest brana pod uwagę przez bank przy zakwalifikowaniu wnioskodawcy do ubiegania się o kredyt albo zaliczenia wnioskodawcy do grupy wnioskodawców oczekujących.

Pojawiające się w prasie komentarze dotyczące zmian w procedurze ubiegania się o kredyty z środków Funduszu oraz opinie na ten temat przewijające się w skargach do Biura Rzecznika, świadczą, niestety o tym, iż wprowadzone zmiany tłumaczone są względami jedynie ekonomicznymi tj. brakiem wystarczających środków na zaspokojenie popytu na kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. W ocenie Rzecznika takie uzasadnienie pozostaje w sprzeczności z celem ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, jakim jest zapewnienie możliwości uzyskania kredytu na warunkach preferencyjnych określonym podmiotom, to jest towarzystwom budownictwa mieszkaniowego oraz spółdzielniom mieszkaniowym. Omówione przepisy rozporządzenia prowadzą bowiem niewątpliwie do ograniczenia liczby tych podmiotów, które faktycznie

otrzymają kredyt. Warto również zwrócić uwagę, iż obecnie procedura ubiegania się o kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego jest szalenie skomplikowana, co może dodatkowo utrudniać ocenę prawidłowości weryfikacji poszczególnych wniosków, a ponadto wydłużać czas oczekiwania na udzielenie kredytu.

Powyższe uwagi przedstawiam Panu Premierowi, działając w oparciu o art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r., Nr 14, poz. 147). Będę wdzięczny za informację o stanowisku Pana Premiera zajęтым w tej sprawie.

Łączę wyrazy szacunku

ZASTĘPCA

Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk