



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

RPO- 559445-V-JS/08

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 0-22 827 64 53

Warszawa, 8/02/2008r.

Pan

Cezary Grabarczyk

Minister Infrastruktury

Szanowny Panie Ministrze

Od dnia 26 października 2006 r. w obrocie prawnym funkcjonuje ustawa z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 183, poz. 1354 z późn. zm.), Przewidziane tą ustawą wsparcie finansowe polega na udzieleniu przez państwo pomocy finansowej w postaci dopłat do oprocentowania kredytów dla rodzin zaspokajających swoje potrzeby mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 3 ustawy, z dopłat mogą skorzystać małżonkowie, o ile oboje są stronami umowy kredytu, a także osoby samotnie wychowujące dzieci, z których przynajmniej jedno jest małoletnie lub uczące się (do ukończenia przez nie 25 roku życia) lub pobierany jest na nie zasiłek pielęgnacyjny. Dopłaty są stosowane po zawarciu przez osoby uprawnione umowy o kredyt preferencyjny. Warunkiem skorzystania z dopłat jest to, aby żadna z osób ubiegających się o kredyt, w dniu zawarcia umowy kredytu preferencyjnego nie była właścicielem lub współwłaścicielem budynku (lokalu mieszkalnego) i nie posiadała innego tytułu prawnego do mieszkania lub domu, a więc nie dysponowała żadnym tytułem prawnym do lokalu, spośród wymienionych w art. 4 ust. 1 ustawy.

Przedmiotem kredytowania może być zakup lub budowa domu jednorodzinnego bądź też zakup nowego mieszkania lub pokrycie kosztów budowy lokalu budowanego przez spółdzielnię mieszkaniową w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Przy czym dopłatami mogą być objęte jedynie lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa nie przekracza 75 m², a w przypadku domów jednorodzinnych 140 m². Ponadto, zgodnie z art. 5

ust. 1 pkt 3 ustawy, cena zakupu lub koszty budowy lokalu/domu nie mogą być wyższe od iloczynu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Dopłaty mają być stosowane przez 8 lat począwszy od dnia pierwszej spłaty odsetek i mają pokrywać 50 % odsetek naliczonych według zdefiniowanej stopy referencyjnej, równej przeciętnej w kwartale stopie WIBOR trzymiesięczny powiększonej o 2 punkty procentowe.

Z uzasadnienia projektu ustawy wynika, że program preferencyjnych kredytów mieszkaniowych realizowany na podstawie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania jest programem służącym wspieraniu budownictwa mieszkaniowego na własność. Wsparcie oferowane na warunkach ustawy w postaci dopłat do oprocentowania preferencyjnego kredytu mieszkaniowego kierowane jest, zgodnie z założeniami ustawodawcy, do rodzin średniozamożnych nie posiadających jeszcze własnego mieszkania, których aspiracje mieszkaniowe są z konieczności (braku środków finansowych) ograniczone.

Kierując wsparcie finansowe do tej właśnie grupy, ustawodawca zrezygnował z przyjęcia limitu dochodu gospodarstwa domowego, przyjmując w zamian limit maksymalnej powierzchni oraz limit maksymalnej ceny zakupu czy kosztów budowy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Według uzasadnienia projektu, podstawowym celem wprowadzenia do ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania wskaźnika ograniczającego cenę/koszt nieruchomości mieszkaniowych finansowanych za pomocą preferencyjnego kredytu mieszkaniowego było zagwarantowanie tego, aby dopłaty do oprocentowania kredytu dotyczyły wyłącznie mieszkań o przeciętnym standardzie cenowym, dostępnych dla rodzin decydujących się na zakup często pierwszej nieruchomości i nie posiadających środków na zakup mieszkania na w pełni komercyjnych warunkach. Ograniczenia kosztowe oraz powierzchniowe były podstawowymi kryteriami mającymi zapewnić, zgodnie z zamierzeniami ustawodawcy, adresowanie programu do rodzin, które z pewnym wsparciem państwa będą w stanie obsługiwać kredyt mieszkaniowy zaciągnięty na budowę/ zakup niedrogiego mieszkania o przeciętnym standardzie.

Napływające do Rzecznika Praw Obywatelskich skargi wskazują, że przyjęty w ustawie wskaźnik stanowiący podstawę określenia górnego limitu ceny/kosztu, opierający się na średniej arytmetycznej dwóch ostatnio ogłaszanych wartości wskaźnika 1 m² wartości

odtworzeniowej lokalu w gminie, na terenie której położona jest kredytowana nieruchomość nie zdaje egzaminu. Ustalany limit cenowy bazuje bowiem na wynikach badań prowadzonych przez GUS odnośnie przeciętnych kosztów budowy mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, które stanowią podstawę do ustalenia przez wojewodę wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na okresy 6 miesięczne oddzielnie dla województwa (z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa) i oddzielnie dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa. Ustalane w oparciu o przyjęte zasady limity cenowe nie uwzględniają rzeczywistych, istniejących na rynku wysokich cen mieszkań. Powoduje to w istocie, że osoby zainteresowane otrzymaniem dofinansowania nie mogą skorzystać z przewidzianej ustawy pomocy ze względu na brak na rynku mieszkań, które spełniałyby przewidziane wymogi cenowe.

Znacznej poprawy sytuacji w przedmiotowym zakresie nie spowodowało także dokonane ustawą z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz. U. Nr 136, poz. 955) zwiększenie średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, poprzez zastosowanie mnożnika w wysokości 1,3, powodujące w istocie podwyższenie o 30 % limitu cen mieszkań, na które można otrzymać kredyt preferencyjny.

Z nadsyłanych do Rzecznika skarg wynika, że nadal na rynku mieszkaniowym brak jest mieszkań, które możnaby nabyć za cenę uprawniającą do otrzymania kredytu preferencyjnego. Skarżący wskazują że limity cenowe uzależniające otrzymanie pomocy w dalszym ciągu oderwane są od rzeczywistości. Przy czym problem ten, choć występuje ze znacznym nasileniem w dużych miastach, nie jest także obcy mniejszym miejscowościom. Także w mniejszych miejscowościach można znaleźć jedynie nieliczne oferty mieszkaniowe spełniające ustawowe warunki cenowe.

Zastrzeżenia skarżących potwierdzają także doniesienia prasowe. Z informacji zawartych w artykule „Oferta głównie dla mieszkańców małych miast” (Rzeczpospolita z 12.X. 2007 r., dodatek Nieruchomości) oraz w artykule „Kredyt preferencyjny nadal jest dostępny tylko dla nielicznych” (Gazeta Prawna z 22.X.2007r.) wynika, że na 24 wybrane miasta tylko w trzech przypadkach: Bielska-Białej, Częstochowy i Konina - cena rynkowa lokali jest niższa od ustawowego limitu, umożliwiającego skorzystanie z dopłat. W 14 zaś przypadkach ustawowy limit ceny znacznie odbiega od średniej ceny rynkowej i jego stosunek do średniej ceny lokali oscyluje przeciętnie w granicach 65-85 %. Dla kilku miast

stosunek ten jest jeszcze niższy i wynosi dla: Sopotu - 31 %, Krakowa - 47%, Gdyni - 52%, Gdańska - 56%. Jedynie w 3 przypadkach: Katowice, Konin i Siedlce bliski jest limitowi i wynosi od 96 do 98 %.

Należy zauważyć, że przy obowiązującym obecnie limicie cen i zasadach ich ustalania przewidziana ustawą pomoc z budżetu państwa może być wykorzystywana w większym zakresie jedynie przy budowie domów jednorodzinnych, gdzie stawki za m² inwestycji są niższe niż w przypadku mieszkań. Biorąc jednak pod uwagę to, że przedmiotowa pomoc miała być skierowana do średniozamożnych rodzin i osób samotnie wychowujących dzieci to można mieć uzasadnione wątpliwości, czy potencjalni adresaci tej pomocy będą w stanie ponieść koszty budowy domu jednorodzinnego oraz dokonać zakupu działki budowlanej nieobjętej kredytem preferencyjnym. Poza tym pozostaje kwestia posiadania zdolności kredytowej, szczególnie przez osoby samotnie wychowujące dzieci.

Według wskazanych wyżej publikacji prasowych, do dnia 30 września 2007 r. zawarto jedynie 2600 umów o kredyt preferencyjny. Jest to blisko 20 razy mniej niż zakładało Ministerstwo Budownictwa.

Powyższe wskazuje, że przewidziana w ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania pomoc ma charakter czysto iluzoryczny, bo choć stwarza odpowiednie mechanizmy pomocy państwa w nabyciu własnego mieszkania to w istocie zawarte w niej obwarowania, w tym w szczególności te dotyczące górnej granicy ceny lokalu znacznie odbiegającej od cen rynkowych, uniemożliwiają skorzystanie z tej pomocy przez osoby czy też rodziny średniozamożne, dla których według założeń ustawodawcy pomoc ta miała być skierowana. Prowadzi to do wniosku, że w praktyce wynikająca z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP dyrektywa nakładająca na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych poprzez popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania, w stosunku do osób o przeciętnych dochodach nie jest realizowana. Nie można bowiem zdaniem Rzecznika uznać, że dyrektywa ta jest realizowana przy pomocy omawianej ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, skoro przyjęte w tej ustawie wadliwe mechanizmy nie pozwalają jej adresatom na faktyczne korzystanie z przewidzianej tą ustawą form pomocy.

W związku z powyższym, 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) Rzecznik zwraca się do Pana Ministra z prośbą o zajęcie stanowiska w przedstawionej

sprawie oraz rozważenie możliwości podjęcia odpowiednich działań zmierzających do zmiany obowiązujących rozwiązań prawnych w przedmiotowym zakresie w taki sposób, aby zapewnione były faktyczne możliwości korzystania z przewidzianej w ustawie pomocy w spłacie kredytu zaciągniętego na zakup własnego mieszkania.

Z poważaniem

Z upoważnienia
Rzecznika Praw Obywatelskich

/-/ Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich