



Warszawa, 7 stycznia 2005 r.

**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

**RPO-457251-V-JS/04**

00-090 Warszawa      Tel. center. 551 77 00  
Al. Solidarności 77      Fax. 827 64 53

Pan Ryszard Kalisz  
Minister Spraw Wewnętrznych  
i Administracji

Szanowny Panie Ministrze

Do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają skargi od funkcjonariuszy Straży Granicznej, którzy zniecierpliwieni długim oczekiwaniem na przydział przysługującego im lokalu mieszkalnego swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoili poprzez najem lokalu mieszkalnego należącego do zasobów towarzystw budownictwa społecznego (TBS). W nadesłanych pismach zainteresowani skarżą się, że z chwilą uzyskania tytułu prawnego do takiego lokalu pozbawieni zostali równoważnika pieniężnego za brak lokalu mieszkalnego. Nie mogą otrzymać także pomocy finansowej na uzyskanie lokalu mieszkalnego. Obowiązujące bowiem w tym zakresie regulacje prawne takiej pomocy na uzyskanie lokalu należącego do towarzystwa budownictwa społecznego nie przewidują.

Z dokonanych przez Rzecznika ustaleń wynika, że zgodnie z art. 92 ustawy z dnia 12 października 1990 r. o Straży Granicznej (Dz. U. z 2000 r. Nr 171, poz. 1399 ze zm.) funkcjonariuszowi w służbie stałej przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w miejscowości, w której pełni służbę, lub w miejscowości pobliskiej, z uwzględnieniem liczby członków rodziny oraz innych uprawnień wynikających z przepisów odrębnych. Jeśli natomiast funkcjonariusz lub członkowie jego rodziny nie posiadają lokalu mieszkalnego w miejscu pełnienia służby lub w miejscowości pobliskiej to wówczas funkcjonariuszowi przysługuje równoważnik pieniężny (art. 96 ust. 1 ustawy). Funkcjonariuszowi, który nie otrzymał lokalu mieszkalnego na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale,

przysługuje pomoc finansowa na uzyskanie lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej albo domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość (art. 98 ust. 1).

Na podstawie upoważnień zawartych w art. 98 ust. 2 i art. 96 ust. 2 ustawy o Straży Granicznej minister właściwy do spraw wewnętrznych zobowiązany został do określenia w drodze rozporządzeń trybu postępowania oraz warunków przyznawania, cofania oraz zwracania pomocy finansowej a także warunków przyznawania i zwracania równoważnika pieniężnego. W wykonaniu delegacji zawartej w art. 98 ust. 2 ustawy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wydał rozporządzenie z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie wysokości i warunków przyznawania funkcjonariuszom Straży Granicznej równoważnika pieniężnego za brak lokalu mieszkalnego oraz szczegółowych warunków jego zwrotu, a także sposobu postępowania w przypadku wystąpienia zbiegu uprawnień do jego otrzymania (Dz. U. Nr 118, poz. 1014 ze zm.). W § 1 pkt 5 tego rozporządzenia określono, że równoważnik nie przysługuje, jeżeli w miejscu pełnienia służby lub w miejscowości pobliskiej funkcjonariusz lub członek jego rodziny posiada lokal wchodzący w skład zasobów towarzystwa budownictwa społecznego.

Zgodnie zaś z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie pomocy finansowej na uzyskanie lokalu mieszkalnego lub domu przez funkcjonariuszy Służby Granicznej (Dz. U. Nr 98, poz. 892) pomoc finansowa może być udzielona funkcjonariuszowi na uzyskanie lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej, domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Obowiązujące w przedmiotowym zakresie uregulowania prawne oznaczają zatem, że funkcjonariusz Straży Granicznej, który uzyskał lokal należący do towarzystwa budownictwa społecznego, pomimo niezrealizowania przysługującego mu z mocy ustawy prawa do lokalu mieszkalnego, pozbawiony został związanej z tym pomocy finansowej. Przyjęcie takiego rozwiązania, w tym w szczególności ograniczenie możliwości skorzystania przez funkcjonariuszy z pomocy finansowej jedynie w sytuacji uzyskania mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej bez doprecyzowania, jaki ma być status tego mieszkania budzi poważne wątpliwości.

Wskazać bowiem należy, że uzyskanie mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej oznaczać może zarówno najem lokalu należącego do spółdzielni, uzyskanie spółdzielczego

lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu, a także nabycie odrębnej własności lokalu bądź domu jednorodzinnego. Skoro zatem pomoc finansowa przysługuje w przypadku najmu lokalu mieszkalnego od spółdzielni mieszkaniowej czy też uzyskania lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego to w ocenie Rzecznika nie znajduje uzasadnienia pozbawienie prawa do uzyskania pomocy finansowej w przypadku najmu lokalu od TBS. Nie ma bowiem istotnych różnic prawnych pomiędzy najmem lokalu od spółdzielni mieszkaniowej a najmem lokalu od TBS. W szczególności różnice takie nie występują w przypadku budowy lokali przez te podmioty przy wykorzystaniu środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.) przewidziano bowiem jednakowe, preferencyjne warunki udzielania kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego towarzystwom budownictwa społecznego oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. Przy czym w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu tego kredytu mogą być jedynie wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób fizycznych spełniających warunki określone w art. 30 tej ustawy. Warunki te dotyczą braku tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości i nie przekroczenia wskazanego kryterium dochodowego. Przy czym warunki te są tożsame z warunkami jakie musi spełniać osoba ubiegająca się o wynajęcie lokalu należącego do TBS.

W myśl art. 29a ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego osoba fizyczna może zawrzeć z TBS umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota tej partycypacji nie może przekroczyć 30 % kosztów budowy tego lokalu. Ponadto, zgodnie z art. 32 ustawy umowa najmu lokalu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej.

Ustanowienie natomiast spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego uzależnione jest, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), od wniesienia przez członka spółdzielni wkładu mieszkaniowego.

Z powyższych uregulowań prawnych wynika, że zarówno uzyskanie lokatorskiego prawa do lokalu spółdzielczego jak i uzyskanie prawa najmu lokalu należącego do TBS jest lub może być (w przypadku tego drugiego) uzależnione od wniesienia przez osobę zainteresowaną uzyskaniem takiego lokalu odpowiedniego wkładu finansowego związanego z budową tego lokalu. W związku z tym wydaje się, że najem lokalu należącego do TBS zbliżony jest nie tylko do najmu lokalu z zasobów spółdzielni mieszkaniowych ale również do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Dlatego też w ocenie Rzecznika nie znajdują uzasadnienia przyjęte rozwiązania prawne ograniczające uprawnienia funkcjonariuszy Straży Granicznej do otrzymania pomocy finansowej na uzyskanie lokalu jedynie w spółdzielni mieszkaniowej skoro także najem lokalu mieszkalnego z zasobów TBS może być uzależniony od partycypacji przyszłego najemcy w kosztach budowy tego lokalu oraz od wpłacenia kaucji, a więc od poniesienia określonych nakładów finansowych na otrzymany lokal. Podkreślenia wymaga także fakt, iż stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach TBS są ustalane w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę (art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego). Powyższe oznacza, że najemcy tych lokali spłacają także zaciągnięty kredyt na ich budowę.

Ponadto, jak wskazano wyżej, o uzyskanie lokalu mieszkalnego wybudowanego z wykorzystaniem kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego niezależnie od tego czy lokal ten należy do zasobów spółdzielni mieszkaniowej czy też TBS ubiegać się mogą jedynie osoby spełniające określone przez ustawodawcę kryterium dochodowe dla gospodarstwa domowego skalkulowane w oparciu o przeciętne miesięczne wynagrodzenie w danym województwie. Zatem lokale takie otrzymać mogą jedynie osoby osiągające przeciętne, średnie dochody. Paradoksem jest zatem fakt, że pomoc finansową otrzymują funkcjonariusze, których sytuacja majątkowa pozwala na nabycie lokalu na własność a pomocy takiej nie mogą uzyskać funkcjonariusze gorzej sytuowani, mogący pozwolić sobie jedynie na uzyskanie lokalu z TBS.

W związku z powyższym, w ocenie Rzecznika, nie znajduje uzasadnienia przyjęte rozwiązanie pozbawiające funkcjonariuszy Straży Granicznej pomocy finansowej na uzyskanie lokalu z zasobów towarzystw budownictwa społecznego. Dlatego też, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw

Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) przedstawiam Panu Ministrowi powyższe uwagi z prośbą o zajęcie stanowiska w poruszonych sprawach, a także -jeśli Pan Minister podzieli powyższe poglądy - z prośbą o podjęcie działań zmierzających do zmiany stanu prawnego w przedstawionym zakresie.

Łączę wyrazy szacunku

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich