



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa,

Adam Bodnar

IV.7216.19.2016/JS

**Pan
Andrzej Adamczyk
Minister Infrastruktury i Budownictwa**

ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa

Do mojego Biura wciąż wpływają skargi od osób dysponujących książeczkami mieszkaniowymi. Osoby te skarżą się, że nie są w stanie ich zrealizować i skorzystać z premii gwarancyjnej, z powodu braku możliwości spełnienia przesłanek uprawniających do jej uzyskania.

Przedstawiając problem Panu Ministrowi pozwolę sobie przypomnieć, że książeczki mieszkaniowe miały stanowić gwarancję uzyskania własnego mieszkania. Jednakże system dochodzenia do własnego mieszkania poprzez oszczędzanie na książeczkach mieszkaniowych w istocie zbankrutował już na początku lat osiemdziesiątych, kiedy stało się oczywiste, że nie jest możliwe spełnienie rozbudzonych oczekiwań społecznych dotyczących własnego mieszkania poprzez propagowanie masowego oszczędzania na książeczkach mieszkaniowych. W efekcie tego dużo osób weszło w lata osiemdziesiąte z zawiedzionymi nadziejami na własne mieszkanie i wkładami na książeczkach mieszkaniowych, których wysokość – w wyniku ogromnej inflacji – nie pozwalała na kupno mieszkania na zasadach rynkowych.

Wywołana inflacją dewaluacja wkładów na książeczkach mieszkaniowych sprawiła, iż pojawił się problem prawnej możliwości waloryzacji tych wkładów. W tym zakresie w uchwale z dnia 29 lipca 1993 r. (sygn. akt III ZCP 58/93) podjętej w wyniku pytania prawnego Rzecznika Praw Obywatelskich, Sąd Najwyższy stwierdził, że wkład zgromadzony na mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej jak i premia gwarancyjna należna posiadaczowi książeczki nie podlegają waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. Takie stanowisko Sądu Najwyższego znajduje uzasadnienie w treści art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321)

stanowiącego, iż przepisy art. 358¹ § 3 k.c. nie mają zastosowania do kwot zdeponowanych na rachunkach bankowych.

Podkreślić należy, że problematyka wkładów zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych była rozpatrywana także przez Europejską Komisję Praw Człowieka. Komisja ta, decyzją z dnia 10 września 1997 r. odrzuciła skargę M.K. przeciwko Polsce (skarga nr 25696/94) uznając skargę za bezzasadną. Komisja uznała, że zakwestionowane przez skarżącą przepisy mają na celu ochronę w możliwie największym stopniu praw majątkowych właścicieli książeczek mieszkaniowych. Osoby budujące lub kupujące domy albo mieszkania są uprawnione do premii. Wszyscy inni otrzymują zwrot wkładów wraz z odsetkami. Przepisy te – zdaniem Komisji – wprowadzono ze względu na sytuację gospodarczą państwa w okresie zmian, kiedy okazało się niemożliwe zagwarantowanie na dotychczasowych zasadach mieszkań dla wszystkich oczekujących w spółdzielniach mieszkaniowych. Stąd też – zdaniem Europejskiej Komisji Praw Człowieka – skarżąca (poprzez fakt niedopuszczalności waloryzacji wkładów) nie została pozbawiona swojego mienia.

W obecnym stanie prawnym jedynym szczególnym uprawnieniem przysługującym właścicielom książeczek mieszkaniowych, którzy założyli książeczki mieszkaniowe do dnia 23 października 1990 r. jest więc prawo do otrzymania premii gwarancyjnej. Aby jednak otrzymać premię gwarancyjną trzeba spełnić warunki ściśle określone w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 763 ze zm.). Ustawa ta w art. 3 ust. 1 wymienia w sposób wyczerpujący czynności, których dokonanie uprawnia do otrzymania premii gwarancyjnej.

Zgodnie z tymi przepisami, obecnie właścicielom książeczek mieszkaniowych przysługuje premia gwarancyjna w związku z dokonaniem jednej z następujących czynności:

- 1) uzyskaniem spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 2) nabyciem, w drodze zakupu lub zamiany, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, z wyjątkiem nabycia tego prawa w części ułamkowej;
- 3) nabyciem, w drodze zakupu lub zamiany, własności lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, lub domu jednorodzinnego, z wyjątkiem nabycia lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych;

- 4) przystąpieniem do użytkowania wybudowanego własnego domu jednorodzinnego na warunkach określonych odrębnymi przepisami;
- 5) uzyskaniem własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w związku z wykonaniem umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu jednorodzinnego lub budynku wielorodzinnego, bądź w związku z budową budynku wielorodzinnego na gruncie stanowiącym własność właściciela ksiąteczki mieszkaniowej;
- 6) uzyskaniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w drodze przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynku mieszkalnego, bądź pomieszczeń niemieszkalnych;
- 7) uzyskaniem własności domu jednorodzinnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, wybudowanym przez spółdzielnię mieszkaniową w celu przeniesienia na jej członków własności domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- 8) wpłaceniem kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, w wysokości przekraczającej 3% wartości odtworzeniowej lokalu, wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego;
- 9) dokonaniem wpłaty na podstawie umowy w sprawie partycypacji, o której mowa w art. 29a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255 oraz z 2015 r. poz. 1169 i 1582), w wysokości nie niższej niż 10% ostatecznych kosztów budowy, przypadających na dany lokal mieszkalny;
- 10) całkowitą spłatą zadłużenia obciążającego lokal właściciela ksiąteczki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem, o którym mowa w art. 1 ust. 2;
- 11) remontem polegającym na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego właścicielem jest właściciel ksiąteczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi ksiąteczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego;
- 12) dokonaniem przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki, pod warunkiem że kwota wydatków wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej poniesionych w okresie 24 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki na remont części wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, z tytułu posiadania którego powstał obowiązek

świadczeń na fundusz remontowy – w części odpowiadającej udziałowi właściciela książeczki w kosztach remontów nieruchomości wspólnej, ustalonego uchwałą wspólnoty mieszkaniowej lub uprawnionego organu spółdzielni mieszkaniowej – jest co najmniej równa tej wpłacie.

Premię gwarancyjną oblicza i wypłaca bank (PKO Bank Polski SA) prowadzący obsługę rachunków wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r. Premia gwarancyjna jest finansowana ze środków budżetu państwa.

Z zastrzeżeniem art. 3d ust. 3 ustawy, warunkiem wypłaty premii gwarancyjnej jest złożenie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wniosku o jej likwidację i wypłatę premii gwarancyjnej w terminie 90 dni od dnia dokonania jednej z wyżej wskazanych czynności uprawniającej do wypłaty premii gwarancyjnej.

Do wniosku należy dołączyć dokumenty potwierdzające powstanie prawa do uzyskania premii gwarancyjnej. W przypadku nienależytego udokumentowania wniosku, bank wyznacza termin na uzupełnienie dokumentów, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia złożenia wniosku. Po upływie tego terminu bank zwraca wniosek bez rozpatrzenia.

Jeśli natomiast nie zajdzie żadne z wyżej wskazanych zdarzeń, przy likwidacji książeczki mieszkaniowej jej posiadacz otrzyma jedynie zgromadzone środki finansowe wraz z oprocentowaniem.

Analiza ustawowo ustalonych czynności uprawniających do uzyskania premii wskazuje na to, że aby uzyskać premię gwarancyjną osoba dysponująca książeczką mieszkaniową z reguły (poza nielicznymi wyjątkami, o których będzie mowa poniżej) musi ponieść znaczące koszty związane z zakupem lokalu, budową domu jednorodzinnego czy też całkowitą spłatą zadłużenia (kredytu) obciążającego lokal spółdzielczy właściciela książeczki. Oznacza to, że nie wszystkie osoby posiadające nadal książeczki mieszkaniowe mają możliwości finansowe do zrealizowania któregokolwiek z istniejących tytułów do uzyskania premii. Sytuacja taka powoduje, że w istocie nadal pozostaje duża liczba niezrealizowanych książeczek mieszkaniowych. Według informacji zawartych w artykule: „Książeczki mieszkaniowe – kto może je korzystnie zlikwidować” (<http://regiodom.pl/portal/zakup-nieruchomosci>) z dnia 11.11.2015 r. przywołującym dane uzyskane od eksperta z Departamentu Komunikacji Korporacyjnej PKO BP SA (według stanu na 30.09.2015 r.) Bank prowadził ok. 1,1 mln rachunków książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej. Natomiast średnia premia gwarancyjna wynosiła około 8.700 zł. Z informacji zawartych w artykule: „Zlikwiduj starą książeczkę mieszkaniową, dostaniesz od państwa pieniądze” (<http://biznes.onet.pl/wiadomosci/kraj/ksiazeczka-mieszkaniowa/bhspt>) wynika, że rocznie jest likwidowanych zaledwie kilkadziesiąt tysięcy książeczek, których właściciele

są uprawnieni do otrzymania państwowego wsparcia. W roku 2013 było to nieco ponad 40 tys. posiadaczy książeczek.

Należy zauważyć, że obecnie obowiązujący, wskazany wyżej katalog zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej został znacznie rozszerzony od dnia 1 kwietnia 2009 r. W tym bowiem dniu weszła w życie ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2009 r, Nr 30, poz. 190), która m.in. poszerzyła zakres czynności i zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej.

W uzasadnieniu projektu tej nowelizacji wskazywano, że przesłankami rozszerzenia katalogu czynności uprawniających do uzyskania premii są:

- malejąca systematycznie liczba likwidowanych książeczek mieszkaniowych z premią gwarancyjną (z zlikwidowanych średnio w roku w latach 1993-2001 ponad 240 tys. książeczek do 49 tys. książeczek zlikwidowanych w 2007 r.),
- wysoki udział likwidowanych książeczek na inne niż przewidziane w ustawie cele, tj. bez prawa do premii gwarancyjnej (ok. 24 %, co zdaniem projektodawców ustawy świadczyło o wyczerpywaniu się liczby właścicieli książeczek zdolnych finansowo do zrealizowania któregośkolwiek z istniejących tytułów do uzyskania premii),
- utrzymująca się na wysokim poziomie liczba pozostałych jeszcze do zlikwidowania książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej (wynosząca na koniec 2007 r. – 1.472 tys.),
- malejąca liczba wydatków z budżetu państwa na refundację bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (o ile każdego roku w latach 1998-2001 wydatkowano na ten cel środki w wysokości ponad miliard złotych, to w roku 2007 r. już tylko 288,7 mln. zł).

Wskazana wyżej nowelizacja przyznaje m. in. uprawnienia do uzyskania premii gwarancyjnej właścicielom książeczek mieszkaniowych uzyskującym odrębną własność lokalu w drodze przekształcenia praw lub nabywającym na własność lokal lub dom uprzednio użytkowany na podstawie innego tytułu prawnego niż własność oraz stwarza możliwość wcześniejszego uzyskania premii gwarancyjnej (z przeznaczeniem na wkład własny wymagany przy kredycie mieszkaniowym, czy też przy odpowiednio zaawansowanym procesie inwestycyjnym).

Rozszerzony katalog zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej pozwala także na likwidację książeczki mieszkaniowej w związku z:

- całkowitą spłatą zadłużenia obciążającego właściciela książeczki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem z tzw. starego portfela (art. 3 ust. 1 pkt 10 ustawy)

- remontem polegającym na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego właścicielem jest właściciel ksiąteczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi ksiąteczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego (art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy);
- dokonaniem przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki, pod wskazanym w tym przepisie warunkiem (art. 3 ust. 1 pkt 12 ustawy).

Przy czym, zgodnie z art. 3d ust. 1 i ust. 2 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych w przypadkach określonych w art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12 (dot. remontu lub wymiany okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej i dokonaniem wpłaty na fundusz remontowy), uprawnienie do złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej właściciel ksiąteczki mieszkaniowej uzyskuje od dnia określonego zależnie od roku, w jakim wystawiono ksiąteczkę mieszkaniową, według ustalonego w ustawie harmonogramu. Harmonogram ten obejmuje lata 2009- 2017 i zgodnie z nim od dnia 1 kwietnia 2009 r. uprawnienia do wypłaty premii gwarancyjnej (w związku ze spełnieniem wyżej wskazanych przesłanek) uzyskali właściciele ksiąteczek wystawionych włącznie do roku 1968, w kolejnym latach sukcesywnie uprawnienia nabywali właściciele ksiąteczek wystawionych w latach 1969-1988, a od dnia 1 stycznia 2017 roku takie uprawnienia przysługują właścicielom ksiąteczek wystawionych w latach 1989-1990.

Stosownie do art. 3d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy czynność uprawniająca do uzyskania premii gwarancyjnej na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 11 i 12 została dokonana po dniu 1 kwietnia 2009 r., a przed uzyskaniem przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej uprawnienia do złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej zgodnie z ustalonym harmonogramem, warunkiem realizacji uprawnienia do premii gwarancyjnej na tej podstawie jest złożenie przez właściciela ksiąteczki mieszkaniowej wniosku o likwidację ksiąteczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej w okresie 6 miesięcy od dnia uzyskania uprawnienia do złożenia wniosku o likwidację ksiąteczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej. Podobne uregulowanie dotyczy właścicieli ksiąteczek mieszkaniowych, którzy przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej dokonali całkowitej spłaty zadłużenia powstałego w związku z zaciągniętym kredytem.

Jak wskazują powyższe uregulowania, obecnie (od dnia 1 stycznia 2017 r.) uprawnienia do uzyskania premii gwarancyjnej posiadają właściciele wszystkich książeczek mieszkaniowych objętych premią gwarancyjną, w tym także ci, którzy czynności uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej dokonali, jeszcze przed uzyskaniem przez siebie uprawnienia do złożenia wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej zgodnie z przyjętym harmonogramem. Aktualnie dotyczy to posiadaczy książeczek wystawionych w latach 1989-1990, którzy mają termin na złożenie stosownego wniosku o likwidację książeczki i wypłatę premii gwarancyjnej do 30 czerwca 2017 r.

Warto w tym miejscu wskazać, że poprzednio kwestie związane z naliczaniem i wypłatą premii gwarancyjnej, począwszy od dnia 1 stycznia 1990 r. regulowały kolejne rozporządzenia Rady Ministrów. Ostatnie z nich, z dnia 7 maja 1996 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania premii gwarancyjnej, a także jej zwrotu oraz rozliczeń z bankami z tytułu refundacji wypłaconych premii (Dz. U. Nr 57, poz. 259 ze zm.), wydane zostało na podstawie upoważnienia zawartego w art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1996 r., Nr 5, poz. 32 ze zm.). Upoważnienie to zostało zakwestionowane przez Rzecznika, który w złożonym do Trybunału Konstytucyjnego wniosku podniósł m.in. że upoważnienie dla Rady Ministrów zawarte w art. 3 ust. 5 powołanej wyżej ustawy ma charakter blankietowy, przekazuje ono bowiem do szczegółowego uregulowania w drodze rozporządzenia materię, która w ogóle nie jest regulowana na poziomie ustawy. Nie jest zaś dopuszczalna z punktu widzenia podstawowych standardów państwa prawnego sytuacja, w której konstytucyjne prawa obywateli, w tym wypadku chronione art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP prawo majątkowe w postaci prawa do premii gwarancyjnej od wkładów oszczędnościowych zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych, są całkowicie dowolnie reglamentowane przez organy władzy wykonawczej. Złożony przez Rzecznika wniosek został uwzględniony przez Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z dnia 13 listopada 2001 r. sygn. akt K 16/01 przepis ten uznał za niezgodny z Konstytucją. W konsekwencji tego, od dnia 12 sierpnia 2002 r. katalog zdarzeń, których zajście stwarza uprawnienie dla właścicieli książeczek mieszkaniowych do uzyskania premii gwarancyjnej jest regulowany w ustawie.

Dodać także należy, że Rzecznik w przeszłości podejmował liczne działania na rzecz rozszerzenia katalogu zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnych i wprowadzenia korzystniejszych regulacji w tym zakresie, kierując odpowiednie wystąpienia do właściwych Ministrów. Nie wszystkie sugestie Rzecznika zostały jednak uwzględnione.

Analiza przedmiotowego problemu wskazuje na to, że pomimo podjętego przez odpowiednie organy państwa wysiłku, przez okres ponad 26 lat nie udało się dotychczas rozwiązać problemu założonych w przeszłości książeczek mieszkaniowych mających zaspokoić potrzeby mieszkaniowe obywateli.

W nadsyłanych do Rzecznika pismach wnioskodawcy wskazują, że ograniczając bieżące wydatki oszczędzali na własne mieszkanie, lokując posiadane środki finansowe na książeczke mieszkaniowej. W wielu przypadkach na książeczke mieszkaniowej posiadali zgromadzony pełny wkład na mieszkanie, a mieszkania nigdy nie udało się uzyskać. Nie mogą też tego wkładu wypłacić w wysokości odpowiadającej realnej wartości środków jaką wpłacili. Nie mogą także uzyskać premii gwarancyjnej, która choćby w niewielkim stopniu stanowiłaby minimalną rekompensatę za wpłacane przez wiele lat (niekiedy z dużym wyrzeczeniem) środki finansowe, bowiem obecnie nie są w stanie spełnić żadnego ze zdarzeń uprawniających do ubiegania się o premię gwarancyjną. Jak wskazują przytoczone wyżej dane, średnia wysokość wypłacanej obecnie premii gwarancyjnej oscyluje w wysokości kosztów nabycia kilku (a często nawet mniej) metrów mieszkania. Natomiast posiadacz książki mieszkaniowej, w przypadku jej likwidacji bez premii gwarancyjnej uzyskuje jedynie zgromadzony wkład (po denominacji) plus niewielkie odsetki, co w praktyce stanowi kwotę kilku – maksymalnie – kilkudziesięciu złotych. Taki stan rzeczy powoduje, że posiadacze książeczek mieszkaniowych, w kierowanej do mnie korespondencji przekazują swoje niezadowolenie i rozczarowanie istniejącym stanem oraz szukają wsparcia w tej sprawie ze strony Rzecznika, wskazując niejednokrotnie, że zostali przez państwo oszukani.

Nie ulega wątpliwości, że dotychczas sprawa oszczędności milionów Polaków zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych nie została w sposób satysfakcjonujący dla nich rozwiązana. Nie ulega także wątpliwości, że decydujący wpływ na istniejący stan miała ciężka sytuacja gospodarcza państwa w okresie trudnych lat zmian ustrojowych. W chwili obecnej państwo znajduje się jednak w innej - stabilnej i znacznie lepszej sytuacji ekonomicznej i gospodarczej. Dlatego też w mojej ocenie zasadne wydają się oczekiwania posiadaczy książeczek mieszkaniowych, że zostaną stworzone nowe możliwości uzyskania przez nich premii gwarancyjnej, co choć w minimalnym stopniu pozwoli im zniwelować poniesione przez nich straty finansowe, a jednocześnie pozwoli na definitywne rozwiązanie niezłatwionego od lat problemu.

Analiza istniejącej sytuacji pozwala na przyjęcie tezy, że dotychczasowy katalog zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej nie jest wystarczający, skoro przy posiadaniu już uprawnień do likwidacji książeczki mieszkaniowej przez wszystkich jej posiadaczy, nadal pozostaje ok. 1 mln. niezrealizowanych książeczek, a średnio w roku likwidowanych jest jedynie ok. 40 tys. Oznacza to, że na dzień dzisiejszy likwidacja wszystkich książeczek mogłaby nastąpić za ok. 25 lat, przy założeniu, że wszyscy posiadacze książeczek będą w stanie spełnić wymagania niezbędne do skorzystania z tej możliwości.

Tymczasem, jak się wydaje i co potwierdzają napływające do mojego Biura skargi, istnieją pewne grupy osób, które przy obowiązującym obecnie zamkniętym katalogu zdarzeń i czynności nigdy nie będą w stanie uzyskać premii gwarancyjnej, bowiem nigdy nie będą w stanie tych warunków spełnić, pomimo tego, że pozyskane środki finansowe chcieliby przeznaczyć na cele mieszkaniowe.

Pierwszą taką grupą są osoby dysponujące prawem własności do domu jednorodzinnego bądź też spółdzielczym prawem do domu jednorodzinnego, którym zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy przysługuje premia gwarancyjna w związku z remontem polegającym na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej. Jest to grupa osób, której potrzeby mieszkaniowe – po wieloletnim okresie od czasu rozpoczęcia systematycznego oszczędzania – są już w jakiejś formie zaspokojone. Osoby te nie zamierzają już nabywać innego mieszkania, a gromadzone przez wiele lat na książeczce mieszkaniowej środki chcieliby przeznaczyć na realne potrzeby remontowe związane z aktualnym miejscem zamieszkiwania. Tymczasem katalog prac remontowych został przez ustawodawcę z góry narzucony i ograniczony wyłącznie do trzech zdarzeń: wymiany okien w budynku, wymiany instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej.

W nadsyłanych do mnie pismach wnioskodawcy skarżą się, że mogliby zrealizować premię gwarancyjną tylko we wskazanych wyżej przypadkach. Przy czym w przypadku wymiany instalacji elektrycznej lub instalacji gazowej wymagana jest kompleksowa wymiana całości instalacji (co potwierdza także Informator dotyczący Oszczędnościowych Książeczek Mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej. PKO BP S.A. Stan prawny na dzień 14 listopada 2016 r.), a ponadto stosowana jest skomplikowana procedura udokumentowania tej czynności (m.in. protokół sprawdzenia odbioru technicznego podpisany przez osobę trzecią wykwalifikowaną w zakresie takiego sprawdzania oraz kserokopia świadectwa kwalifikacyjnego osoby dokonującej sprawdzenia odbioru). Wnioskodawcy podnoszą, że ich budynki często wymagają innych pilnych prac remontowych, a oni nie mogą skorzystać z premii gwarancyjnej. Natomiast wskazane przez ustawodawcę prace remontowe w ich budynku nie są obecnie potrzebne czy konieczne, oni zaś nie dysponują tak znacznymi środkami finansowymi aby dokonywać kompleksowej

wymiany całości instalacji gazowej czy też elektrycznej. Często kompleksowa (kosztowana) wymiana instalacji nie jest konieczna ani racjonalna, a ewentualne potrzebny ograniczają się jedynie do częściowej jej wymiany, czy też konkretnych elementów tej instalacji, a okna w budynku nie wymagają wymiany, albo zostały wymienione przed dniem 1 kwietnia 2009r. Dlatego też – w mojej ocenie – rozważenia wymagałoby rozszerzenie możliwości wykorzystania premii gwarancyjnej m. in. na wymianę pieców grzewczych w domach jednorodzinnych – co przyczyniłoby się z pewnością także do poprawy stanu środowiska i mogłoby stanowić jeden z elementów, zapowiadanej obecnie przez Rząd, walki ze smogiem.

Kolejną grupą są najemcy lokali, w tym lokali komunalnych, którzy w najmowanym lokalu zamieszkują często nawet kilkadziesiąt lat i (niejednokrotnie często będąc już na emeryturze) nie mają szans na uzyskanie własnego lokalu, a gmina nie przeznaczają ich lokalu do sprzedaży. Oni także czują się pokrzywdzeni brakiem możliwości skorzystania z premii gwarancyjnej i wskazują, że uzyskane środki finansowe przeznaczyliby na poprawę warunków w zajmowanym lokalu np. poprzez dokonanie w nim ulepszeń (także niezbędnych z uwagi na ich stan zdrowia).

Poza możliwością uzyskania premii gwarancyjnej pozostają także osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu, osoby nieposiadające żadnego lokalu, w tym osoby bezdomne. Osoby te w nadsyłanych do mnie pismach podnoszą, że nadal posiadają książeczki mieszkaniowe, które miały im zapewnić własne mieszkanie. Obecnie zaś będąc bez mieszkania, a niekiedy nawet bez dachu nad głową nie są w stanie zrealizować książeczki mieszkaniowej poprzez uzyskanie premii gwarancyjnej, która nawet chwilowo mogłaby im pomóc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

Przekazując powyższe uwagi Panu Ministrowi pragnę poinformować, że mam świadomość tego, że istnieje prawna możliwość cesji praw do wkładu z książeczki mieszkaniowej z prawem do premii gwarancyjnej na rzecz wskazanej przez właściciela książeczki mieszkaniowej osoby z kręgu najbliższej rodziny oraz tego, że książeczka mieszkaniowa, podobnie jak inne składniki majątku, w razie śmierci jej właściciela podlega dziedziczeniu. Oznacza to, że teoretycznie książeczka z premią gwarancyjną może być kiedyś zrealizowana przez członka najbliższej rodziny właściciela książeczki. Moją intencją jest jednak ochrona uprawnień obecnych właścicieli książeczek mieszkaniowych i stworzenie dla nich możliwości skorzystania z premii gwarancyjnej. Wydaje się, że jest to możliwe poprzez rozszerzenie katalogu czynności uprawniających do ubiegania się o premię gwarancyjną przy likwidacji książeczki mieszkaniowej.

W mojej ocenie, przy uwzględnieniu danych zawartych w niniejszym piśmie dotyczących m.in. liczby istniejących nadal książeczek mieszkaniowych, tempa ich

likwidacji oraz faktu, że obecnie wszyscy ich posiadacze nabyli prawo do ich zrealizowania, przyjąć należy, że obecnie obowiązujący katalog zdarzeń uprawniających do otrzymania premii uległ wyczerpaniu i należałoby podjąć działania zmierzające do dokonania zmian prawnych w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2014 r., poz. 1648 ze zm.), przekazuję Panu Ministrowi swoje uwagi i spostrzeżenia w zakresie realizacji uprawnień właścicieli książeczek mieszkaniowych do uzyskania premii gwarancyjnej i zwracam się z prośbą o zajęcie stanowiska w tych kwestiach. Proszę także o wskazanie, czy Ministerstwo dysponuje aktualnymi danymi liczbowymi w tym zakresie oraz o poinformowanie, czy są planowane bądź prowadzone obecnie prace legislacyjne zmierzające do zmiany obowiązujących aktualnie rozwiązań prawnych dotyczących likwidacji książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej, a jeśli tak, to jakie są ich założenia.

Będę wdzięczny za poinformowanie mnie o zajętych przez Pana Ministra stanowiskach w tej sprawie.