



**Biuro Studiów i Analiz Kancelarii Senatu**

**S-5**

październik 1994 roku

# **Seminarium dotyczące problemu spłat kredytów mieszkańcowych**

Kancelaria Senatu RP  
Warszawa, 12 października 1994  
(zapis stenograficzny)  
(wersja robocza)

Dział Szybkiej Informacji

*Seria: Stenogramy*

Opracowanie redakcyjne, skład i łamanie:  
Biuro Informacyjne oraz Biuro Studiów i Analiz

**Biuro Studiów i Analiz Kancelarii Senatu RP**  
**Dyrektor – Jacek Michałowski tel. 694-24-32, fax 694-19-11, e-mail: [michalow@nw.senat.gov.pl](mailto:michalow@nw.senat.gov.pl)**  
**Wicedyrektor – Ewa Nawrocka tel. 694-20-59, e-mail: [nawrocka@nw.senat.gov.pl](mailto:nawrocka@nw.senat.gov.pl)**  
**Dział Szybkiej Informacji tel. 694-20-59, fax 694-20-49**

S T E N O G R A M  
z seminarium "Spłata kredytów mieszkaniowych"  
w dniu 12 października 1994 roku

(Seminarium przewodniczy: senator Lech Czerwiński)

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Rozpocniemy, kiedy przyjdzie pan marszałek. Jest teraz zajęty ważną sprawą, proszę więc o wybaczenie, ale nastąpi kilkuminutowe opóźnienie.

**Marszałek Senatu Adam Struzik:**

Szanowni Państwo!

Witam serdecznie w Senacie Rzeczypospolitej Polskiej. Dzisiaj spotykamy się na seminarium poświęconym spłacie kredytów mieszkaniowych. Nie muszę nikogo przekonywać, że jest to problem niezwyklej wagi, problem dotyczący około 250, być może 300 tysięcy rodzin polskich, których zadłużenie sięga już blisko 60 bilionów złotych, i nie widzą możliwości spłaty zaciągniętych kredytów. Dochodzi do pewnego absurdu — mimo dość dużych obciążeń, w stosunku do możliwości, dług narasta. Powoduje to zniechęcenie, brak poczucia jakiegokolwiek sensu w spłaceniu tych kredytów i podejmowane przez część rodzin decyzje o niepłaceniu.

Senat Rzeczypospolitej Polskiej, marszałek Senatu, senatorowie i komisje senackie są adresatami wielu listów w tej sprawie, często z prośbą o pomoc. Można jej udzielić tylko w jeden sposób: musimy wspólnie poszukać takich rozwiązań, aby z jednej strony, zabezpieczyć interes budżetu państwa, nie obciążając go nadmiernie kredytami, a z drugiej strony, dać naszym obywatelom nadzieję na to, że ich problem zostanie rozwiązany.

Senat jest taką izbą, w której tego typu konsultacje chcemy przeprowadzać i przeprowadzamy. Myślę, że to dzisiejsze seminarium musi odpowiedzieć na kilka, interesujących nas wszystkich, pytań. Przede wszystkim: kiedy i jakim kosztem mamy ten problem rozwiązać? Dlatego otwierając to seminarium, bardzo proszę

wszystkich uczestników dyskusji o pragmatyczne podejście, o takie propozycje, które nie będą ucieczką od problemu, ale rzeczywistą próbą jego rozwiązania.

Seminarium dzisiejsze poprowadzi pan senator Lech Czerwiński, przewodniczący Komisji Praw Człowieka i Praworządności. Bardzo zaangażował się w to przedsięwzięcie, które wspólnie staraliśmy się zorganizować. Był adresatem bardzo wielu listów. Jeszcze wczoraj na moje biurko trafiały listy od różnych organizacji, między innymi od Krajowego Ruchu Mieszkaniowego, od pewnych spółdzielni, od Ogólnopolskiego Komitetu Obrony Lokatorów, i niektóre przekonały mnie, że nie ma już czasu, żeby czekać. Trzeba znaleźć rozwiązania i podjąć decyzje polityczne muszą też być podjęte. Z niektórych wyliczeń, które załączają autorzy listów, wynika, że w wielu przypadkach właściwie niemożliwe jest spłacenie kredytu. Dlatego bardzo proszę i apeluję do państwa o pragmatyczne podejście do problemu.

Otwieram seminarium poświęcone w spłacie kredytów mieszkaniowych i proszę pana senatora Czerwińskiego o przejęcie prowadzenia.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję, Panie Marszałku.

Panie Marszałku! Szanowni Państwo!

O skali problemu, nad którym dziś zamierzamy dyskutować, świadczy liczba stowarzyszeń obrony lokatorów, korespondencja napływająca do parlamentarzystów, prace komisji sejmowej, zespołu międzyresortowego, dokonania obecnego Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, a także liczne artykuły prasowe. Świadczą też o tym liczby, które przed chwilą podał pan marszałek — 250 tysięcy rodzin, 60 bilionów złotych zadłużenia w bankach i budżecie państwa.

Gwoli przypomnienia godzi się wrócić do genezy tego problemu. Plan Balcerowicza miał w swych założeniach między innymi zadanie powstrzymania hiperinflacji. I w zasadzie to zrobił. Istotną rolę odegrało w tym drakońskie oprocentowanie kredytów, w tym również mieszkaniowych. Oprocentowanie to zaowocowało "produktem ubocznym" w postaci pułapki kredytowej, w którą wprowadzono wcześniej wymienione ćwierć miliona rodzin polskich. Dramat tych rodzin spotęgowały jeszcze kolejne uchwalane akty prawne, w których nie brano pod uwagę skutków, jakie wywołały w ubożającym społeczeństwie. Dodatkowa trudność polegała na przyjmowaniu niejednoznacznych przepisów, później źle interpretowanych, między innymi przez spółdzielnie mieszkaniowe. W powyższej sprawie zabierał głos rzecz-

nik praw obywatelskich, zainteresowani ślali listy do Ministerstwa Sprawiedliwości, zapadło również wiele wyroków sądowych.

W tym miejscu pragnę państwa odesłać do opracowania Biura Studiów i Analiz Kancelarii Senatu, a także do informacji przygotowanej przez Biuro Interwencji Kancelarii Senatu, Dokumenty te powstały dzięki korespondencji nadesłanej do Senatu w ciągu czterech lat. Te materiały są w zestawie, który państwo otrzymali.

Moje krótkie odniesienie się do przyczyn obecnej sytuacji nie jest podyktowane chęcią powrotu do prawa sprzed 1989 r., a jedynie świadomości konieczności pilnej zmiany filozofii rozwiązań prawnych oraz wolą polityczną, która w tej kwestii ma kolosalne znaczenie. Stosownym jest także wspomnieć, że 8 grudnia 1992 r. ówczesny poseł, a obecny marszałek Sejmu Józef Oleksy, w jednym z pism podzielał pogląd o konieczności rozwiązania tego problemu. Wśród dokumentów, które są w państwa posiadaniu, znajdują się opinie pana doktora Łaszka, pana mecenasza Łuszczaka, którzy niezależnie od siebie, jeden jako ekonomista, a drugi jako rzecznik Stowarzyszeń Obrony Lokatorów, podkreślają, że w rozwiązywaniach systemowych należy zastosować zasadę łączenia spłaty kredytu i odsetek, z jednoczesnym ich umarzaniem. Pozwalam sobie przypomnieć, że podobną tezę zgłosiłem na posiedzeniu komisji sejmowej w marcu bieżącego roku.

Chciałbym zacytować kilka, jakże znamienitych zwrotów, które zawarte były w liście Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Obrony Lokatorów, Oddział w Jelcu — Laskowicach, który wpłynął stosunkowo niedawno. Wybrałem kilka charakterystycznych dla całej korespondencji stwierdzeń i chcę je państwu przedstawić. One są oczywiście po części wyrwane z kontekstu, ale nie tracą swojego sensu. Ten list jest adresowany być może niestosownie, bo do pana prezydenta, który akurat tym się nie zajmuje. Jednak podany został do wiadomości wielu instytucjom w naszym państwie. List zawiera stwierdzenie: "Przerwanie stosowania makabrycznych nieprawidłowości w zakresie spłaty kredytów i odsetek".

I inne sformułowanie: "Lokatorów zamieszkałych w blokach oddanych po 1989 r. obciążono kredytami, które w świetle zmieniających się co roku przepisów są niespłacalne".

Kolejny tekst: "Nierozumiały dla nas jest fakt, że udało się załatwić problem przedpłat na samochody, a sprawa tak istotna jak mieszkania wlecze się już

czwarty rok. Jesteśmy u kresu wytrzymałości. Prawo jest prawem i maszyna "egzekucyjna" naszych zobowiązań jest bezduszna. Bank PKO swoje i tak odzyska z budżetu państwa, a tymczasem pozostała część częściowo wykupionych odsetek jest waloryzowana i dopisywana lokatorom do kredytu. Brak informacji o sposobie rozliczeń z bankami i kredytobiorcami z tytułu przejściowego wykupienia odsetek".

Inny zwrot: "Będziemy dłużnikami banków PKO i skarbu państwa przez wiele pokoleń. Czy to sprawiedliwe, że tylko wąska grupa społeczeństwa ponosi tak wysokie koszty przemian ustrojowych zachodzących w kraju? Złe prawo w istocie swej rzeczą jest prawem martwym. System spłaty kredytu i odsetek działa demobilizująco na szukanie dodatkowych źródeł zarobkowania i podnoszenia poziomu życia naszych rodzin. Niech płacą za coś, co nigdy nie było, nie jest i nie będzie ich" — chodzi tu o mieszkania lokatorskie. W długi spłaconego mieszkania, które było przedmiotem zamiany, znalazło się wyjaśnienie: "Tamten kredyt uspołecznił się, czyli jest własnością wszystkich członków spółdzielni".

Pojawia się też bardzo znamieny fragment przedstawiający, myślę że dość charakterystyczną, czteroosobową rodzinę, której dochód brutto wynosi 6 milionów złotych. Rozpisane są możliwości spłaty. Dlaczego wymieniona ta rodzina? No bo właśnie dzisiaj Polska w dużej mierze to takie biedne rodziny. I dlatego myślę, że jest to przykład dość trafny.

Zacytowane przeze mnie zdania są dość charakterystyczne dla całej korespondencji, jaka wpłynęła w tej kwestii do Senatu. Widząc ogromną społeczną potrzebę zajęcia się tym problemem, pan marszałek Senatu Adam Struzik zaproponował, abym podjął się organizacji dzisiejszego seminarium. Uruchomiono służby Kancelarii Senatu. Ja zaś rozesłałem do wszystkich senatorów oraz znanych mi stowarzyszeń obrony lokatorów pismo z prośbą o informacje na temat aktualnej sytuacji, a także o proponowanie rozwiązań. Analizę tych danych przeprowadziło Biuro Studiów i Analiz Kancelarii Senatu i jest ona zawarta w rozdanych materiałach. Zapraszam do zapoznania się z nią w wolnej chwili.

Aby móc dokonać istotnego przełomu filozofii, o której wcześniej wspominałem, powinniśmy poznać kilka liczb. Mogą stać się swoistą bazą tej nowej filozofii.

Po pierwsze, zadłużeni lokatorzy chcą płacić i spłacić kredyty, o których była mowa wcześniej, ale muszą widzieć przysłowiowe zielone światło w tym kredy-

towym tunelu. Akcentuję tutaj słowo "spłacić", bo przepisy mówiące o tym, żeby płacić, już są. Trudniej o te, które stwarzają możliwości spłacenia kredytu.

Druga teza, która koresponduje z tą wymienioną przed chwilą, to wygłoszone przez panią minister Barbarę Blidę na spotkaniu klubu SLD zdanie, że trzeba dać zadłużonym rodzinom szansę spłacenia. Było to znamienne stwierdzenie, bardzo mi odpowiada; może także stanowić kanwę naszej dyskusji.

Po trzecie, możliwa jest restrukturyzacja zadłużenia na zasadach podobnych do tych, jakie zastosowały banki zachodnie wobec naszego państwa. Zasadę tę państwo mogłoby zastosować w stosunku do swoich obywateli.

Po czwarte, wśród kredytów i odsetek będących przedmiotem naszych dysput, są pieniądze, których na pewno już państwo nie odzyska, a które w bankowości noszą nazwę kredytów trudnych. Być może ta teza winna zostać wymieniona jako pierwsza, by trzy pozostałe mogły wejść w życie.

Po piąte, poszukiwanie rozwiązań problemu kredytów mieszkaniowych będzie jedynie wtedy owocne, gdy z pełnym oddaniem zaangażują się w to wszystkie instytucje życia państwowego, właściwe dla tej kwestii. Czyli jak to poeta powiedział, by się chciało chcieć.

Mam świadomość, że nie wyczerpałem tematu, ale moje wystąpienie nie miało tego celu. Stanowiło jedynie przyczynek do dalszej, zapewne bogatej dyskusji, na bazie której będzie można sformułować propozycje rozwiązań, do przyjęcia przez rząd, parlament, społeczeństwo. Niech mi będzie wolno na zakończenie wystąpienia wyrazić nadzieję, że właśnie koalicja rządowa, której szczególnie bliskie są sprawy społeczne, zdoła pokonać te trudności, czego poprzednie rządy nie chciały bądź nie mogły zrobić. Lech Czerwiński, senator Rzeczypospolitej Polskiej.

**Marszałek Adam Struzik:**

Szanowni Państwo! Zgodnie z programem, który został przedstawiony w materiałach, przewidzianych jest 6 wystąpień programowych. Chciałbym zaprosić w tej chwili wymienioną w pierwszej kolejności panią minister budownictwa i gospodarki przestrzennej. Ponieważ jednak nie widzę jej na sali, zastąpi ją pan wiceminister Jurdeczka.

Proszę bardzo, Panie Ministrze.

**Wiceminister budownictwa i gospodarki przestrzennej Tomasz Jurdeczka:**

Szanowni Państwo!

Uprzejmie proszę o usprawiedliwienie chwilowej nieobecności pani minister. Przebywa w tej chwili w sali obrad Sejmu, gdzie rozpatrywany jest projekt ustawy o mieszkaniach zakładowych. To niezwykle istotna ustawa, kończąca praktycznie cały proces regulujący gospodarkę istniejącymi zasobami mieszkaniowymi. Pani minister na pewno przybędzie za kilkanaście czy kilkadziesiąt minut i będzie uczestniczyć w dyskusji.

Szanowni Państwo!

Przygotowaliśmy znacznie dłuższe wystąpienie, niż na to pozwala czas, ale po wypowiedzi pana senatora Czerwińskiego postanowiliśmy je skrócić. Pan senator bowiem przedstawił krótką genezę obecnej sytuacji, w związku z tym my odstąpimy od jej długiego prezentowania. Niemniej należy przypomnieć, że w roku 1989 Sejm uchwalił szereg ustaw mających na celu przestawienie systemu gospodarki na zasady rynkowe, w tym ustawę z 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Na mocy tego przepisu z dniem 1 stycznia 1990 r. zniesione zostały preferencyjne stawki oprocentowania kredytów na budowę mieszkań spółdzielczych, jak również możliwość częściowego umarzania kredytów udzielonych po jego wejściu w życie.

Począwszy od stycznia 1990 r. oddziały banków uzyskały pełną samodzielność finansową i udzielają kredytów na wszystkie cele w ramach posiadanych środków własnych, głównie depozytów, ustalając jednocześnie ich oprocentowanie rynkowe na poziomie wyznaczonym przez poziom oprocentowania kredytu refinansowego, poziom inflacji oraz kosztów pozyskania depozytów. Po tej dacie było podejmowanych szereg rozwiązań, które miały przejściowo ulżyć spłacającym kredyty.

Wróć jednak do dnia 16 maja 1994 r., kiedy Rada Ministrów przyjęła rozporządzenie. W myśl tego przepisu kredytobiorcy spłacają kredyt przedmiotowy to znaczy ten, o którym tu dzisiaj mówimy, zaciągnięty przez spółdzielnię mieszkaniową, a zobowiązani są przeznaczać na spłatę kredytu wraz z odsetkami kwotę nie mniejszą niż 15% miesięcznych dochodów brutto swego gospodarstwa domowego. Do 16 maja, a praktycznie do końca 1993 r., te spłaty sięgały 20% brutto.

I to była pierwsza próba przyjęcia z pomocą spłacającym kredyty w roku 1994.



Jednak my, w resorcie budownictwa i gospodarki przestrzennej wiemy, że rozwiązanie na rok 1994 ani nie ma charakteru docelowego, ani nie jest rozwiązaniem ostatecznym zadawalającym wszystkie zainteresowane strony.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia generalnych zmian w obowiązujących systemach spłat kredytów, z inicjatywy ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa, w pierwszym kwartale bieżącego roku powołany został międzyresortowy zespół do spraw kredytowania budownictwa mieszkaniowego. W jego skład wchodzi przedstawiciele ministerstwa budownictwa, Ministerstwa Finansów, NBP, PKO oraz instytutu gospodarki mieszkaniowej. Głównym zadaniem zespołu jest opracowanie projektu nowych zasad spłat kredytów przedmiotowych, czyli udzielonych spółdzielniom mieszkaniowym do dnia 31 maja 1992 r. W trakcie prowadzonych prac dokonano szczegółowej analizy portfela kredytów, udzielonych spółdzielniom mieszkaniowym przez PKO BP na podstawie umów zawartych do 30 maja 1992 r. z uwzględnieniem:

roku przeniesienia kredytu do spłaty, formy własności mieszkania, formy spłaty kredytu, a więc formuła dochodowa art.196 obecnie 15% dochodów gospodarstwa domowego i wartościowa — 1 lub 2% wartości mieszkania.

Według stanu na koniec ubiegłego roku ogółem zadłużenie wynosiło 60 bilionów złotych z tego zadłużenie wobec banku blisko 32 biliony złotych, a zadłużenie wobec budżetu — blisko 27,5 biliona złotych. Zadłużeniem tym objętych jest 247 659 mieszkań. Najwyższy udział w kwocie zadłużenia ogółem ma portfel kredytów z 1992 r. i przekracza 38%, najniższy portfel, to portfel z roku 1990, który obejmuje 50 000 mieszkań. Wartościowym systemem spłaty objętych jest ponad 80 000 mieszkań. Zadłużenie tych mieszkań ogółem wynosi 23 biliony złotych. Przeciętne zadłużenie jednego mieszkania spłacanego w systemie wartościowym wynosi 286 milionów złotych. O wysokości zadłużenia przypadającego na jedno mieszkanie decyduje rok przejścia kredytu do spłaty. Najniższe przeciętne zadłużenie jednego mieszkania — 102 miliony złotych — ustalone jest dla portfela z 1990 r., a najwyższe — 368 milionów złotych dla mieszkań z 1993 r.

Analiza rozkładu zadłużenia spłaty kredytów według form własności i form spłaty wykazała, że zadłużenie mieszkań o statusie własnościowym jest wyższe w każdym z portfeli i nie jest to zależne od metody spłaty kredytów. W obu formach spłat, począwszy od 1991 r. następuje spłaszczenie różnicy między przeciętnym za-

dłużeniem mieszkania lokatorskiego a własnościowego. Należy przypuszczać, że w przypadku portfeli z 1993 r. jest to spowodowane zaprzestaniem umarzania części kredytów na mieszkania lokatorskie. Wskaźniki spłacalności są korzystniejsze dla kredytów spłacanych metodą dochodową, niezależnie od roku, w którym kredyt przeszedł okres spłaty. Wartościowy system spłaty z upływem czasu, powoduje zwiększenie poziomu zadłużenia mieszkań w porównaniu z mieszkaniami spłacanymi w systemie dochodowym. Przeciętne zadłużenie przypadające na 1 metr kwadratowy, w roku 1990 wynosiło 1,34 miliona złotych w systemie dochodowym i 2,72 miliona złotych w systemie wartościowym. W latach następnych zadłużenie to wzrosło przy utrzymaniu się tych samych tendencji. W roku 1993 wyniosło blisko 6 milionów złotych na 1 metr kwadratowy dla mieszkań spłacanych w systemie dochodowym i blisko 7 milionów złotych dla mieszkań spłacanych w systemie wartościowym.

Analizując zadłużenie przypadające na 1 mieszkanie w obu metodach spłaty należy stwierdzić, że jest ono wyższe o mniej więcej 30 proc. dla portfeli spłat metodą wartościową. Tam występują znacznie niższe spłaty. Bardzo zróżnicowane są również kwoty spłat przypadających na mieszkanie przy spłacie metodą dochodową. Sugeruje to duże różnice przeciętnych dochodów rodzin w poszczególnych województwach; przy czym występuje tu ujemna korelacja wielkości spłat — między dochodami rodzin a sytuacją gospodarczą województwa.

W wyniku przeprowadzonych analiz zespół stwierdził, że dotychczasowe systemy spłaty kredytów, zarówno według formuły dochodowej, jak i wartościowej, nie motywują kredytobiorców do przeznaczania większych kwot na spłatę kredytów, co powodowałoby szybsze spłacenie. Ponadto przy dochodowym systemie spłaty brak jakiegokolwiek powiązania wysokości spłaty z wielkością zajmowanego mieszkania. System ten skłania również wielu kredytobiorców do ukrywania części swoich dochodów.

Dlatego też zespół proponuje wprowadzenie systemu polegającego na powiązaniu możliwej spłaty kredytu z wielkością zajmowanych mieszkań oraz wysokością średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw i usług w danym województwie, czyli wprowadzenie tak zwanego normatywu. Proponowany normatyw równałby się ilorazowi przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego i empirycznej liczby 400, 350 lub 300. Ostateczne przyjęcie tej liczby czyli

mianownika, nie zostało jeszcze przesądzone. Przy zastosowaniu mianownika 400, udział wysokości spłaty w dochodach gospodarstwa domowego na poziomie średniej płacy w gospodarce narodowej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym sięga 14% dla mieszkania o powierzchni 48 metrów kwadratowych i wzrasta wraz ze wzrostem powierzchni mieszkania. Przy zmniejszeniu mianownika do 300, udział ten stale się zwiększa.

Równocześnie zespół zaproponował także wprowadzenie systemu zachęt materialnych stymulujących kredytobiorców do szybszej spłaty — polegającego na:

- zaliczaniu spłat dokonywanych przez kredytobiorców w pierwszej kolejności na poczet raty kapitałowej a następnie, proporcjonalnie na spłaty odsetek i spłaty długu wobec budżetu;

- przeznaczaniu całych kwot spłaty kredytów przewyższających normatywy na zmniejszenie kwoty kapitału;

- zmniejszeniu zadłużenia wobec budżetu o kwotę wnoszoną na spłatę kredytu, pod warunkiem że jest ona co najmniej 50% wyższa od kwoty wynikającej z normatywu, czyli umorzenia części zadłużenia;

- zaniechaniu dochodzenia przez budżet państwa części zadłużenia kredytobiorców, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą tego zadłużenia a aktualną wartością odtworzeniową mieszkania obciążonego zadłużeniem, w przypadkach: przekształcenia mieszkania lokatorskiego na własnościowe, pozostawienia mieszkania własnościowego do dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej, oraz powiązania z jednorazową całkowitą spłatą.

Ponadto zespół opowiedział się za przyjęciem następujących rozwiązań:

- ustalenia w 1995 r. wskaźnika oprocentowania kredytów w spłacie z uwzględnieniem zasady, że różnica między stopą nominalną a wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług nie przekroczy 4%.

- co kwartał waloryzowania odsetek wykupionych przez budżet wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, kwoty tej waloryzacji dopisywane byłyby do stanu zadłużenia kredytobiorców wobec budżetu w ostatnim dniu danego roku;

- niestosowania waloryzacji odsetek wykupionych przez budżet w okresie zawieszania spłaty kredytu, a tak się zdarza, kiedy rodzina pozostaje w niedostatku i jest w stanie to udokumentować.

Zastosowanie tych rozwiązań w znacznym stopniu przyczyni się do zmniejszenia zadłużenia kredytobiorców wobec budżetu.

Niezależnie od powyższego zespół opowiedział się za utrzymaniem dotychczas obowiązującej zasady, iż budżet państwa wykupuje przejściowo 100% odsetek nie spłaconych przez kredytobiorcę w ramach obciążających go rat spłaty kredytu wraz z odsetkami, jak również wykupu przez budżet 10% odsetek od kredytu w trakcie realizacji. Utrzymana będzie także zasada możliwości spłaty kredytu, w sytuacji, gdy dochód gospodarstwa domowego kredytobiorcy w przeliczeniu na jednego członka tego gospodarstwa spadnie poniżej 70% najniższej emerytury. Po raz kolejny, podobnie jak w roku ubiegłym, nie ma tu wymogu pozostawania bez pracy. Okres zawieszenia w tym wypadku również będzie maksymalnie obejmował 12 miesięcy, a należności banku z tytułu nie wykupionych odsetek zostaną przejściowo wykupione przez budżet państwa.

Jednocześnie zespół nie znalazł podstaw prawnych do zmiany zasad spłaty kredytów wykorzystywanych na budowę mieszkań spółdzielczych, a spłacanych w wysokości 1 lub 2% aktualnej wartości mieszkań. Ta zasada spłaty dotyczy kredytów udzielonych na budowę mieszkań spółdzielczych w 1989 r. na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z 30 grudnia 1988 r. Jak już była mowa wcześniej, tą metodą spłaty objętych jest ponad 80 000 mieszkań. Średnia wysokość raty spłaty kredytu w tym systemie wynosi około 350 tysięcy złotych, co w pewnym stopniu stanowi rażącą niesprawiedliwość w stosunku do tych, którzy dotychczas spłacają w formule dochodowej, i tych, którym w roku następnym proponujemy spłaty w formule normatywnej. Przy czym budżet państwa nie wykupuje przejściowo odsetek nie spłaconych w ramach tak ustalanych rat i dlatego zadłużenie spółdzielni wobec banku stale wzrasta. Odsetki podlegają kapitalizacji i są dopisywane do zadłużenia podstawowego.

Wszystkie wyżej omówione propozycje zespołu zostały zawarte w projekcie rozporządzenia Rady Ministrów do ustawy budżetowej w sprawie zasad i trybu wykupienia w 1995 r. należności banku z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sposobu rozliczeń z tego tytułu. Projekt ten znajduje się w ostatniej fazie uzgodnień międzyresortowych. Taką formę aktu normatywnego wybrano dlatego, iż zapewnia ona szybkie wprowadzenie zmian z dniem 1 stycznia 1995 r. poprzez maksymalne skrócenie cyklu legislacyjnego. Niemniej jednak mając na uwa-

dze konieczność uregulowania zasad spłat kredytów nie tylko w 1995 r., ale i dłuższym okresie, na początku przyszłego roku planuje się dokonania nowelizacji ustawy z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Nowelizacja ta polegałaby na zapisaniu w ustawie spłat kredytu według wielkości normatywnej i ulg z nią związanych, a także spłat kredytów metodą wartościową.

Należy zaznaczyć, że podstawowym problemem mającym wpływ na udzielanie i spłatę kredytów jest utrzymująca się niekorzystna relacja między dość wysoką ceną jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania a poziomem dochodów osiąganych przez wiele gospodarstw domowych. Z uwagi na powyższe można oczekiwać, iż proponowane rozwiązania zostaną przyjęte z aprobatą przez wiele osób spłacających kredyty mieszkaniowe.

W tym miesiącu należy jednak podkreślić, iż zgodnie z projektem ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych w roku 1995 — co również jest zgodne z sugestią zespołu — odliczeniu od podstawy naliczania tego podatku będą podlegały kwoty rat spłaty kredytu przedmiotowego to znaczy zaciągniętego przez spółdzielnie mieszkaniowe do dnia 30 maja 1992 r. Wielokrotnie kwestię tę podnosili spłacający kredyty oraz organizacje reprezentujące i zrzeszające spółdzielczość mieszkaniową. Rozwiązanie to pozwala na realne zmniejszenie obciążeń budżetów gospodarstw domowych wydatkami na spłatę kredytów mieszkaniowych.

Zgodnie zaś z postanowieniem ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych dla najemców lokali — w tym także dla członków spółdzielni mieszkaniowych — zajmujących zarówno lokatorskie, jak i własnościowe mieszkania zostaną wprowadzone dodatki mieszkaniowe. Nie będzie można ich wykorzystać na spłatę kredytu mieszkaniowego. Pozwolą jednak na zmniejszenie obciążeń budżetu domowego wydatkami na użytkowanie mieszkań, które są również znaczącą pozycją w przeciętnym budżecie polskiej rodziny.

Odrębną kwestią są sprawy związane z uruchomieniem nowych systemów kredytowania.

Czy mam przedstawić, w jaki sposób chcemy finansować budownictwo mieszkaniowe w latach następnych, czy też rozmawiamy dzisiaj tylko o spłatach kredytów już zaciągniętych?

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Chcielibyśmy ograniczyć się do spłaty kredytów. Niemniej jednak gotów jestem później udzielić głosu panu ministrowi.

**Wiceminister budownictwa i gospodarki przestrzennej Tomasz Jurdeczka:**

Dziękuję bardzo. Jeśli będą pytania, to oczywiście poszerzymy temat. Jest już pani minister, tak że mamy komplet. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję. Ja chciałbym jeszcze przekazać kilka uwag technicznych. Otóż są tutaj obecni posłowie — nasi goście. Nasi, czyli goście senatorów. Są też senatorowie, są więc osoby obeznane z mechanizmami, które przy każdym miejscu są zainstalowane. Dzięki nim można zabrać głos, gdy się naciśnie ostatni przycisk z prawej strony. Wówczas zapala się światełko — tak jak tutaj, po czym to światełko gaśnie. Jednocześnie cztery osoby mogą zabrać głos. Niemniej jednak zastrzegam sobie możliwość przerwania dyskusji, jeżeli będzie odbiegać od temat lub zbyt długo trwać. Pan poseł chce zebrać głos w kwestii formalnej, czy odnośnie do punktu programu?

Bardzo proszę.

.....:

Mam propozycję i jednocześnie prośbę — czy nie można by zrobić kserokopii i dać nam materiałów, które pan minister był uprzejmy przeczytać, nawet łącznie z tą drugą częścią, choć nie dla niej specjalnie spotkaliśmy się tutaj. Moglibyśmy zapoznać się z tymi informacjami i ustosunkować do nich później w dyskusji. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Myślę, panie Pośle, że to bardzo dobry pomysł, a techniczne możliwości Senatu pozwolą powielić materiały. Za chwilę, w małej przerwie technicznej, służby za to odpowiedzialne tym się zajmą.

Chciałbym jeszcze przypomnieć, że to spotkanie jest nagrywane, dlatego osoby, które będą się zgłaszały do dyskusji i zabierały głos, proszone są o zapowiadanie się.

Propozycję wygłoszenia następnego referatu chciałbym teraz złożyć prezesowi Narodowego Banku Polskiego. Czy bank jest reprezentowany?

**Zastępca Dyrektora Departamentu Polityki Pieniężno—Kredytowej w Narodowym Banku Polskim Janina Kraszewska:**

Proszę Państwa, chcę powiedzieć, że problemy będące przedmiotem dzisiejszego seminarium są dobrze znane naszemu bankowi, a szczególnie mojemu departamentowi. Od czasu dokonania się przemian ustrojowych, jakie w sposób znaczący zmieniły zasady kredytowania budownictwa mieszkaniowego, jesteśmy bowiem również zasypywani — podobnie jak Sejm czy Senat — listami od kredytobiorców, którzy czują się rozżaleni i poszkodowani. Nie są w stanie spłacić zobowiązań, jakie podjęli, dobrowolnie czy nieświadomie.

Jest jednak grupa rozżalonych. Chcę przypomnieć, że do 1989 r. — a właściwie do 1990 r., kredyty na budownictwo mieszkaniowe istotnie były tanie, były kredytami preferencyjnymi. Ale trzeba pamiętać, skąd się wzięła cena preferencyjna. Również tanie były depozyty. My znamy także drugą stronę medalu w postaci korespondencji osób, które do dzisiaj nie mogą się pogodzić z utratą swoich oszczędności i domagają się obciążenia tych, co wzięli tanie kredyty. Sądzę, że to mogłoby zrekompensować im utratę wartości gromadzonych nieraz latami.

Nieprzypadkowo chcę to podkreślić, ponieważ sprawa ta ma dwa aspekty. Jeden to obciążenie kredytobiorców, w ich odczuciu bardzo duże, a drugi to żal, rozgoryczenie tych, którzy uważają, że im się też należy rekompensata, bo oni także stracili.

Mając to na uwadze, Narodowy Bank Polski podejmował i nadal podejmuje próby rozwiązania tego tak bardzo istotnego dla wszystkich problemu. Niezwykle ważne jest uporządkowanie zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego, a szczególnie zasad spłaty, żeby kredyty były dostępne dla tych co potrzebują mieszkań, a zarazem żeby spłata zaciągniętych zobowiązań była realna.

Jako przedstawicielka Banku Centralnego, którego statutowym zadaniem — jak mówi prezes Narodowego Banku Polskiego i zawsze to podkreśla — jest dbałość o wartość złotówki, o to, żeby się umacniała i stała realnym, pożądanym środkiem płatniczym, chcę zwrócić uwagę na to, co jest tak często podnoszone przy omawianiu trudności w spłacie kredytów mieszkaniowych. Chodzi o oprocentowanie kredytu, jak już wspomniałam, odbierane jest przez kredytobiorców jako zbyt wysokie i krzywdzące. To prawda, że w wymiarze nominalnym odsetki nie są niskie, , ale trzeba pamiętać o wysokości inflacji i od kwoty nominalnej oprocentowania odjąć wartość inflacji. Wtedy okaże się, że realna cena kredytu jest o wiele niższa.

Drugie zagadnienie, na które chciałabym zwrócić uwagę, związanym z ceną kredytu jest to, że banki nie mogą sprzedawać go poniżej kosztów pozyskania środków na kredyty mieszkaniowe. Skąd się biorą środki na kredyty mieszkaniowe? Właśnie z oszczędności osób, którym bank musi zapłacić cenę realną, to znaczy także przewyższającą wskaźnik inflacji, żeby opłacało się im oszczędzać, żeby nie uciekali od złotówki, tak jak to czasami miało miejsce.

A zatem chcę tylko powiedzieć, że Narodowy Bank Polski stara się tak prowadzić politykę pieniężną — (art. 196) — szczególnie dotyczącą stopy procentowej, która jest jednym z instrumentów polityki pieniężnej — (art. 196), żeby wartość pieniądza była realna, żeby opłacało się oszczędzać, a ci, co zaciągają zobowiązania kredytowe, byli w stanie je spłacić. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję. Następnym mówcą jest pan prezes PKO.

Bardzo proszę.

**Prezes Zarządu PKO Bank Państwowy Andrzej Topiński:**

Moje nazwisko Andrzej Topiński, jestem prezesem zarządu Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Państwowego.

PKO stara się współpracować z Ministerstwem Finansów i z ministerstwem budownictwa w rozwiązywaniu omawianego problemu. Zdajemy sobie sprawę, że nasze tutaj uczestnictwo jest bardzo ważne, że nasza rola jest istotna, choć nie należy jej nadmiernie przeceniać. Sprawa, która głównie interesuje wszystkich, czyli kwestia systemu i wysokości opłat, jakie będą zobowiązani wnosić, jest ustalana właściwie w pewnym procesie budżetowym. I w związku z tym możliwość naszego aktywnego działania jest ograniczona, odgrywamy tu raczej pewną konsultacyjną rolę.

Wydaje mi się, że rozwiązania, które pan minister na początku wymienił, odchodzące od systemu dochodowego w kierunku systemu normatywów są ze wszech miar słuszne. Sądzę, że system spłaty dochodowej był systemem chorym od samego początku. Dla banku PKO bardzo istotną sprawą jest rozwiązanie problemu spłat w kredycie jedno— i dwuprocentowym. To góra śnieżna, która rośnie i niebawem spadnie na Wysoką Izbę, kiedy trzeba będzie coś z tym zrobić. Oczywiście—



cie, na koszt podatnika. Jeśli dobrze pamiętam, chyba 80 tysięcy mieszkań jest w tym systemie, a koszty tego historii zostaną przerzucone na podatników. I prawdopodobnie nie będą z tego powodu zbyt szczęśliwi.

Sądzę, że w funkcjonowaniu tego systemu jest pewna furtka interpretacyjna. Mam na myśli rozporządzenie z 1988 r., które wprowadzało zasadę spłaty w systemie jedno— i dwuprocentowym, a mówiło o aktualnej wartości mieszkania. To pojęcie "aktualnej wartości mieszkania" wymaga zdefiniowania. Jeżeli ministerstwo budownictwa do systemu czynszowego mieszkań komunalnych wprowadza pojęcie "wartości odtworzeniowej mieszkania", to sądzę, że ze wszech miar jest korzystne i potrzebne — wiem, że są z tym związane pewne trudności prawne, aby podobnie była interpretowana aktualna wartość mieszkania. Wówczas spłacalność tych kredytów nie będzie taka jak obecnie i powiększanie się wspomnianej przeze mnie

kuli śnieżnej szczególnie w odniesieniu do mieszkań, które zostały już oddane później, zostanie przerwane.

W kwestiach dotyczących budownictwa mieszkaniowego prowadzone były bardzo intensywne rozmowy z Ministerstwem Finansów i ministerstwem budownictwa, dotyczące systemu rozliczeń. To są sprawy o znaczeniu zasadniczym, niemalże kluczowym dla banku PKO. Nie chcę tego tutaj poruszać, jako że sądzę, iż nie jest to interesujące, pragnę natomiast zwrócić uwagę na poruszony tutaj problem kredytów niespłacalnych.

Przede wszystkim trzeba sobie wyraźnie powiedzieć, że kredyty niespłacalne to nie jest cały portfel kredytów mieszkaniowych, ale jakaś jego część. Ja sądzę, że na razie nie potrafimy jeszcze prawidłowo ocenić, jaka część kredytów ma taki charakter. Obliczeniach ministerstwa budownictwa, które pan minister przedstawił na początku, wskazują na to, że mamy do czynienia z problemem dotyczącym mieszkań oddawanych w 1992 i w 1993 r. Trzeba w jakiś sposób go rozwiązać, zastanowić się, co zrobić z mieszkaniami czy budynkami, które mają rosnący dług, co będzie w przyszłości.

Ta sprawa, choć mogą państwo nie dostrzegać zależności, bardzo ściśle wiąże się z ceną kredytu. Oczywiście komisja domaga się, aby ta cena była jak najniższa. Mówię o opłacie, którą bank pobiera za ten kredyt, bo nie marzymy o tym, aby aż tak dobre warunki kredytowania, jakie otrzymują na przykład banki

kredytujące rolnictwo, to jest w ogóle poza naszym zasięgiem. Chcielibyśmy natomiast, aby istniała pewna możliwość pokrycia kosztów, które ponosimy płacąc deponentom, oraz dodatkowych wydatków, które wynikają z finansowania budownictwa mieszkaniowego przez bank. Proszę Państwa, kredyty, które stają się niespłacalne, bank sam sobie spłaca w postaci tworzenia rezerw na zagrożone bądź stracone kredyty. W tym roku bank PKO musiał utworzyć na kredyty mieszkaniowe, właśnie te zagrożone, rezerwę w wysokości około 1 biliona 200tysięcy złotych, może się trochę myłę, ale w każdym razie około biliona.

To będzie narastało. Będzie narastało jeszcze bardziej, jeżeli nie zostaną rozwiązywane problemy pierwszego i drugiego portfela. Tak że problem rosnącego garbu niespłacalnych kredytów oznacza przerzucanie kosztów pozyskiwanych, depozytów, które "poszły" na finansowanie tych, co spłacają. Na przykład propozycja

czteropunktowej marży — jak zostało powiedziane — w stosunku do stopy inflacji byłaby technicznie trudna, my uważamy, że ta stopa w odniesieniu do kredytu lombardowego powinna być ustalana jako pewna marża punktowa. W obecnych warunkach zobowiązania banku PKO do tworzenia rezerw na złe kredyty, ta czteropunktowa wartość jest absolutnie niemożliwa do udźwignięcia przez bank PKO. Ale to już kwestia pewnych negocjacji, rozmów między Ministerstwem Finansów, ministerstwem budownictwa a nami. Chciałem tylko zasygnalizować, że wspomniany garb oznacza większe odsetki dla tych, którzy spłacają.

Chciałbym zwrócić uwagę na jeszcze jedną rzecz, która nie była tutaj podniesiona — na problem windykacji. Wszystko wskazuje na to, że nie jest prawdą, iż płacą tylko ci, którzy nie mają pieniędzy. Skuteczność dochodzenia należności kredytowych z różnych powodów prawnych jest bardzo trudne. Jak ktoś się uprze, to gdzieś się zawiąże jakiś komitet, który działa bardzo skutecznie i ma możliwość wpływania na swoich członków, a wtedy pewne możliwości windykacyjne kredytów są bardzo małe. Słaba windykacja z kolei wpływa oczywiście na wysokość odsetek, które obciążają spłacających.

Chciałbym jeszcze, choć to może jest trochę publicystyczne, zwrócić uwagę jeszcze na jeden argument, odnoszący się do historii i do tych problemów i listów, które Senat i Narodowy Bank Polski, ale przede wszystkim PKO otrzymują. Wyśuwany jest często argument zarówno w odniesieniu do oprocentowania środków,

jak i premii gwarancyjnej, że PKO wzięło te pieniądze, obracało nimi, a teraz ludzie ich nie mają. Proszę Państwa, każda złotówka złożona w PKO na książeczkach mieszkaniowych jest "zamurowana" w budynkach spółdzielczych. Jeżeli ktoś chce zobaczyć, gdzie są jego pieniądze, powinien pójść na Ursynów czy Wawrzyszew — tam, w tych murach są wszystkie złotówki, które PKO wzięło od posiadaczy książeczek mieszkaniowych. Jak one "pracują", to jest kwestia tego systemu spłaty, o którym mówimy teraz. To nie są pieniądze, które "pracują". To pieniądze, które zostały zamrożone w spółdzielni, w budynkach spółdzielni mieszkaniowych. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję bardzo.

Chciałbym prosić o zabranie głosu dyrektora biura Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych pana Ryszarda Jajszczyka.

Informuję, że pan przewodniczący jest na sali i będzie z uwagą także wysłuchiwał.

**Dyrektor Biura Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Ryszard Jajszczyk:**

Dziękuję bardzo za zaproszenie, za umożliwienie przedstawienia poglądów na ten newralgiczny temat przynajmniej części środowiska spółdzielczości mieszkaniowej.

I z materiałów, i z przedstawionych tu wypowiedzi wnioskujemy, iż problem zawężony został do tak zwanych kredytów przedmiotowych, zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe jako podmioty prawne od stycznia 1990 r. do 1 czerwca 1992 r., a więc dotyczy to mniej więcej dwuipółletniej działalności finansowo—kredytowej. Skala "schorzeń" została dość precyzyjnie określona, wydaje mi się jednak, że jeśli chcemy szukać środków zaradczych, to należy dokładnie zbadać, co jest przyczyną tego stanu rzeczy. A dość często unikamy właśnie jasnego, społecznego przedstawienia osądu tej sprawy. Otóż przyczyną jest złamanie prawa w imieniu społeczeństwa przez najwyższe instytucje państwowe naszego kraju, przez rząd,

który wnioskował przyjęcie ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych i przez obie izby parlamentu, które tą ustawę zaakceptowały. Narusza ona elementarną, od wieków istniejącą normę prawną, że umowy prawnie zawarte wiążą strony i że nikt nie może ich w sposób dowolny zmieniać. Ta ustawa z mocą wsteczną zmieniła treść prawnie zawartych umów, nie dając jednej ze stron, jaką były spółdzielnie mieszkaniowe, możliwości wycofania się. Jeżeli pojawia się tak jednostronny dyktat, to jego skutki musi ponosić strona słabsza, a taką stroną jest spółdzielczość mieszkaniowa, są członkowie spółdzielni.

Z pewną ironią można powiedzieć, że dobrze, iż jedna z kluczowych instytucji naszego państwa — nie wiem, czy z poczucia winy czy dobrego obowiązku — podjęła inicjatywę analizy i znalezienia środków zaradczych dla sytuacji, która powstała wskutek naruszenia elementarnych zasad prawnych w naszym kraju. Problem właściwie musi być rozpatrywany i w warstwie prawnomoralnej, i ekonomicznej. Nie sądzę, aby udało się spełnić klasyczną zasadę carskich urzędników: *dzieńgi i car ochrani*, ktoś tu musi paść ofiarą. Sądzę, że świadczenia budżetu państwa, które dotychczas są przeznaczane i być może nadal będą musiały być przeznaczane na obsługę spłaty tych kredytów, a wepchnięte zostały w tę prawnie nieracjonalną sytuację, są ceną, jaką płaci państwo i społeczeństwo za popełniony błąd prawny. Nie należy więc tych świadczeń budżetowych traktować jako czegoś szczególnego, jest to skutek pierwotnie popełnionego błędu.

Uważamy, że w procesie przekształceń popełniony został także drugi błąd, klasyczny dla procesu zmian ustrojowych — o wyborze rozwiązań decyduje nie to, co jest słuszne, nie to, co mogłoby być sprawiedliwe czy racjonalne, ale to, co jest bezpieczniejsze politycznie. Dokonano zabiegu, przez który ofiarą rygorów skrajnej, rynkowej koncepcji systemu mieszkaniowego padło tylko dwieście kilkadziesiąt tysięcy rodzin, mających szczęście czy nieszczęście uzyskać przydziały mieszkań w latach 1990—1992, zabrakło natomiast odwagi szybko porządkować ekonomikę całego mieszkalnictwa. Ostatecznie, mamy w naszym kraju również kilka milionów beneficjentów mieszkań darmowych i w stosunku do nich zachowywano dużą wstrzeźliwość w polityce społeczno-gospodarczej. Być może dopiero najbliższy czas zmieni te relacje.

Dlatego też uważamy, iż przedstawione tu przez pana ministra Jurdeczkę propozycje złagodzenia skutków błędów popełnionych na przełomie 1989 i 1990 r.

częściowo tylko zmniejszą trudności, nie likwidują ich natomiast w pełni. Wprowadzenie stawek normatywnych czy ryczałtowych ukształtuje czy uporządkuje system wymiaru opłat, zapobiegnie patologiom, które mają dotychczas miejsce, ale nie zapewni spłacalności tych kredytów. Uważamy, że konieczne będą decyzje, by zadłużenie spółdzielni wobec budżetu państwa z tytułu tych wysokich odsetek zostało umorzone, nawet w całości — gdy wielkość tego zadłużenia przekracza realną wartość rynkową mieszkań, których ten problem dotyczy. Inaczej nie znajdziemy rozwiązania dla tak irracjonalnych sytuacji, że członkowie zwalniali mieszkaniowi do dyspozycji spółdzielni nie otrzymują żadnego zwrotu pieniędzy, bo zadłużenie jest większe od wartości lokalu, a równocześnie nie znajduje się chętny na objęcie takiego mieszkania, skoro można je kupić za niższą cenę.

Ten stan powstał, powtarzam, w wyniku błędów popełnionych w podstawowych regułach prawno—ekonomicznych. I dlatego państwo musi ponieść konsekwencje popełnionej pomyłki.

Uważamy także, że zadośćuczynieniem i od strony ekonomicznej, i prawno—psychologicznej byłoby podjęcie decyzji o umorzeniu tej części zadłużenia, która pokryta została przez budżet państwa. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję panu dyrektorowi. Widzę, że pojawił się pan minister Pazura, i za chwilę chciałbym mu oddać głos, ponieważ według naszego programu jego wystąpienie było przewidziane dużo wcześniej. Jest też tutaj zgłoszony prezes Stowarzyszenia Ogólnopolskiego Ruchu Mieszkaniowego z Olsztyna. Proszę bardzo.

**Prezes Stowarzyszenia Ogólnopolskiego Ruchu Mieszkaniowego, Olsztyn,  
Henryk Jokiel:**

Szanowni Państwo!

Dziękuję bardzo serdecznie panu marszałkowi Struzikowi, panu senatorowi Czerwińskiemu za zaproszenie mnie na to seminarium. Chciałbym w tym krótkim wystąpieniu przedstawić nasze propozycje, bardzo krótko odnieść się do sytuacji, która obecnie ma miejsce, jak również do propozycji, które usłyszeliśmy z ust pana ministra Jurdeczki.

Jestem prezesem Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Ruchu Mieszkaniowego, które zostało założone w ubiegłym roku. Dziś zrzesza około 100 tysięcy członków spółdzielni mieszkaniowych, głównie tych, których właśnie problem spłat kredytów mieszkaniowych dotyczy.

Żywię nadzieję, że to spotkanie i moje wystąpienie zaowocuje potrzebą konsultowania z naszym ruchem przygotowywanych aktów prawnych, jak i już przez Sejm uchwalonych. Jesteśmy przecież znaczącymi konsumentami, tak to należałoby określić, klientami nie tylko banków, ale przecież także innych instytucji komunalnych jak wodociągi, energetyka ciepła itd. Apeluję przede wszystkim do ministerstwa budownictwa, które jest inicjatorem wszystkich aktów prawnych przygotowywanych w tym zakresie. Pan Minister Jurdeczka wiele mówił o planach, programie czy tych nowych zasadach, które miałyby wejść w życie w roku 1995, jak również o pracy komisji kilkustronnej, mającej wypracować te zasady na przyszłość. Nie

chciałbym komentować wypowiedzi pana ministra, z wieloma jej punktami, niestety, musiałbym polemizować, ale na to nie mamy czasu. Być może chciałbym również zabrać głos w dyskusji. Mam prośbę, abym mógł chociażby w jednym takim posiedzeniu komisji nadzwyczajnej wziąć udział i zaprezentować nasze stanowisko czy wnieść nasze uwagi do przygotowywanych propozycji form spłaty.

Żle się stało, że tak podstawowy dla nas akt prawny, jakim jest ustawa "Prawo spółdzielcze", został znowelizowany w sposób tak, przepraszam za sformułowanie, niechlujny. Prawo spółdzielcze zostało, niestety, nam narzucone, że powracamy od czegoś co już można by nazwać dinozaurem. Przepraszam, ale jest to zupełnie oddzielny problem, jestem przygotowany do dyskusji, wiele materiałów przesyłałem do różnych publikatorów, jestem w stanie podjąć dyskusję z każdym, kto chciałby usłyszeć uwagi na ten temat. Na podstawie tej ustawy spółdzielcy prawdopodobnie zechcą swoje spółdzielnie zlikwidować. Wyobrażam sobie również kłopoty, jakie będziemy mieli, jako członkowie spółdzielni, przy uchwalaniu statutów. Ja się naprawdę zastanawiałem bardzo długo, w jaki sposób, w jakiej formie te statuty w spółdzielniach mieszkaniowych będą uchwalane. Czy walne zgromadzenie, powiedzmy, w przyszłym roku, będzie w stanie przyjąć treść nowych statutów czy ktoś znowu narzuci jakąś jedną formę? Czy każda spółdzielnia będzie miała możliwość, aby dostosować te statuty do uchwalonego prawa spółdzielczego?

Problem jest poważny i to nie tylko... już kończę

(Głos z sali: Proszę przejść do prawa spółdzielczego, bo ono będzie przedmiotem...) — już kończę. Jest to dla nas bardzo istotne, dlatego podkreślam tę sprawę. Problem jest o tyle poważny, że dotyczy nie tylko spłaty kredytów, ale również i innych spraw.

Szanowni Państwo! Tematem dzisiejszego seminarium jest próba zlikwidowania tego trójkąta bermudzkiego: budżet—bank PKO—spółdzielnie mieszkaniowe. Obecny stan prawny, jak również praktyka, która często odbiega od ustalonych i zapisanych regulacji, spółdzielcom, wielu szans nie daje. Obszar spłat kredytów mieszkaniowych podzieliłbym na trzy części. W pierwszej umieściłbym kredyty preferencyjne, te właśnie oparte na prawie bankowym z 1982 r., w pozostałych — dwa rozporządzenia wydane jako akty wykonawcze do prawa bankowego, czyli rozporządzenia z dnia 30 grudnia 1982 r. i 30 grudnia 1988 r. W tej części jest ba

rdzo wiele niedomówień i stąd dużo, naprawdę niepotrzebnych, procesów cywilnych. Z wypowiedzi pana ministra Jurdeczki mogłem się dowiedzieć, że kredytobiorcą jest każdy członek spółdzielni. Potwierdza się to, co pojawia się w wielu różnych pismach i na wielu spotkaniach. A przecież prawo spółdzielcze rozgranicza — prawo własnościowe do lokalu i prawo lokatorskie do lokalu, członkostwo z prawem lokatorskim i z prawem własnościowym do lokalu. Są to dwa różne tytuły, nie można tego mieszać. Członek z prawem własnościowym do lokalu ma obowiązek wnieść wkład budowlany w pełnej wysokości, czyli jest de facto właścicielem tego mieszkania, spłaca swój kredyt. Natomiast członek z lokatorskim prawem do lokalu ma obowiązek wnieść wkład mieszkaniowy, który był — jak w przypadku prawa lokalowego — jakąś tam kaucją. Spłaty kredytu nie można było przeliczać na członka, dlatego że po ustaniu członkostwa z prawem lokatorskim do lokalu nie można tego odzyskać. Zwraca się tylko i wyłącznie wkład mieszkaniowy do lokalu, czyli to co członek wniósł przed zasiedleniem, a więc 10% aktualnej wartości mieszkania.

Widzę, iż nie wszyscy są zgodni co do tego, że akty prawne, o których wspomniałem wcześniej, były podstawą rozliczenia zadań inwestycyjnych do końca marca 1992 r. i że właśnie ustalone tam zasady nadal obowiązują. Bank PKO w rozliczeniu budowy, rozliczeniu zadań jeszcze pod koniec marca 1992 r. także po-

twierdzał, że kredyt jest preferencyjny, że spłatę tych odsetki naliczała będzie sobie spółdzielnia na zasadach rozporządzenia i tu kolejno występuje tytuł: rozporządzenie z dnia 30 grudnia 1982 r. bądź z 30 grudnia 1988 r. A teraz od członków żąda się spłat jakby oni i spółdzielnia zawarli umowę z bankiem po 1 stycznia 1990 r., bo według aktów wykonawczych do ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych. To są naprawdę rzeczy niezrozumiałe.

Jeszcze w roku 1991 było takie rozporządzenie, teraz nie pamiętam jego numeru, ale chodziło w nim o to, że również w okresie realizacji państwo przeznaczało z budżetu bardzo wielkie kwoty na dokończenie inwestycji, które zostały rozpoczęte na bazie przepisów poprzedniego prawa bankowego. To komercyjne oprocentowanie w okresie realizacji nie było zresztą przeszkodą, dlatego, że wówczas 60% wartości odsetek było wykupione, chyba 32% umarzone, a tylko 8% płaćła spółdzielnia. Więc to były jeszcze niewielkie obciążenia, zachęcało się w dal—

szym ciągu spółdzielnie do inwestowania, do wykończenia inwestycji na bazie poprzednich rozporządzeń.

Sprawa zaczęła się komplikować po zakończeniu realizacji zadań, bo powstały dylematy, na jakich zasadach spółdzielnie miały spłacać ten kredyt. Jeśli zapisane to zostało w rozliczeniu zadania, jak powiedziałem wcześniej, nie powinno to stanowić większego problemu. Gorzej, gdy takich zapisów w rozliczeniu zadania nie było. Wówczas interpretacja była właściwie tylko jedna: są to kredyty wzięte po 1 stycznia 1990 r. i powinny być spłacone według rozporządzeń, jako aktów wykonawczych do tej ustawy.

Następny problem, jaki się pojawił, to zobowiązania spółdzielni wobec banku. Jak określić roczne zobowiązanie spółdzielni wobec banku tytułem spłaty kredytu i odsetek? Zastanawiało się nad tym, sam uczestniczyłem w takich naradach, wielu księgowych, i nikt nie był w stanie powiedzieć, jakie jest zobowiązanie spółdzielni z tytułu spłaty kredytu.

Następna bardzo ważna sprawa: jakie oprocentowanie stosować do tego kredytu? Proszę zauważyć, że bank PKO stosuje tutaj, jednostronnie zresztą, stawki maksymalne. Czy zatem spółdzielnia może negocjować z bankiem i ustalać to oprocentowanie? Generalnie rzecz biorąc, spółdzielnie nie anektowały umów, aby ustalić to oprocentowanie w danym okresie spłaty, powiedzmy na rok 1994, i brały



za dobrą monetę informacje i ustalenia jednej tylko strony, czyli banku. A tymczasem Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 maja 1992 r. dał wykładnię nad wyraz oczywistą: bank nie może zmienić oprocentowania bez uzgodnienia tego z kredytobiorcą. Nadto, decyzja banku jest prawnie bezskuteczna, jeśli nie odnosi się do skali oprocentowania, czyli do konkretnych okoliczności, od jakich wielkość ta jest uzależniona. I tu sąd dał przykłady. W wypadku kredytów mieszkaniowych, oczywiście nie było to tematem tego posiedzenia, ale taką logiczną podstawą mógłby być na przykład stopień waloryzacji wkładów na książeczkach mieszkaniowych. Proszę zauważyć, że byłoby to o tyle słuszne, iż działa w obie strony, państwo pilnowałoby właściwie dwóch stron. Z jednej strony, należy podnieść wartość wkładów, a z drugiej obciążyć tym oprocentowaniem kredyt, który jest spłacany.

A jak to wygląda dzisiaj? No, niestety, jest inaczej. Bank ustala stopy maksymalne, czyli 36,3% w tym roku, i przy biernej postawie zarządów spółdzielni skutecznie to egzekwuje. Trzeba tu powiedzieć, że taka polityka jest niebezpieczna również dla banku, gdyż mimo spłat kredytów zabezpieczenie hipoteczne staje się w pewnym momencie niewystarczalne. I to, co powiedział pan prezes banku PKO — nominalna wartość zadłużenia przy kapitalizacji odsetek, jak to robi bank, już po 2—3 latach jest wyższa niż wartość nieruchomości. Nie ma się czemu dziwić, jeżeli to jest 36,3%, w roku 1994 wskaźnik wzrostu kosztów budowy metra kwadratowego w Polsce może być rzędu 5—6%. A to jest zupełnie zrozumiałe, ponieważ przestały budować spółdzielnie, przestali budować inwestorzy, którzy ponosili olbrzymie koszty. W tej chwili mieszkania budują prywatni inwestorzy za własne środki i ci, którzy posiadają nieco korzystniejsze warunki niż bank PKO.

Uważam, że jest to polityka krótkowzroczna. Z wypowiedzi pana prezesa banku PKO wynika, że zając się tym wszystkim muszą szanowne izby, że to wróci do Sejmu i Senatu po to, żeby te kredyty oddłużyć. Ja uważam, że to sprawa jest nie tylko parlamentu, ale również innych instytucji, które biorą w tym udział.

Szanowni Państwo, przekroczyłem limit 10 minut, ale chciałbym jednak te wszystkie sprawy poruszyć, bo na razie mówię tylko o jednym problemie, o kredytach mieszkaniowych.

**(Przewodniczący Lech Czerwiński:** Na tym etapie przewidzieliśmy wystąpienia dziesięciminutowe, chciałbym się tej konwencji trzymać. Zakładam, że szybko...)

**Prezes Stowarzyszenia Ogólnopolskiego Ruchu Mieszkaniowego, Olsztyn,  
Henryk Jokiel:**

Więc króciutko powiem tylko o dwóch pozostałych obszarach. Mówiłem już o kredytach preferencyjnych, jest jeszcze sprawa kredytów wziętych po 1 stycznia 1990 r., czyli na podstawie ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych i tutaj jest problem zupełnie inny, natomiast trzecią...

**(Przewodniczący Lech Czerwiński:** Zaczął pan nowy wątek jak, rozumiem.)

Tak.

**(Przewodniczący Lech Czerwiński:** To proponuję już w ramach dyskusji.)

To znaczy nie nowy wątek, tylko chciałbym dokończyć poprzedni, że mamy te obszary i chcę zasygnalizować, które to są jeszcze. Trzecia sprawa to kredyty hipoteczne. Zasadą jest, iż członkowie spółdzielni, posiadający te ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest to członkostwo z prawem własnościowym do lokalu,

zostają kredytobiorcami czyli spłacają hipotecznie zabezpieczony kredyt. Ale kiedy sami go spłacają, gdy ten kredyt jest zabezpieczony hipotecznie, jak i jeśli kredytobiorcą jest spółdzielnia, rzecz dotyczy tego samego mieszkania. Moim zdaniem więc dzielenie członków spółdzielni, którzy wzięli kredyt hipoteczny, na tych, co zamieszkują w lokalach własnościowych, gdzie to jest... Te zasady powinny być identyczne. Naprawdę nie ma przeszkód, żeby ustalić jednakowe reguły co do spłaty kredytów mieszkaniowych. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję. Zanim oddam głos panu Ministrowi Pazurze, chciałbym państwa poinformować, że pan marszałek Senatu zaprasza na konferencję prasową dziennikarzy i naszych gości, którzy mieli okazję wygłaszać oficjalne referaty. Po wystąpieniu pana ministra Pazury w tej sali odbędzie się konferencja prasowa, a pozostali państwo będą mieli pół godziny przerwy na kawę, którą będzie można wypić tutaj w foyer.

Proszę, panie Ministrze.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Ryszard Pazura:**

Panie Przewodniczący!

Bardzo dziękuję panu za udzielenie mi głosu, a panu marszałkowi za zaproszenie i zapoczątkowanie być może nowej formy dyskusji, w której rząd nie byłby skrępowany, czyli seminarium. Ja traktuję to dosłownie jako seminarium.

Nie było mnie od początku, ale niektóre głosy już słyszałem i do nich się ustosunkuję.

Kiedy mówimy o problematyce finansowania mieszkalnictwa, powinna nam towarzyszyć świadomość, że dzisiaj w Polsce nie tylko państwo jest podmiotem finansów publicznych, wykreowaliśmy w tym czasie bardzo ważne podmioty finansów publicznych. Jeśli już mówimy o państwie, to musimy pamiętać, że polskie państwo jest zadłużone, jego bilans wskazuje na deficyt. Nie oznacza, to że deficytowe są inne budżety, które tworzą to, co określamy jako finanse publiczne. Chodzi więc o świadomość tego, że jesteśmy w sytuacji dużego deficytu budżetowego, który trzeba sfinansować, zdobyć na to dochody. Można to uczynić obciążając podatników, również tych, którzy są zainteresowani mieszkaniem bądź już je mają, można też szukać pieniędzy za granicą. Jak jednak wiemy, za granicą chcemy się jednocześnie oddłużać i mamy takie ambicje.

A druga refleksja jest następująca — i mówię to raczej z punktu widzenia Ministerstwa Finansów, niż rządu — dobrze by było, żeby w Polsce podjęto jednak próbę długookresowego określenia priorytetów w polityce finansowej państwa. Przyglądając się bowiem nawet dzisiejszym dyskusjom, muszę powiedzieć, że one przerażają. Jeśli jednocześnie ma się wszystko preferować, to nie będzie się preferować nic. Ja sądzę, że właśnie ten obszar z gospodarczego punktu widzenia nie nadaje się do preferowania, ale musi być tu położony wyraźny akcent i wybór nie tylko ekonomiczny, ale też polityczny. Wydaje mi się, że na seminarium wolno mi to powiedzieć.

Teraz co do krytyk dotychczasowych instrumentów czy sposobu finansowania, bo trudno nazwać dalekosiężną reformą to, co działo się w latach 1990—1991—1992. Chciałbym powiedzieć, że z krytyką, z punktu widzenia konsumenta, a także zainteresowanego, się zgadzam, ale z makroekonomicznego punktu widzenia reprezentuję całkiem inny pogląd. Mianowicie taki, że również w tej sferze zapoczątkowano pewien proces dostosowania rozwiązań do wymagań otwartej, społecznej gospodarki rynkowej. Nie oznacza to, że wszystkie instrumenty i za-

sady stosowane w tym czasie były dobre, ale chciałbym, żeby traktowano to w sposób relatywny, dlatego że zmiany te dotyczyły, i to często bardzo drastycznie, także innych sfer życia gospodarczego, nie wyłączając tradycyjnie dotowanego przetwórstwa rolno—spożywczego w Polsce, a więc tej podstawowej dla potrzeb produkcji żywności. Dlatego uważam, że w tym sensie sfera budownictwa została chyba mniej dotknięta niż inne. Ale to może mój punkt widzenia, jeśli spojrzeć na problem z punktu widzenia makropolityki.

Już w 1990 r. nie ulegało wątpliwości, że będą potrzebne mechanizmy osłonowe. Krach budżetowy w 1991 r. na pewno powstrzymał ich dalej idące uruchamianie, poprzestaliśmy na tak zwany przejściowy wykupie odsetek od kredytów. Chciałbym, nie omawiając tego instrumentu szczegółowo, bo zostało to uczynione we wcześniejszych wystąpieniach, zauważyć, że corocznie dokonywano dość istotnych zmian tego mechanizmu na tyle, na ile pozwalały możliwości państwa. Czy to sposób adekwatny do potrzeb i możliwości finansowych? Wydaje mi się, że słusznie w dyskusjach ekspertów ten instrument podlegał krytyce, bo jak się okazało, resort budownictwa, wspólnie zresztą z resortem finansów prowadzący te analizy, wyciągnął trzy istotne wnioski.

Przede wszystkim, że oparcie się na kryteriach dochodowych w Polsce w zakresie wspomagania jakiegoś programu jest niezwykle trudne, ze względu na bardzo jeszcze słaby rozwój infrastruktury skarbowej, bankowej i posługiwania się jednolitym kryterium, jakim jest dochód, ale zweryfikowany, pewny, itd. Zauważyliśmy, że bardzo łatwo zaniżyć wysokość dochodu rodzin, aby ustalić niższe spłaty kredytów. Oczywiście ma to swoje konsekwencje, dlatego że ogranicza możliwości wspierania nowych przedsięwzięć w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Brak też powiązania spłaty kredytu z wielkością zajmowanego mieszkania, a więc nadal w Polsce funkcjonuje pogląd, że nie jest to powiązane z kryterium dochodowym, z możliwościami, z perspektywami, z przedsiębiorczością itd., w większości nadal odnosi się do historycznych spraw.

I wreszcie, bardzo słaby, niejednorodny jest system finansowej motywacji do szybszej spłaty kredytów, do niewpadania w zadłużenie. My rozumiemy, że również wskutek stosowanych technicznych rozwiązań finansowych zadłużenie rosło. Technicznych finansowych, to zadłużenie rosło. Druga strona medalu zaś jest taka, że

motywacje przyspieszania, czy regularnego spłacania kredytów mieszkaniowych były różne.

Podzielamy więc opinie, że trzeba ten system zmienić, ale jednocześnie trudno jest dzisiaj, jeszcze przed debatą budżetową w Sejmie i Senacie, przesądzić o takim bardzo szczegółowym kształcie. Jest już jednak pewne, że trzeba wrócić do spłat według normatywu mieszkaniowego, ale to raczej element techniczny. Wydaje nam się, że idea długookresowa powinna być następująca: musi to być pomoc dla kredytobiorcy, a nie dla banku, czy spółdzielni i ona musi być indywidualizowana. Główny nurt powinien objąć biednych poprzez rozwiązania socjalne, system dodatków. Dla pozostałych musi to być system ulg podatkowych, jednolitych dla wszystkich spłacających kredyt. Żeby do tego dojść, jak się wydaje trzeba doprowadzić do ujednoczenia zasad i warunków spłaty kredytu. Większe zaangażowanie

państwa w pomoc finansową dla mieszkalnictwa nie jest możliwe bez ujednoczenia zasad, form i metod pomocy w spłacie kredytów zaciągniętych wcześniej, a więc tego historycznego ogona. Taki jest mój pogląd na tę sprawę. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję, Panie Ministrze.

Zanim zaczniemy przerwę, chciałbym prosić, aby dyskutanci, którzy będą później zabierali głos, tak zorganizowali swoje wystąpienia, żeby zmieścić się w ciągu pięciu minut, margines 20% jest dopuszczalny, jeśli będzie to niezbędne. Nie ma sensu, żebyśmy powtarzali te same sprawy, bo takie widmo może zaciążyć na tym seminarium, jeżeli zrobimy z tego spotkania ścianę płaczu, to nie znajdziemy rozwiązań, które będą możliwe do zaakceptowania przez rząd, parlament, społeczeństwo.

Ogłaszam przerwę do godziny 12 minut 10.

(Przerwa w obradach do godziny 12 minut 10)

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Jeśli można, proszę, żeby państwo już wchodzili na salę.

Chciałbym udzielić głosu osobom, które reprezentują jeszcze instytucje państwowe, w następnej kolejności posłów. W tej chwili ich nie widzę, ale byli na sali i chcieli zabrać głos. Proszę na małych karteczkach napisać nazwisko i imię i skła-  
dać tutaj, będą udzielał głosu w kolejności zgłoszeń. Ponieważ, jak wspomniałem, jest wielu chętnych do zabrania głosu, proszę o tę dyscyplinę w formułowaniu wniosków i trzymaniu się pięciu minut.

W tej chwili zgłosił się pan Wiktor Łyszczak, bardzo proszę. Z tym, że by przyspieszyć sprawę, jest można z miejsca, po włączeniu mikrofonu zabierać głos.

Proszę bardzo.

**Pan Wiktor Łyszczak:**

Pozwolicie państwo, że wykorzystam te pięć minut, prawdopodobnie nie powtarzając tego, o czym państwo już słyszeliście. Moje stanowisko zawarte jest w referacie rozdany w materiałach, ale będę mówił wyłącznie z punktu widzenia jurydycznego i prosiłbym, żebyście państwo nie dziwili się temu, jaki punkt widzenia przyjmę. Mianowicie patrzę na problem z punktu widzenia ustawy o upadłości, dlatego że uważam, iż jeżeli dalej będzie tak, jak jest, to my tutaj, na sali, i ci, których tu nie ma zostaniemy zmuszeni zgłosić wnioski o upadłości. Mówię oczywiście o kredytach, o których tutaj było tyle mówione.

Państwo mieliście możliwość zapoznania się z materiałami, które zostały rozdane, a ja przejdę do kolejnych spraw. Mianowicie nie ma moim zdaniem żadnych możliwości, aby budżet państwa, podobnie jak budżet każdego z nas, był oparty na nieściągalnych długach. Jeżeli ktoś myśli, że takie długi można umieszczać czy to w trudnych kredytach, czy nie w trudnych kredytach, tylko się łudzi, co w konsekwencji doprowadzi do tego, o czym mówiłem na początku, czyli do upadłości.

W związku z tym, ponieważ ja nie widzę innych możliwości, zwłaszcza po wprowadzeniu do prawa spółdzielczego zapisu, że to jest majątek prywatny członków spółdzielni, to ta upadłość musi dotyczyć prywatnego majątku członków, czyli nie tylko majątku spółdzielni, ale także tego, co się ma w domu w kredensie.

Należy rozstrzygnąć, czy można przeżyć i to z jedną ręką, czy nie. Czyli inaczej mówiąc, trzeba zdecydować się, czy ma być amputacja, czy nie, czy reszta organizmu ma przeżyć, czy nie? I w związku z tym powstaje pytanie co zrobić, jeżeli już nie można umorzyć odsetek, które są niespłacalne, a do tego dochodzi jeszcze, o czym państwo doskonale wiecie, sprawa indeksacji kredytów, która dodatkowo pogłębia kryzys. Albo trzeba się zdecydować na umorzenie, czyli na amputację, albo spróbować — mamy przykłady niedawno słyszeliśmy, jak to się robi, jak się bierze duży kredyt i spłaca się wierzytelność bardzo nisko i wtedy ma się spokój z długiem, wykup wierzytelności budżetu skarbu państwa. I to w jaki sposób? W wysokości 10—15%! Tak samo mogliby wykupywać to, my, członkowie spółdzielni.

Ale likwidować tę sprawę, dlatego że ułuda, że to się ściągnie, jest rzeczą zupełnie nieprawdopodobną i będzie ciążyła nad całym naszym życiem?

Proszę Państwa, cały ten problem ma bardzo dużo problemów, nie tylko chodzi o kredyty, które zaciążyły na całej gospodarce. Ale proszę sobie wyobrazić, że za chwilę runie na spółdzielczość następny cios — członkowie oczekujący, następny etap. Co robić z "zamrażarkami", jak potraktować ich prawa do kolejności w przydziale mieszkań i na jakich zasadach? Przecież wiemy, że kredyty komercyjne są tak samo zabójcze jak kredyty, o których, tutaj było tyle mówione.

Dlatego też jeżeli już mamy mówić, co zrobić w tej sprawie, to niezależnie od amputacji, która wydaje mi się niezbędna, warto byłoby dokonać takiej manipulacji, że osób, które będą kupować mieszkania, domy za sumę do jednego miliarda złotych, urząd skarbowy nie powinien pytać o źródła tego dochodu. Niech ludzie budują, niech mają pracę i niech mają mieszkania. Bo w konsekwencji to prowadzi, do tego, że nikt nie będzie miał nic i wtedy wszyscy będą się cieszyć, że nic nie ma. Ale to jest radość dosyć tragiczna.

I jeszcze jedno na koniec, bo chciałbym niezmiernie się skupić na sprawach, o których tutaj mówimy. Mamy od 26 września nowe prawo spółdzielcze, mamy sprawy przekształceń mieszkań lokatorskich na własnościowe. Ta kwestia, oczywiście nie chcę tu reklamować, w najbliższym czasie będzie też wyjaśniana na łamach "Rzeczpospolitej". Otóż chcę stwierdzić, że na podstawie zapisu art. 218 § 3 i 4 prawa spółdzielczego wprowadza się zasadę, że przekształcenie dokonywane jest inaczej, aniżeli to było rozumiane nawet przez sąd częstochowski; celowo używam tej nazwy, bo ona w całej Polsce jest bardzo znana. Mówię oczywiście o sądzie drugiej instancji — sąd pierwszej instancji miał absolutnie rację, bo tak teraz ułożone zostało prawo spółdzielcze. Ale co się dzieje z umorzeniem? Przecież umorzenie nadal dotyczy członka, przekształcającego lokal. To jest kombinacja, która prowadzi także do olbrzymich trudności w przekształcaniu, chyba że doprowadzi się do sytuacji takiej, że członek będzie miał możliwość realizacji tego prawa. Na tym kończę. Uważałem, że powinienem zabrać głos po tylu latach i powiedzieć wyraźnie: amputacja jest konieczna, żeby pacjent przeżył. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Gorzelańczyk.



**Poseł Zbigniew Gorzelańczyk:**

Szanowni Państwo!

Przyznam się, że jestem troszeczkę zawiedziony tym, iż główni dyskutanci dotychczas, zwłaszcza w pierwszej części, a w każdym razie zdecydowana większość z nich, nie dostosowali się do apelu marszałka Senatu i prowadzący obrady, byśmy skupili się na problemie spłat kredytów i spróbowali znaleźć propozycje wyjścia z sytuacji, owszem, poznaliśmy stan aktualny. Na seminarium może to i jest pożądane, ale wydawało mi się, że właściwie przychodzimy tutaj wszyscy wiedząc jaka jest sytuacja, że depozyt nie może być itd., itd. To, co na przykład mówił przedstawiciel Narodowego Banku Polskiego, to są dla mnie oczywistości, być może, trzeba je powtórzyć i nawet dobrze się stało, ale jest to jak gdyby dopiero wstęp do sprawy. Właściwie ten pierwszy etap wymiany poglądów i stanowisk mamy za sobą, ale proszę zwrócić uwagę, że te wypowiedzi: tego trójkąt bermudzki, zadłużone społeczeństwo, banki, rząd, były jak gdyby obok siebie, każdy mówił, co się stanie i że on może przegrać, jeżeli natychmiast się coś zrobi drastycznego.

Myślę, że dobrze by było, gdybyśmy teraz przeszli do etapu drugiego. Mamy taką oto sytuację, że rodziny, w zdecydowanej większości, mimo trudnej sytuacji chcą spłacać, ale oczekują realnych możliwości — że oto rząd daje pieniądze na te spłaty i nikomu nie zależy na tym, żeby rozbić system bankowy. Co zrobić, by ulżyć społeczeństwu, tym rodzinom bez straty dla wszystkich, bo tak czy inaczej łącząc środki, które państwo przeznacza, trzeba urealnić spłaty kredytów tych rodzin. I nad tym warto się dzisiaj zastanowić.

Z przykrością stwierdzam, że jedyne propozycje, jakie usłyszałem, złożyło ministerstwo budownictwa i właściwie nikt się do nich nie ustosunkował. Jestem zdumiony, że nawet przedstawiciel zadłużonych, pan z Olsztyna, ze stowarzyszenia, zabierając głos, poświęcił wiele czasu na wstęp, na sprawy spółdzielni i prawa spółdzielczego, a nie ustosunkował się do konkretnych propozycji. Tego zaś oczekiwałbym i oczekuję. Mam w związku z tym do prowadzącego obrady i szanownego pana marszałka Senatu propozycję: potraktujmy to seminarium, jako seminarium otwarte. Nastąpi etap, kiedy dzisiaj te najważniejsze instytucje, mówię teraz o "trójkącie rządowym": Ministerstwo Finansów, ministerstwo budownictwa i ministerstwo polityki społecznej, nie będą w stanie ustosunkować się do wszystkich propozycji. A więc jeżeli się uda, to byłoby najlepiej, gdyby na koniec seminarium ten "tró-

jką" się zjednoczył i ustosunkował do proponowanych tutaj projektów. Ale jeżeli nie, to zakończmy seminarium otwarte, a więc przewodniczący obrad roześle te propozycje do tych najważniejszych przedstawicieli "trójkąta" i wtedy uczestnicy dzisiejszego seminarium otrzymaliby odpowiedź: tak, nie, dlaczego itd. Taka jest moja propozycja, dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Ja myślę, że propozycja otwartości tego seminarium, bo można zrobić drugą część, jeśli uznamy to za stosowne, jeśli będzie taka wola. Dlatego wniosek pana posła musimy wziąć poważnie pod uwagę, bo takie zapotrzebowanie może z dzisiejszego spotkania wyniknąć.

Pan poseł Jankowski.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Panie Marszałku! Panie Senatorze! Proszę Państwa!

Ja uważam, że uwaga kolegi Gorzelańczyka była słuszna. Odpowiedzmy sobie na pytanie, czy ten rząd i ta koalicja mają polityczną wolę, żeby cokolwiek zmieniać w sferze spłaty mieszkań. Oczywiście dzisiaj wracanie do przeszłości, do lat osiemdziesiątych, dziewięćdziesiątych, to po prostu płacz nad rozlanym mlekiem. Stało się. Mamy wszyscy świadomość, że marzenie o tym, aby Senat lub Sejm podjął ustawę, która by ujednoczyła system spłat w rytmie jedno, dwu — piętnastoprocentowym jest niemożliwy, bo umowy zostały zawarte. Mamy świadomość, że rzecznik praw obywatelskich w każdej chwili zakwestionowałby taką regulację ustawową i w związku z tym trzeba szukać innych rozwiązań.

Ja chciałem tylko zwrócić uwagę, że to ten rząd i to ta koalicja obniżyły spłaty 20 na 15%, że to ta koalicja wydłużyła okres spłaty z 6 do 12 miesięcy dla tych osób, których średnie dochody są niższe niż 75% najniższej emerytury, że ten rząd zaproponował odpisy od podatku dochodowego od osób fizycznych zarówno wpłat wnoszonych z tytułu wkładu mieszkaniowego, jak i własnościowego, przed zasiedleniem i w trakcie zasiedlenia, że w latach 1994—1995—1999 istnieje możliwość odpisywania tego, co się spłaca w rytmie 15%. Jest także zabieg mówiący o tym, że 20% ulgi inwestycyjnej jest zapisem otwartym, bo ulga inwestycyjna to iloczyn średniej kwoty, jaką się liczy do waloryzacji książeczki, pomnożonej przez 70, czyli ta wartość będzie rosła.

Są to propozycje, które przedstawił rząd, ale musimy mieć świadomość, że jesteśmy zdeterminowani tym, co będziemy mieli zapisane w budżecie. I dzisiaj mówimy, że znajdziemy rozwiązanie, w wyniku którego będziemy płacić bardzo mało albo nic, bo najlepiej jest wtedy, kiedy się nic nie płaci; ja bym też tak chciał, bo to jest najlepsza formuła, jaka może istnieć. Na takie rozwiązanie jednak liczyć nie możemy. W związku z tym nie sądzę, żeby resort budownictwa czy w ogóle rząd nie szukał w przyszłości jakichś rozwiązań, które oczywiście będą zależeć od stanu finansowego budżetu państwa, bo jeżeli będą pieniądze, to możliwe że się wszystko wykupi, umorzy nie wiem, jaką formułę się zastosuje. Dzisiaj takiej możliwości nie ma.

Natomiast odnośnie tego, co mówił pan mecenas Łyszczak. Chciałbym, Panie Mecenasie, uspokoić pana. Aartykuł 19 jednoznacznie zaprzecza temu, że jeżeli spółdzielnia będzie upadać, to mi zabiorą moje ostatnie kalesony, dlatego że członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów, a ja tam swoich spodni nie deklarowałem. Cytuję § 3: "Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania jako osoby prawnej" to jest zapis ustawowy, w związku z tym nikt nam z mieszkania niczego nie zabierze. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Panie Pośle, myślę, iż stwierdzenie, że najlepiej byłoby nie płacić, nie jest najlepszym rozwiązaniem, ponieważ na tej sali nikt nie mówił, że nie chce za swoje mieszkanie płacić.

(Poseł Jerzy Jankowski: Ale ja nie mówię o mieszkaniu, Panie Senatorze, ja mówię o swoim ...

Byłoby to obciążone długiem społecznym, o który wszyscy mieliby pretensje. Tutaj padło stwierdzenie, że zadłużeni odsetkowicze chcą płacić i spłacić, to jest ich filozofia. Pomysłów płacenie jest już sporo i teraz szukajmy tego, jak spłacić.

Udzielam głosu panu Krzysztofowi Kołotce, ze spółdzielni Ursynów

**Krzysztof Kołotko Spółdzielnia Ursynów:**

Dziękuję serdecznie.

Pani Minister! Panie Marszałku! Panie Senatorze!

Otóż chciałem zwrócić uwagę na jeden aspekt, który przewijał się w dyskusji, aczkolwiek, jak sądzę, nie został wystarczająco mocno wyeksponowany aspekt wartości tych długów, wartości z punktu widzenia skarbu państwa, wartości z punktu widzenia banku PKO.

W tym celu kilka słów o spółdzielni, którą mam przyjemność kierować, o spółdzielni Ursynów. Jest to spółdzielnia, dość dobrze funkcjonująca, budujemy — wbrew temu, co pan mówił — zdecydowanie poniżej średniej kosztów budownictwa mieszkaniowego w Warszawie. Wciąż dużo budujemy i w związku z tym mamy gros mieszkań budowanych właśnie z kredytów. Problem dotyczy większości mieszkańców spółdzielni Ursynów i choć nie działają u nas kluby odsetkowiczów, to on oczywiście istnieje. Od czasu do czasu spotykam się z mieszkańcami, informuję ich o postępie prac w ministerstwie, w komisji międzyresortowej, oni mówią o swoich kłopotach, tłumaczą rzeczy właściwie wszystkim nam znane.

Może naszej spółdzielni nie jest to sytuacja specjalnie groźna, ponieważ czynsze mamy średnio o około pół miliona niższe niż w sąsiednich spółdzielniach, więc ten problem będzie łatwiej udźwignąć.

Niemniej bardzo wyraźnie czuję, i wręcz to było formułowane, że jest duże oczekiwanie społeczne związane z tymi nowymi zasadami, o których się już od ponad roku mówi i które mają od 1 stycznia przyszłego roku obowiązywać.

Gdy te zmiany będą miały charakter kosmetyczny i nie będą zdecydowanie poprawiać sytuacji, w warstwie mądrości przepisów, tak bym to nazwał, i jakiejś logiki, spójności, w warstwie motywacyjnej i rozsądkowej, a także w warstwie miesięcznej", miesięcznej opłaty, którą członkowie muszą wносить, jeśli nie będzie to przez członków ocenione jako coś, co jest i mądrzejsze, i tańsze, to dojdzie do solidarnego odmówienia spłat, przynajmniej z tytułu kredytu.

Ponieważ w spółdzielni Ursynów dotyczy to około osiemdziesięciu kilku procent mieszkań, przez 3/4 roku to wytrzymamy.

Obecnie nie mamy żadnych zadłużeń i członkowie, co jest charakterystyczne, też nie mają specjalnie dużych długów nie mają, ale w ciągu dziesięciu miesięcy spółdzielnia przestanie być wypłacalna, dojdzie do tego, o czym wspominał pan mecenas. I nie będziemy w stanie walczyć, z pewną grupą członków, którzy z tych czy innych powodów mają zadłużenia. Możemy to robić jedynie drogą perswazji,

umarzania, procesów sądowych. Jeśli stanie się to zjawiskiem masowym i dług, który w tej chwili mamy, a który staramy się spłacać, przestanie być w ogóle spłacany, to on, jako w ogóle nie zabezpieczony, przestanie być spłacalny. I wydaje mi się, że to jest aspekt, który trzeba wziąć pod uwagę.

Wracam do tego, o czym mówił pan mecenas Łyszczak: że w jakiś sposób powinna być określona wartość tego długu i powinna być stworzona możliwość przejmowania za znikomy odsetek jego nominalnej wartości przez spółdzielnię bądź mieszkańców, bądź przez jedno i drugie, dlatego że te długi naprawdę w tej chwili nie są wiele warte.

Być może cieszy fakt posiadania olbrzymich sum, mnie by cieszyło, gdybym miał na przykład 6 miliardów złotych, które byłby mi winien pan mecenas Łyszczak i ja bym wiedział, że w życiu nie wyegzekwuję nawet jednej setnej z tego.

Byłaby to pewna satysfakcja dla mnie, zmartwienie dla pana mecenas, natomiast w sumie bardzo chętnie przystałbym na to, żeby pan mecenas Łyszczak za 10 milionów złotych zgodził się zawrzeć transakcję i ten dług bym mu sprzedał. I dokładnie to się do tego sprowadza.

Proszę Państwa, nie bardzo rozumiem — i to jest drugi aspekt, o którym chciałem powiedzieć — dlaczego padło stwierdzenie, że nie potrafimy znaleźć podstawy prawnej do załatwienia problemu kredytów jedno—, dwuprocentowych. Proszę spojrzeć, do czego to w konsekwencji doprowadzi, ponieważ niewątpliwie prędzej czy później, tak jak jeden z dyskutantów, jako problem, który trzeba jakoś rozwiązać kosztem podatników, trafi to do parlamentu, do rządu, do parlamentu. I powtórzy się to, co się wielokrotnie już działo, że te spółdzielnie, które, biorąc pod uwagę, iż w systemie jedno—, dwuprocentowym odsetki nie są wykupywane przez skarb państwa, przechodziły na system piętnastoprocentowy, stwarzając większe obciążenie członków spółdzielni i ci się na to godzili, nie chcąc doprowadzać do tego, żeby zadłużenie spółdzielni mieszkaniowej rosło, a teraz będą bici po karku. Dlatego, że prędzej czy później się te zadłużenia jakoś umorzy, bo nie widzę innego rozwiązania, musi być ta amputacja, przynajmniej w tym obszarze. Natomiast ci, którzy już przez parę lat więcej płacili, poczują się oszukani.

Reasumując, jestem zdecydowanym zwolennikiem wartościowania zadłużeń, które są niespłacalne i których szansa spłacenia jest znikoma. Szansa wyegzekwowania jest niewielka, brakuje instrumentów prawnych do tego, żeby to wyegzek-

wować, o czym wszyscy na tej sali świetnie wiemy. Konieczne jest też doprowadzenie do tego, żeby wreszcie oczyścić sprawę zadłużeń, ujednoczyć ją dla wszystkich mieszkań zasiedlonych w tym określonym czasie, o którym mówiliśmy, od 1989 praktycznie do chwili obecnej.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję. Chcę poinformować, że w zwyczaju Senatu jest dopuszczanie po raz wtóry do głosu, z tym że za drugim razem czas jest o połowę krótszy.

Pan Brakowski, Stowarzyszenie Odsetkowiczów "Gospodarność" Oddział Terenowy Bydgoszcz.

**Brakowski Stowarzyszenie Odsetkowiczów "Gospodarność" Oddział Terenowy Bydgoszcz:**

Panie Marszałku! Panie Przewodniczący! Zaproszeni Goście!

Reprezentuję członków spółdzielni mieszkaniowej z Bydgoszczy i okolic, członków naszej organizacji, stowarzyszenia odsetkowiczów jest 2,5 tysiąca i te osoby w tej chwili są, świadomie używam tego słowa, szykanowane przez zarządy swoich spółdzielni mieszkaniowych i pozywane przed oblicze sądu z tytułu rzekomego niepłacenia czynszów. W rzeczywistości wszyscy doskonale wiedzą, że chodzi o różnicę między odsetkami płaconymi, bo nikt się przed tym nie uchyła, a naliczanymi — na jakich zasadach, nikt nie wie.

Na pewno niektóre osoby mnie znają z ministerstwa, chociaż z widzenia, prowadziliśmy rozmowy i z panią minister Blidą, i z panem ministrem Judeczką, jak do tej pory nigdy nie udało nam się uzyskać konkretnej, sprecyzowanej odpowiedzi. Dlatego korzystając z okazji, że jestem tutaj chciałbym, jeśli to możliwe dzisiaj, a jeżeli nie, to może później, po przemyśleniu, ale pisemnie otrzymać odpowiedź. W związku z powyższym proszę o jasne i precyzyjne określenie zasad spłaty kredytów mieszkaniowych udzielonych w latach 1986—87, na podstawie generalnych umów kredytowych, mających swoje umocowanie prawne w rozporządzeniu Rady Ministrów z 30 grudnia 1982 oraz w ustawie o prawie bankowym z 26 lutego 1982 roku. To jest zasadnicze pytanie.

Żeby nie przeciągać swojego wystąpienia i żeby nie zajmować państwu więcej czasu, od razu chciałbym przejść do propozycji, jakie my, stowarzyszenie odsetkowiczów, składamy by rozwiązać ten problem. Zaznaczam, że nie będą to propozycje opracowane w najdrobniejszych szczegółach, bo nie jesteśmy fachowcami

w tym względzie, po prostu rzucamy hasło, żeby nikt w tym kraju nie miał pretensji do nas, do tych odsetkowiczów, którzy mają spłacać kredyty, że my tego spłacać nie chcemy. Tymczasem my chcemy to robić. Na przykład w Bydgoszczy wyznajemy taką zasadę, że nie rozmawiamy z nikim, kto jest rzekomym odsetkowiczem, który nie wnosi podstawowych opłat czynszowych i tych podstawowych odsetek, które sam zadeklarował w momencie zasiedlania mieszkania, bo po prostu warunki przydziału mieszkania były mu doskonale znane i on to podpisał. I my to chcemy płacić, ale skoro jest to i tak wielkie obciążenie dla budżetu państwa — bo wiemy, że jest wielkie, a tych pieniędzy w budżecie państwa nigdy, jak do tej pory, nie można znaleźć tyle, ile powinno być — my proponowalibyśmy dwa warianty. Jeden jest nasz, przez nas wymyślony: co ministerstwo i fachowcy w dziedzinie budownictwa mieszkaniowego powiedzieli na zasadę uwłaszczenia lokatorów mieszkań spółdzielczych? Najpierw powiem, o co nam chodzi. Chodzi nam o to, żeby ten problem dalej nie narastał, bo jak słyszeliśmy, teraz mówimy o kredytach takich i tak spłacanych, a za dwa, trzy miesiące, czy może lata będziemy mówili o kredytach spłacanych według rozporządzenia 1988, a potem wrócimy do jakichś kredytów hipotecznych. Po co, ukręcmy raz łeb hydrze, uwłaszczmy lokatorów mieszkań, na jakiej zasadzie, ogólnie to powiem. Przecież na pewno znajdzie się część obywateli, spółdzielców, którzy oczywiście po preferencyjnych cenach. Nie jak w tej chwili mieszkanie M4 kosztuje 250 czy 150, zależy gdzie milionów złotych, bo to jest praktycznie nierealne przy tym zadłużeniu. Ja mówiłem, część członków mogłaby uzyskać preferencje. Preferencją mogłoby być rozłożenie lub przede wszystkim obniżenie kwoty odsetek naliczanych, tych horrendalnych, które spowodowały właśnie takie zadłużenie mieszkań. Celowo mówię: mieszkań, nie członków spółdzielni, ale mieszkań. To są odsetki, które znajdują się na papierze, bo, ich nie ma, one po prostu zostały wyliczone. Z drugiej strony, są nie do odzyskania w większości przypadków. Niechby więc bank, który kredytował, w porozumieniu ze swoją centralą, chociażby w jakimś procencie, w jakim nie wiem, odstąpił od odsetek karnych czy od nie spłaconych kredytów. Zresztą nie wiem, nie jestem fachowcem.

Ponadto proponujemy, aby rząd, ministerstwa osiągnęli porozumienie, w myśl którego na przykład rozłożyłoby się ten kredyt na ileś tam lat. Oczywiście nawet z uwzględnieniem stopy inflacyjnej, bo wiadomo czy my chcemy, czy nie

chcemy ona zawsze będzie rosła, jeszcze trochę na pewno pójdzie w górę. Dzięki temu ten kredyt, który spowodował taką lawinę odsetek, zostałby realnie spłacony w czasie naszego życia. Mam nadzieję, że my, mężczyźni zaczniemy dłużej żyć, niż 60 lat, może do dziewięćdziesiątego roku życia moglibyśmy to spłacić, alei to byłoby realne spłacili, ale żeby było to realne.

Ale wiemy, że zostanie wielka grupa ludzi, którzy nie będą w stanie wykupić tych mieszkań, dzięki temu przekazać trochę pieniędzy do budżetu i zwolnić budżet od wykupu, na pewno będzie dużo takich osób, bo bieda w kraju jest teraz szalona. Można by tym ludziom postawić inne warunki, a mieszkania, które nie mogłyby być wykupione, przekazać na preferencyjnych warunkach czy sprzedać, na przykład gminom, żeby tymi mieszkaniami dysponowały.

W ten sposób powstanie jedna konkretna rzecz, budownictwo spółdzielcze lokatorskie, własnościowe, przestanie istnieć, natomiast nie przestaną istnieć spółdzielnie mieszkaniowe w postaci zarządów, administracji, bo one będą nadal administrowały zasobami, które do tej pory wybudowały. Ludzie, którzy nie wykupią lokali będą mieszkali na zasadzie najmu i płacili te pieniądze gminy. Myślę, że jest to propozycja, nad którą należałoby podyskutować.

Już kończę. Słyszałem, zresztą minister Judeczka też to przedstawiał, chodzi o normatyw. Dlaczego normatyw ma być liczony, przy dzisiejszej biedzie w kraju, od zarobków, od średniej krajowej? A dlaczego nie może być liczony od minimum socjalnego za które rząd uznał kwotę, wystarczającą ludziom do przeżycia? Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję bardzo. Pan Leszek Wrzesiński, Leszek Stowarzyszenie Odsetkowiczów ze Szczecina.

**Leszek Wrzesiński Stowarzyszenie Odsetkowiczów, Oddział Szczecin:**

Dzień dobry państwu, Leszek Wrzesiński Stowarzyszenie Odsetkowiczów, Szczecin.

Chciałbym przekazać uwagę w sprawie o której na razie nikt nic nie powiedział. Chodzi mi o premie gwarancyjne. Mam przed sobą dwa zaświadczenia wystawione przez mój oddział banku PKO w Szczecinie, które pozwolę sobie przedstawić. Jedna książeczka ma wkład 5 milionów złotych, a druga, ma wkład 400 tysięcy złotych 31 grudnia 1990 r. Premia gwarancyjna z tej pierwszej książeczki, li-



czona w 1991 r., to 6 milionów złotych z kawałkiem. Przy ówczesnych cenach to starcza na niecałe 2 metry kwadratowe. I premia gwarancyjna z dużo mniejszym wkładem, z krótszym stażem, z premią gwarancyjną wyliczoną na grudzień 1993 r. opiewa na sumę około 60 milionów złotych, co przy ówczesnych cenach dawało około 10 metrów kwadratowych mieszkania. Jest to kolosalna różnica, Proszę Państwa, decydująca również o tym, że jesteśmy w takiej, a nie innej sytuacji. Osoby, które dzisiaj otrzymują mieszkania, dzięki tym korzystniejszym premiom gwarancyjnym są oczywiście w lepszej sytuacji. Nas ta kwestia w tej chwili zupełnie nie dotyczy.

Jedną z propozycji mojego stowarzyszenia, działającego w Szczecinie, jest ponowne przeliczenie tych kwot z książeczek i dokonanie odpisu zadłużenia, które istnieje na papierze, ponieważ to wszystko papierowe pieniądze, w tej chwili nie do odzyskania. Ale to jedna uwaga.

Chciałbym się też ustosunkować do propozycji, jakie dzisiaj padły ze strony ministerstwa budownictwa, a przedstawił je pan minister Jurdeczka. Dwie sprawy mają na pewno duże znaczenie. Jedna to ulgi podatkowe z tytułu spłaty kredytu i odsetek. Akurat w tej materii narosło wiele kontrowersyjnych opinii: od kiedy to spółdzielca, który nigdy nie podpisywał umowy kredytowej, jest kredytobiorcą itd., ale mam nadzieję, że wreszcie będzie załatwione, iż skoro spłacamy kredyt, przysługują nam ulgi z tego tytułu, możemy sobie to odpisać od podstawy opodatkowania.

W kwestii normatywu jest to, sędzę, sprawa dalece dyskusyjna, dlatego że wiele osób spłacając dzisiaj kredyt z odsetkami, przy niskich zarobkach obecnie będzie płacić mniejsze kwoty. Natomiast kiedy wejdzie w życie normatyw — daj Boże, żeby wszedł od sumy 400, a nie 300 tysięcy, bo 200 tysięcy też się już liczy w budżetach domowych — spowoduje na pewno, że część ludzi w gorszej niż w tej chwili sytuacji, będą po prostu płacili wyższe kwoty. Na pewno więc grupa osób, z takiego rozwiązania będzie niezadowolona. Natomiast niewątpliwie odejście od formuły zarobkowej obudzi inicjatywę u tych ludzi, którzy mają możliwości zdobycia środków finansowych. Część będzie na pewno niezadowolona, analizując na gorąco, ale niektórzy jakąś szansę znajdą w tym, że będą lepiej pracować, więcej zarabiać. W tej chwili najlepiej być bezrobotnym i nie robić nie płacić nic ponad to, co musi być zapłacone. To ta uwaga.

I trzecia kwestia, która przynajmniej mnie zainteresowała, a która budzi moje zastrzeżenia — zmniejszenie zadłużenia wobec budżetu o kwotę wnoszoną na spłatę kredytu, pod warunkiem że jest ona o co najmniej 50% wyższa od kwoty wynikającej z normatywu. Otóż niewielu ludzi, niewielu odsetkowiczów, stać na spłacanie większych sum. W tej chwili może to być około 20—30%, według naszego rozeznania, natomiast pozostała część ma naprawdę olbrzymie trudności z wywiązaniem się z podstawowego obowiązku płacenia tych należności.

Moje pytanie jest takie: jak mamy przeskoczyć inflację, jeżeli się nic nie mówi o tym, że wykupione przez budżet państwa odsetki są albo dalej oprocentowywane, indeksowane na 110% kredytu refinansowego, albo też ich oprocentowanie jest zatrzymane? Tym bardziej że w jednej z propozycji mówi się o przeznaczaniu całych kwot, jakie będziemy wpłacać, na spłatę kredytu. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Chciałbym poinformować, że w końcowej fazie seminarium przewiduję jeszcze możliwość wystąpienia naszych głównych referentów. Wówczas będą mogli się ustosunkować do pytań, które tutaj padną.

Chciałbym też państwa poinformować, że jest na sali grupa odsetkowiczów z Łęborka. Chyba półtora miesiąca temu gazety doniosły, że ich manifestacja odbyła się w asyście policji. To brzmi może trochę dramatyczne, ale naprawdę policja trochę im pomogła w dochodzeniu swoich praw. Dzisiaj są przygotowani, każdy jest zaopatrzony w bardzo ważny dokument, — wyrok sądowy. Chcą w sposób symboliczny kilka takich wyroków, ich zdaniem niesłusznych, dostarczyć do Ministerstwa Sprawiedliwości. To tak na marginesie, żebyśmy wiedzieli, żebyśmy byli w pełni poinformowani.

Następną osobą, której chcę oddać głos, jest pan Zbigniew Lewandowski, ze Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" — Włocławku.

**Pan Zbigniew Lewandowski:**

Dzień dobry państwu.

Panie Marszałku! Panie Senatorze!

Myślę, że jeżeli chodzi o proponowaną przez ministerstwo formę spłaty kredytów mieszkaniowych, to ona nieco wychodzi naprzeciw naszym potrzebom. Z tym że wydaje mi się, iż pomimo wszelkich zapewnień ministerstwa budownictwa nie może być docelowa i jak zasugerował pan dyrektor Jajszczyk ze Związku Re-

wizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych należałoby, podejść do tego tak, aby na początku oddłużyć spółdzielnie, przynajmniej w takim stopniu, w jakim dług przekracza wartość mieszkań. Chciałbym podkreślić, że byłoby to oddłużeniem na papierze i nie wymagałoby żadnych bieżących wydatków z budżetu, bo te pieniądze zostały już w latach wcześniejszych przeznaczone na częściowy wykup tych odsetek.

Dlaczego o tym mówię? System, który będzie obowiązywał, powinien bardziej motywować ludzi do spłaty, niż systemy dotychczasowe, a wydaje mi się, że on motywować nie będzie. Dlaczego tak sędzę? Otóż większość osób, które mieszkają w tych lokalach, to ludzie o średnich, niskich i bardzo niskich dochodach. Skoro wywiązywanie się na bieżąco, co jest wielką trudnością dla przeciętnej rodziny, ze zobowiązań spłaty kredytu nie preferuje jeszcze w postaci umorzenia, preferuje dopiero opłaty wyższe niż przewidywany normatyw, więc takich osób będzie bardzo, bardzo mało. Natomiast cała reszta — sędzę, że może z 70%, może więcej — nie będzie mogła umorzenia tej nadwartości mieszkania, jeżeli tak można określić skorzystać. W związku z tym cały czas będzie miała przed sobą to wielkie zadłużenie, widmo niespłacalnego zadłużenia, nie będzie motywacji. Dlatego też najbardziej istotną sprawą w tym nowym systemie jest motywacja.

Ja chciałbym porównać, Szanowni Państwo, kredyty mieszkaniowe z kredytami gospodarczymi. Wydaje mi się, nawet jestem o tym przekonany — bo to powinno być właściwie takim punktem zwrotnym do zastanowienia się nad tym systemem — że te kredyty niestety dla PKO, są lepszymi kredytami, niż kredyty gospodarcze. Do tej pory bowiem, w ubiegłych latach budżet państwa 90% odsetek wykupował, jak się dowiedziałem w PKO, z pewnym małym kwartalnym poślizgiem. Może więcej, ale wykupował. W tym roku to było 100% należnych odsetek.

Natomiast, kiedy PKO ogłaszało sprzedaż nieściągalnych kredytów, widzieliście państwo, za jaką cenę można je było nabyć. Teraz ten kredyt preferencyjny, który był udzielony przez PKO czy przez państwo, jeszcze w poprzednim systemie, jest dla przeciętnego obywatela, który skorzystał z mieszkania spółdzielczego, o wiele, wiele trudniejszy do spłacenia niż dla kogoś, kto zaciągnął kredyt gospodarczy.

Myślę, że to sprawa, na którą powinno się spojrzeć uważnie, to problem bardzo. Powtarzam państwu: tu wcale nie chodzi o "żywą" gotówkę z budżetu, bo gdyby chodziło o pieniądze, które budżet musi dodatkowo wyasygnować, byłby to

problem. Pieniądze zostały już zapłacone, chodzi zaś o takie ustalenie tego na przyszłość, żeby była motywacja, żeby te pieniądze, które zostały zapłacone, zaprocentowały, to znaczy żeby spowodowały u ludzi chęć spłaty. Na pewno dochody rodzin są małe i trudno spłacać kredyt. Ale kiedy człowiek będzie wiedział, że nawet jeżeli będzie płacił normatyw, to za ileś tam miesięcy czy lat jego spłacania, otrzyma mieszkanie na własność, wtedy ta spłata będzie inna. I jeżeli już normatyw miałby zostać, to wydaje mi się konieczne żeby wartość, jaką członek spłaci rocznie spłaci, zapisywano mu, na swój teraz według nowego prawa spółdzielczego, na wkład mieszkaniowy, ale w przeliczeniu na metry kwadratowe. To wtedy będzie motywowało, bo przynajmniej będzie wiadomo, że ma się 5 metrów czy metr wykupiony i przez ileś tam lat do tego mieszkania się dojdzie.

Proponowaliśmy ze swej strony, może to ewentualnie Wysoka Izba weźmie pod uwagę, żeby spłacać te kredyty w wysokości 2% wartości mieszkania rocznie, do tej pory czasem to było 1% wartości mieszkania, ale nie realnej wartości, tylko wartości księgowej, która odbiegała od rzeczywistej, dwuprocentowej wartości. Wtedy według, takich prostych wyliczeń, budżet państwa na tym by nic nie stracił, straciłby tylko na tym, co zostało zapisane w ustawie o porządkowaniu stosunków kredytowych przez to, że ustawa działała, jak działała. Każdy, kto zamieszkał w swoim spółdzielczym mieszkaniu, musiał wpłacić co najmniej 10%, jeżeli miał mieszkanie lokatorskie. Wtedy obowiązywał system umorzeń obciążający budżet państwa, co najmniej trzydziestoprocentowy, a były i większe. W związku z tym na początku, kiedy mieszkanie zostało zasiedlone, taki członek spółdzielni miał zapłacone 40% wartości mieszkania. I gdyby dzisiaj płacił 2% realnej wartości mieszkania rocznie, przez 30 lat spłaciłby całą wartość mieszkania. To są kwoty, możliwe do spłaty dla przeciętnych rodzin, to są kwoty, które poprzez swoją dostępność motywują do spłaty.

Kończąc, chciałbym prosić, żeby rząd czy parlament zastanowił się nad urealnieniem wartości zadłużenia każdego mieszkania oraz żeby spłaty, które będą dokonywane co miesiąc były przeznaczane realnie na konto mieszkaniowe, jak gdyby poprzez zapis wykupu kolejnych metrów kwadratowych mieszkania. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję panu.

Pan Henryk Jokiel, proszę bardzo.

**Henryk Jokiel:**

Pan senator wspomniał, że będziemy mieli jeszcze możliwość odpowiedzi na zadane pytania.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Czy pan chce zabrać w późniejszym czasie?

**Henryk Jokiel Prezes Stowarzyszenia Ogólnopolskiego Ruchu Mieszkaniowego:**

Jeżeli można, to później. Jeden tylko problem, który właśnie przed chwilą był poruszany. Pan poseł, już nie pamiętam, który pierwszy zabierał głos, zarzucił mi, że właśnie z mojej strony nie padła żadna propozycja. Po prostu zabrakło czasu, ja tę propozycję mam przygotowaną i ona idzie w kierunku przed chwilą określonym.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Panie Prezesie, panu przysługuje jeszcze głos, niezależnie od tego, że pan go już dzisiaj zabierał. Tak że się pan już przygotowuje do tego wystąpienia, to proszę mi dać znać.

Proszę Państwa, w tej chwili nie mam pisemnych zgłoszeń do dyskusji. Sprawa jest otwarta.

Proszę bardzo, pan senator Rewaj.

**Senator Tadeusz Rewaj:**

Tadeusz Rewaj ze Szczecina, senator.

Proszę Państwa, ja znam problem odsetkowiczów bardzo dobrze ze szczecińskiego środowiska i słuchając dzisiejszej dyskusji, wyciągam jeden tylko wniosek: musi się znaleźć jakaś inna metoda niż "kij i marchewka" musi się również znaleźć metoda "marchewki" również. Mam na myśli to, że trzeba stworzyć warunki, aby ci, którzy mają pieniądze, chętnie i szybko spłacali kredyty i pozbywali się tego garbu na swojej hipotece, na swoim mieszkaniu. Bez takiego zachęcającego rozwiązania nic się nie zrobi. Proszę Państwa! To będzie wrzód, który długo, długo zostanie na karku samych zainteresowanych i oczywiście wszystkich samorządowych i rządowych instancji.

Wobec tego wnioskuję konkretnie, niezależnie od tego, co proponował poseł Gorzelańczyk, aby komisja senacka, która zainicjowała seminarium, postarała

się wyciągnąć wnioski z dzisiejszego spotkania ewentualnie wezwała do współpracy komisję sejmową tej branży, a nawet kilka komisji i żeby one wreszcie wymusił na tych trzech rządowych czy pararządowych instytucjach rozwiązanie.

Bo postawienie sprawy tak, jak przedstawił to poseł Gorzelańczyk — (alt 196), że ta dyskusja będzie podstawą do oczekiwania, aż bank PKO, ministerstwo budownictwa, finansów ustosunkują się do tego, to jest znowu rozmycie sprawy. Wydaje mi się, że komisje parlamentarne powinny wziąć to uznać za swój problem, wyciągnąć pewne wnioski i skierować zapytania wyraźne z wyznaczonym terminem zapytania do agend rządowych i finansowych. Dziękuję za uwagę.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Chciałbym poinformować, że to spotkanie jak wcześniej mówiłem, jest nagrywane. Będzie oczywiście stenogram i gotowi jesteśmy wysłać go tym organizacjom, które o to poproszą. Nie będziemy go wysyłać wszystkim, ale na wyraźne żądanie.

Proszę bardzo, przedstawicielka grupy, o której wspominałem, z Lęborka.

**Hanna Wołocznik, Lębork:**

Nazywam się Hanna Wołocznik, reprezentuję, Szanowna Izbo, lokatorów dotkniętych właśnie tym problemem, o którym dzisiaj tak szeroko się dyskutuje.

Szanowna Izbo! Szanowny Panie Senatorze!

Dzięki waszej pomocy dostaliśmy się na dzisiejsze obrady i chcemy tutaj przedstawić i przybliżyć Szanownej Izbie właśnie metodę "kija i marchewki...", o której tu była mowa. W Lęborku zapadło 50 prawomocnych wyroków dotyczących umów, które są zawierane na podstawie tak zwanego Dziennika Ustaw nr 1/89. Umowy są, adnotacje są i zawarte jest to wszystko w naszych umowach kredytowych. Niemniej sąd nasz rejonowy rozpatrzył 30 spraw na podstawie wyliczanki spółdzielni: "plus", "minus", "równa się". Jest to minus — (alt 196) 12, 15, 20 milionów złotych lokatorze płacić. Nie wnikając w meritum sprawy, zasądzono 30 wyroków, po nich poszło jak po sznureczku następnych 20, 30.

Piętnastu lokatorów odwołało się do sądu wyższej instancji, który po otrzymaniu naszych podań rewizyjnych podtrzymał, niestety, wyroki sądu rejonowego. W tej sytuacji od 2 września zaczęły się egzekucje komornicze. Dotyczą one lokatorów, którzy nie mają już nawet na chleb. Jedna z lokatorek została z 400 tysięcy

cami złotych wypłaty. Takie wynagrodzenie otrzymała, ponieważ resztę zajął komornik i czynsz.

Wysoka Izbo! Problem jest na tyle nabrzmiały, że kiedy zaczną się egzekucje komornicze — (alt 196), na razie w Lęborku dotyczą pięćdziesięciu, czy siedemdziesięciu lokatorów, którzy mają już w tej chwili prawomocne wyroki, natomiast czterystu oczekuje w kolejce — (alt 196), te obciążenia wykrócą poza możliwości budżetu rodzin naszego miasta, a myślę, że także całej Polski.

Myślę, że sprawy prawne winny być rozstrzygnięte i to w jak najszybszym tempie, by nie dochodziło do tragedii. Ludzie już są zdesperowani, dłużej takich metod, takiej przepychanki, takich niedomówień nie zniosą. Po prostu to już jest kres wytrzymałości. W dniu dzisiejszym złożyliśmy podania do ministra sprawiedliwości z prośbą o wniesienie w naszym imieniu rewizji nadzwyczajnej. Mamy dwa sprzeczne wyroki: naszego sądu rejonowego i Sądu Wojewódzkiego w Słupsku, skazujące, to znaczy (alt 196) — lokatorze płać. Istnieją też dwa wyroki odmienne, w posiadaniu których jesteśmy, a które mówią, że umowy kredytowe, zawarte na podstawie rozporządzenia z 30 grudnia 1988 r., mogą być spłacone przez lokatorów, czy przez spółdzielnię — bo ja cały czas mówię, że spółdzielnia zaciągała kredyt i ona jest też kredytobiorcą w świetle obowiązujących przepisów w wysokości 1%. Więc spółdzielnie mogą również poprzestać na wariantach jednoprocentowym. My tkwimy w błędnym kole i prosimy Wysoką Izbę, żeby usłyszała nasz głos, żeby usłyszała i zrozumiała, że ludzie z dołów naprawdę nie są w stanie przymierzać się do dziesięcio—piętnasto—dwudziestoprocentowych spłat. Prosimy o realne i w miarę szybkie systemowe rozwiązanie nabrzmiąłych problemów.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję pani, to był szczególny głos w tej naszej dyskusji seminaryjnej. Chciałem tylko państwa poinformować, że prezes tego sądu, którego wyroki są ogłaszane, nie widzi innych możliwości prawnych, bo rzeczywiście takich nie ma. Jeżeli wpłynę wniosek, to sąd musi go rozpatrzyć. I rozpatruje w świetle tych, które ma. Dziwne może się tylko wydać, że tak różne były te interpretacje.

Ja jedynie mogę okazać zdziwienie, że problem, o jakim dzisiaj rozmawiamy, ma charakter ogólnopolski i jest wszędzie podobny. Natomiast spółdzielnia w Lęborku wykazała się szczególną nadgorliwością. Tak ostro postawionego problemu nie, było chyba w innych miastach Polski, przynajmniej nie w takim wymiarze.

Proszę bardzo, ale tylko dwie i pół minuty, proszę.

.....:

Oдноśnie do wypowiedzi, którą przed chwilą usłyszałem, chciałbym podzielić się z państwem pewną refleksją dotyczącą obszaru budownictwa mieszkaniowego. Nazywałbym to tak, kolejnym rządom znacznie lepiej wychodzi gaszenie pożarów, które zostały przez nie czy przez poprzednie rządy wzniecone, niż zapobieganie tym pożarom.

Obawiam się, obym był złym prorokiem, że aby można było zastosować rozwiązania ograniczające spłaty odsetek — (alt 196), mówię o mechanizmie, o jakim wcześniej mówiliśmy czy jakimkolwiek innym — (alt 196) musi dojść do jakiegoś buntu społecznego, do jakiej tragedii, której zapowiedzi tutaj już przed chwilą mieliśmy. Podobnie było ze sprawą pustostanów, dokładnie tak samo. To znaczy, wszystkie głosy: nie róbcie głupstw, bo będą pustostany, będą olbrzymie straty społeczne, który wymiary finansowe to biliony złotych, nie były słuchane. Musiało dojść do tego, że miesiącami, a w niekiedy nawet ponad rok stały puste mieszkania, po to, żeby zastosować jakieś rozwiązania. I stąd z apelem, gorącą prośbą zwracam się do państwa, żeby nie musiało dojść do tego, że mieszkańcy przestaną płacić, spółdzielnie padaną i dopiero wtedy będzie się podejmować jakieś działania. Trzeba starać się ten scenariusz wyprzedzić i już w tej chwili te działania podjąć, by po olbrzymich stratach społecznych nie trzeba ich było podejmować.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję bardzo.

Oczywiście tutaj nie padnie żadne słowo namawiające namawiające do niepłacenia bo to, byłoby zaprzeczenie filozofii. Niemniej jednak musimy brać pod uwagę możliwość takiego i jeszcze innego, zbliżonego scenariusza, one muszą zwiększyć spectrum patrzenia na problem.

Proszę, pan poseł Gorzelańczyk.

**Poseł Zbigniew Gorzelańczyk:**

Przepraszam, że jeszcze raz zabieram głos, ale chciałbym za co zresztą przepraszam, przestrzec przed tym, byśmy próbowali wchodzić na drogę myślenia mitycznego, że jeżeli cokolwiek zrobimy, na przykład podniesiemy bunt to cokolwiek naprawi. Gra ekonomiczna toczy się na rynku, mamy określone środki, o czym wiemy, i państwo je ma w takiej wysokości. Chodzi o to, żeby je jak najwłaś-



ciwiej spożytkować. I wydaje mi się, że jeżeli do tego nam się uda sprowadzić nasze seminarium, to ono spełni swoje zadanie. Bo jeżeli będziemy żyć złudzeniu, iż wystarczy decyzja na papierze, że nie musimy spłacać, jest to nieporozumienie. Trzeba wykalkulować i wywarzyć dokładnie. Mamy rząd ze swoim budżetem i środkami, jakie może przeznaczyć, mamy banki, a chodzi o to, żeby system bankowy nie upadł, no i mamy trzeci element spółdzielnie i rodziny. I jak te środki wykorzystać najefektywniej. To jest istota sprawy i jeżeli do tego sprowadzimy nasze seminarium, a jest tu wiele takich głosów i pomysłów, to będzie to naprawdę bardzo cenne.

Ja liczę jeszcze na ustosunkowanie się do pewnych spraw pani minister, która jest cały czas z nami. Dlatego o tym mówię, byśmy nie utwierdzali się w tym, że uda się. Tak się nie uda nic załatwić, to tylko pogorszy sytuację. Dziękuję.

**Przewodniczący Lecz Czerwiński:**

Proszę ad vocem.

.....:

Zaskakuje mnie nieco to stwierdzenie, ponieważ właśnie rząd, nie mówię, że obecny, popierany przez parlament, przestał spłacać zadłużenia zagraniczne, po to, żeby przystąpić do negocjacji z wierzycielami, zresztą zakończonych jakimś powodzeniem. Gdyby zaś spłacał na bieżąco wszystkie zadłużenia, z całą pewnością zachodni partnerzy, banki zachodnie nie byłiby skłonni czynić jakiegokolwiek umorzenia. A więc właśnie odmówienie spłaty i konsekwentne niespłacanie, obojętne jakie były tego przyczyny, spowodowały wystąpienie umorzeń. Więc, jak mówię, nie można mówić, że ludzie z tego nie zdają sobie sprawy. Dziękuję.

.....:

Przepraszam, że jeszcze raz ad vocem. Ale proszę zwrócić uwagę, że właśnie ten minus, w tych spłatach wziął na siebie Zachód, a tutaj rząd ma określone pieniądze i tymi pieniędzmi zagospodarujemy. Bo naturalnie, gdy się sytuacja gospodarcza zdecydowanie poprawi, to będzie zupełnie inna sprawa. Rząd ma w budżecie środki, trzeba je właściwie wykorzystać.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Proszę bardzo.

.....:

Panie Senatorze, mam dwie i pół minuty.

Szanowni państwo, ja rozumiem, że te propozycje, które składał resort, to efekt pracy tego zespołu, ale nie są takie, jakich myśmy wszyscy oczekiwali. Jeżeli jednak przyjąć, że zapadnie decyzja, o tej liczbie empirycznej 400, to w wyniku podziału obciążenie kredytowe mieszkania pięćdziesięciometrowego, wyniesie 690 tysięcy złotych, a więc znacznie mniej niż teraz. Jeżeli dołożymy cenę energii cieplnej, te wszystkie koszty, które się ponosi, to obciążenie będzie wynosiło około 2 milionów złotych, czyli mniej niż dzisiaj. Nie można więc mówić, że nic się nie robi. Trzeba również pamiętać w tej dyskusji o tym, o czym mówili tu koledzy preze-sa czy spółdzielcy, że my mamy teraz 250 tysięcy ludzi, których problem trzeba rozwiązać, to nie ulega żadnej kwestii.

Natomiast ten sam budżet musi również znaleźć odpowiedź na pytanie, co powiedzieć tym ludziom, którzy stoją w kolejce, przecież to kwestia wyboru. Budżet jest taki, jaki jest, i teraz trzeba albo rozwiązać skutecznie problemy 250 tysięcy rodzin, a pozostałym powiedzieć: tych załatwiliśmy, a pozostali nigdy nie będą mieli mieszkania, albo jak mają pieniądze, to sobie kupią, bo taka jest cena gospodarki rynkowej. Jeżeli dzisiaj mówimy, że warunki się zmieniły, to musimy pamiętać, że wszyscy jako społeczeństwo pewnego pięknego dnia powiedzieliśmy: ten system, który dawał mieszkania, teraz definitywnie się skończył, bo był złym systemem, teraz jest system, w którym działa gospodarka rynkowa, a w nim mieszkania mają ci, co mają pieniądze. Taka jest brutalna prawda i całe społeczeństwo dokonało świadomego wyboru. Ja nie mówię, że z efektami się godzimy, ale taka jest prawda. Dzisiaj mówi o trzymilionowym bezrobociu, nikt nam o nim nie mówił w czasie rewolucji. Zapomniano też powiedzieć, że naprawdę Zachód to nie tylko rodzina Carringtonów, ale również Haiti. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję bardzo.

Pan senator Jarmużek.

**Senator Zdzisław Jarmużek:**

Pierwsze 2/3 naszego seminarium napawały mnie pesymizmem, bo w zasadzie, poza pewnymi propozycjami przedstawionymi przez pana wiceministra budownictwa, następne głosy zawierały tylko diagnozę sytuacji, a nam chodzi przecież o określenie jakiś metod wyjścia z sytuacji. Po to się spotkaliśmy, a nie po to, żeby się dowiedzieć, jak jest, bo to wiemy, mówił już o tym pan poseł Gorzelańczyk i

inni. Pod koniec tego seminarium pojawiły się jednak bardzo, moim zdaniem, interesujące propozycje, które zapewne pani minister i wszyscy inni zainteresowani wezmą pod uwagę.

Chciałbym po krótko skatalogować te propozycje, które moim zdaniem są ciekawe. Nie będę już mówił, kto je składał, bo nie zdążymy zanotować, ale myślę, że uwłaszczenie na preferencyjnych warunkach jest metodą godną rozważenia i ewentualnego wdrożenia.

Podobna propozycja zakłada waloryzację wkładów z okresów, kiedy te kredyty były bardzo wysoko oprocentowane. Ja myślę, że jest to moralnie uzasadnione. Był tutaj był przywoływany precedens — zadłużenie Polski za granicą. Taki sam precedens tkwi jednak niejako w umarzaniu waloryzacji tego naszego zadłużenia. Myślę, że również można zrobić.

Dalej bardzo interesująca wydaje mi się sprzedaż nie spłaconych kredytów przez banki. Banki robią to w stosunku do różnych spółek. Wiem, że to jest na pewno tak duże zadłużenie, iż banki bardzo poważnie straciły. Ale czy nie warto tego stracić?

Pan prezes spółdzielni na Ursynowie mówił, że my gasimy pożary, a nie zapobiegamy. A może bardzo dobra będzie metoda właśnie zapobiegania temu pożarowi, mnie ta propozycja się bardzo podoba, podobnie jak następna, która przewiduje spłacanie 2% rzeczywistej wartości mieszkania rocznie.

Na pewno nie podałem wszystkich propozycji, ale są to konkretne, rzeczowe rozwiązania. I wydaje mi się, że już następne wnioski nie padną. Dlatego, Państwo Senatorze, możemy zacząć podsumowanie przez ludzi kompetentnych i zbliżyć się do końca. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Tak, zgodnie z obietnicą pan Jokiela.

**Prezes Stowarzyszenia Ogólnopolskiego Ruchu Mieszkaniowego Henryk Jokiela:**

Proszę Państwa, chciałbym w kilku słowach zaproponować to, co głosi ogólnopolski ruch mieszkaniowy. Spłata kredytów mieszkaniowych w spółdzielniach, bo tylko o takich tutaj mówimy, abstrahując od kredytów hipotecznych uzyskiwanych indywidualnie, dotyczy w tej chwili zarówno członków z prawem lokatorskim do lokalu, jak i z prawem własnościowym. Musimy to rozdzielić, gdyż członkowie z

prawem lokatorskim do lokalu zgodnie z rozwiązaniami, które zostały zapisane w statutach, uczestniczą w spłacie tego kredytu na zasadzie wnoszenia opłat za używanie, czyli jeśli członek spółdzielni z prawem lokatorskim do lokalu użytkuje mieszkanie, to jest zobowiązana za okres użytkowania zapłacić koszt, który w tym wypadku jest amortyzacja. Tak się dziwnie składa, że właśnie ta amortyzacja, czyli suma rzędu 1% aktualnej wartości mieszkania, została o zapisane w rozporządzeniu Rady Ministrów z 30 grudnia 1988 r. jako zobowiązanie spółdzielni tytułem spłaty kredytów zaciągniętych na budowę mieszkań lokatorskich. Czyli z jednej strony mamy zobowiązanie spółdzielcy — członka z tytułu użytkowania, a z drugiej strony tą samą kwotę zobowiązanie spółdzielni wobec banku tytułem spłaty kredytu. I ta sprawa, dotycząca kredytów na mieszkania lokatorskie, zostałaby właśnie w ten sposób załatwiona.

Natomiast jeśli chodzi o kredyty, które zostały udzielone na wybudowanie mieszkań własnościowych, kwestia jest zupełnie inna. Każdy, każdy mieszkaniec jest zobowiązany na pomocy prawa spółdzielczego i statutu — wnieść wkład budowlany, który stanowi pełny koszt wybudowania mieszkania. I żeby w przyszłości, nie dochodziło do tak absurdalnych historii jak ta, że oprocentowanie kredytu mieszkaniowego wynosi 36,3%, a wzrost kosztów budowy mieszkania — 5%, co musi prowadzić do niewypłacalności, państwo, we własnym interesie, powinno założyć, że członek byłby zobowiązany płacić rocznie procentową część wartości mieszkania. Czyli jeśli, ktoś założy, że w ciągu 20 lat spłaci ten kredyt, to znaczy rocznie jeśli zostało mu 80% rocznie, musiałby płacić 4% wartości mieszkania. Ta wartość powinna być waloryzowana co roku. To znaczy, jeśli w roku 1994 ktoś spłacił 2% wartości mieszkania — od tej pozostałej kwoty oczywiście, uwzględniamy współczynnik wzrostu, czy to poprzez urealnienie tej, wartości odtworzeniowej, czy w inny sposób, ale w każdym razie realny, chociażby tak właśnie jak następuje waloryzacja, oszczędności na książeczkach mieszkaniowych — to można zapisać to do zadłużenia. Pozostałe 29 czy 30 lat, podzielone przez okres spłaty to będzie jakaś wartość na dany rok. Tu zostawiłbym dowolność, bo jeden członek może spłacić w danym roku 2% wartości — oczywiście można ustalić, że jest jakaś minimalna wartość, powiedzmy 2% wartości — natomiast nie ograniczałbym tego i zasobniejszy lokator mógłby spłacić w ciągu 2 czy 3 lat po 10% aktualnej wartości mieszkania

rocznie spłacić ten kredyt, który właśnie "wisi" nad nim na mocy prawa spółdzielczego i statutu.

To jest rozwiązanie bardzo proste, ponieważ odnosi się do konkretnych liczb, do konkretnego zadłużenia, które członek w każdej chwili jest w stanie sobie obliczyć i powiedzieć: w tej chwili jestem jeszcze zadłużony na 60% wartości mieszkania i zakładam, że spłacę to w ciągu 20, 30 lat. Więc propozycja jest bardzo konkretna i chciałbym, aby również rząd się nad nią zastanowił. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję bardzo.

Czy z instytucji, które były proszone...

Bardzo proszę.

.....:

Szereg sprawa zostało podniesionych, nie sposób się do wszystkich odnieść. Chyba nie na tej sali, tylko w czasie konferencji prasowej zostało wyrażona taka opinia — iż ona jest bazą do szukania pewnych rozwiązań — że wysuwanie pewnych żądań całkowicie uzasadnionych z punktu widzenia jednej strony, na przykład lokatorów albo banku, prowadzi donikąd. Jest problem lokatora, problem spółdzielni, problem budżetu, problem banku i musimy znaleźć jakieś rozwiązanie, które wszystkim będzie.

Sądzę, że to, co się odbywa i odbywało w ostatnich miesiącach, w pracach zespołu opracowującego propozycje, które ministerstwo budownictwa tutaj przedstawiało, jest jakąś taką próbą. Oczywiście nikt z tego nie może być zadowolony, bank PKO też jest nie, ale jest to jakaś próba. Wydaje mi się, że we wszystkich poszukiwaniach, i tych, i następnych, wychodzimy jednak z pewnej wspólnej płaszczyzny. Jak zaczniemy negować pewne fundamenty kompromisu, to nie dojdziemy do niczego. Takim fundamentem, w moim przekonaniu, jest zaakceptowanie, choć z żalem i bólem, ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Ta ustawa była tutaj kwestionowana. Najzabawniejsze, że najgłośniej protestował przewodniczący komisji rewizyjnej spółdzielczości mieszkaniowej, dyrektor generalny w ministerstwie budownictwa, kiedy ta ustawa była wprowadzana. To, że ta ustawa jest trudnym rozwiązaniem, nie ulega wątpliwości. Ale w moim przekonaniu było to rozwiązanie konieczne.

Spółdzielczość mieszkaniowa czy budownictwo mieszkaniowe było finansowane z nie oprocentowanych, w świetle inflacji, depozytów ludności. Tak dalej być nie mogło. Ta ustawa ma oczywiście wiele wad w różnych szczegółach, ale unieważnienie oprocentowania kredytów z tych umów, które były zawarte przed tą datą, było rozwiązaniem nieuniknionym. Musimy uznać po prostu sprawę uporządkowania stosunków kredytowych za fakt istniejący i w gruncie rzeczy obecnie niemożliwy do przywrócenia.

W wielu wystąpieniach była mowa, że bank ustala sobie jednostronnie stopę procentową. Przepraszam bardzo, bank nie ustala sobie stopy procentowej jednostronnie, ale porządkowania stosunków kredytowych i umów z Ministerstwem Finansów. To jeste jeden z elementów kredytu refinansowego, to jest ustalana maksymalnie, trzeba sobie powiedzieć, że żaden bank inny, poza bankiem PKO, nie oferuje na rynku takiej stopy dla kredytu mieszkaniowego.

W tej chwili bank PKO nie jest jedynym potencjalnym kredytodawcą budownictwa mieszkaniowego. Gdyby to były takie kokosy dla banku, to prawdopodobnie inne banki by się na to rzuciły tak, jak obecnie rzucają się na przykład na kredyty preferencyjne dla rolnictwa, dlatego że dla banków spółdzielczych to są ciepłe bułeczki. Natomiast na te bułeczki po 36,3%, oczywiście to jest bardzo dużo, nikt się nie rzuca. To jest niebywale, przy obecnym koszcie pozyskania depozytu i ryzyku związanym z tym kredytem to jest oprocentowanie niewysokie, niestety i oczywiście, w określonej pracy.

Chcę tylko państwu zwrócić uwagę — wracam tu do banku, o którym mówiłem — że z tych 36 punktów, jak sądzę, w tym roku można 3 punkty uznać za płacenie zamiast tych, co nie spłacają. Tak jest już obecnie, z czasem to będzie rosło. Dlatego problem, kosztów obsługi kredytów za tych, którzy nie płacą, jest problemem o zasadniczym znaczeniu. Jeżeli w kolejnych wystąpieniach będą wyśuwane propozycje umorzenia, to trzeba sobie powiedzieć, czym kosztem. Albo kosztem budżetu, albo kosztem tych, którzy płacą, są możliwe wyłącznie dwa źródła. Tak po prostu jest. Ja bym chętnie tutaj przedstawił państwu jakąś propozycję innego bezbolesnego źródła sfinansowania tych umorzeń.

I stąd wniosek następny, który, jak sądzę, powinien zostać przyjęty jako pewna podstawa: jeżeli uznajemy, bo nie sposób tego nie uznać, że istnieje jakaś

sfera niespłacalnego kredytu, który musi być jakoś restrukturyzowany, to trzeba ją maksymalnie zawęzić, ponieważ podobnie jak w przypadku umorzeń tych kredytów gospodarczych udzielanych przez banki, ktoś musi za to zapłacić. Dlatego nie mówimy o 280 tysiącach mieszkań, które są w sferze kredytów niespłacalnych. Z tych 280 tysięcy tylko część znajduje się w tej sferze. Są wśród nich kredyty niespłacalne na skutek niegospodarności spółdzielni jako inwestora.

I to także trzeba wziąć pod uwagę. Zarówno w interesie tych, którzy chcą budować, jak i tych, którzy spłacają kredyty, jest zawężenie tej sfery, co wymaga pewnych decyzji i pomocy państwa w restrukturyzacji zadłużenia. Można wymyślać różne możliwe sposoby — tutaj nawiązuje do ostatniej wypowiedzi, wykracza to trochę poza ramy tego rozważania — jak ma być kredytowane budownictwo mieszkaniowe, na przykład może to być jakiś procent wartości mieszkania.

Proszę Państwa, proszę zwrócić uwagę, że te propozycje muszą być nie tylko słuszne w sensie pewnej sprawiedliwości społecznej, także możliwe do sfinansowania. Jeżeli bank ma kredytować budownictwo mieszkaniowe, to musi ponieść koszty pozyskiwania depozytów, bo pragnie uzyskać dochody z tego kredytu.

I to, jak rośnie wartość mieszkania: czy ona rośnie obecnie 5% czy 10%, czy w którymś roku nastąpi jakiś bunt i wzrośnie o 30%, w żaden sposób w systemie bankowym nie może być podstawą naliczania oprocentowania, bo my dajemy ludziom, także wszystkim spółdzielcom, określone oprocentowanie ich lokaty. I jedynym źródłem możliwości wypłacania tego oprocentowania są odsetki w wypadku banku PKO pobierane głównie od kredytów mieszkaniowych.

Dlatego wszelkie propozycje tego typu musiałyby zakładać, że finansowanie budownictwa mieszkaniowego odbiera się bankom i tworzy jakąś specjalną instytucję, która może na przykład zaciągnąć kredyt w banku PKO, ale sama nie kredytuje budownictwa, a tylko wtedy znowu powstaje problem, kto będzie wyrównywał tę różnicę bądź przynajmniej odsetki. To nie jest rozwiązanie niemożliwe. Na przykład w Francji, o ile wiem, gdzie budownictwo jest jakimś odpowiednikiem naszego budownictwa komunalnego, istnieje taki system. Tam funkcjonuje jest taka właśnie instytucja finansująca budownictwo komunalne. Zaciąga kredyt główny w kasie oszczędnościowej, która w związku z tym ma pewne ulgi podatkowe, aby chciała finansować takiego klienta.

Musimy mieć jednak świadomość, że wszelkie rozwiązania powinny także uwzględniać pewną logikę instytucji, które tutaj funkcjonują. Stąd pewne propozycje tego typu, chociaż w pewnym sensie logiczne i spójne, nie mogą być wprowadzane w życie przez bank, jakim jest bank PKO. Przykro nam, że mamy ograniczenia tego typu, ale je także trzeba zrozumieć.

Strasznie się cieszę, że także ze strony odsetkowiczów, lokatorów spłacających mieszkania, jest zrozumienie dla tezy, że w sprawie kredytów jedno— i dwuprocentowych i systemu spłaty coś trzeba zrobić. Ta sytuacja właściwie dla wszystkich uwikłanych, tych czterech stron jest niebezpieczna. W przyszłości trzeba w związku z tym znaleźć jakąś formę rozwiązania tego problemu. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Czy pan ad vocem, tak?

.....:

Chciałbym się wypowiedzieć na ten temat, bo to jest bardzo ważna sprawa. Panie Prezesie, no nie mogę się zgodzić z taką tezą, iż spłata kredytów systemem jedno— i dwuprocentowym jest jakimkolwiek zagrożeniem. To bardzo wyraźnie sformułowane zobowiązanie spółdzielni wobec banku. Jeśli mówimy o spłacaniu 1% wartości aktualnej mieszkania przez 40 lat, to znaczy, że spółdzielnia spłaci 40% wartości mieszkania, czyli tyle, ile wzięła z banku. Podobnie jeśli członek z prawem własnościowym, wpłaca 2% aktualnej wartości mieszkania przez 40 lat, to spłaci 80% wartości mieszkania. Nie ma tu żadnego zagrożenia. Rozumiem, o czym pan prezes tutaj mówił i chciałbym nawiązać również do początku wypowiedzi i przypomnieć, że nie tylko spółdzielnia powinna ponosić koszty czy brać na siebie to obciążenie, jakie na nią spadło w wyniku funkcjonowania ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych i wprowadzeniu gospodarki rynkowej. Również bank wiedział, że pożyczał pieniądze na budownictwo mieszkaniowe, a nie na przykład na przewiezienie benzyny. Dwie strony muszą więc wziąć tę odpowiedzialność na siebie, zarówno spółdzielnie, które, jak pan powiedział, poniosły bardzo duże koszty i często prowadziły tę politykę bez szczegółowego liczenia, jak i banki, które wiedziały, że to były kredyty mieszkaniowe. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Proszę bardzo, Panie Doktorze.

.....:



Proszę Państwa, jest pewnym drobnym nieporozumieniem, jeśli chodzi o kredyty jedno— i dwuprocentowe. W zakresie ich oprocentowania, czyli relacji pomiędzy spółdzielnią a bankiem, obowiązuje ustawa o porządkowaniu stosunków kredytowych. Jeśli chodzi o relacje bank — spółdzielnia, kredyty te są oprocentowane na tych samych zasadach, co kredyty spłacane w systemie dochodowym. Różnica jest w relacji pomiędzy spółdzielnią a lokatorem oraz w zobowiązaniach budżetu państwa wobec banku PKO. Natomiast oprocentowanie kredytu, który spółdzielnia zaciągnęła w systemie jedno— i dwuprocentowym, jest dokładnie takie samo, jak kredytu zaciąganego w systemie spłacanym dochodowo, na podstawie wcześniejszego rozporządzenia Rady Ministrów.

Natomiast druga sprawa, z którą pan polemizuje. Proszę państwa, jedyne wyjście dla banku PKO, gdyby chciał się podjąć tego typu finansowania budownictwa mieszkaniowego — choć z całą pewnością się nie podejmie w takim systemie — byłoby takie, że bank musiałby zaproponować wkłady, za które by płacił w podobnym systemie. Jeżeli koszty budowy mieszkań rosną wysoko, to płacimy 15%, jeżeli w ogóle nie rosną na rynku, to płacimy 0%. Bank jest instytucją, która musi mieć po stronie swoich zobowiązań i po stronie swoich należności, inaczej nie jest bankiem.

Powtarzam, niezależnie od tego, jak ona by mogła funkcjonować, ta propozycja nie nadaje się do systemu finansowania przez bank, ponoszący określoną odpowiedzialność za pieniądze, którymi gospodaruje, a które nie są pieniędzmi banku, tylko, w wypadku banku PKO, pieniędzmi ludności, powierzonymi przez drobnych ciułaczy. To się nie da zrobić, ja po prostu informuję pana, że bank PKO tego typu systemu, z żalem to powtarzam, nie jest w stanie przyjąć. Jeśli ktoś chciałby coś takiego zrobić, musi powołać jakąś instytucję, która nie miałaby charakteru banku, tylko byłaby instytucją parabudżetową. Dziękuję.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję.

Chciałbym zaproponować, aby ostatni głos w naszym seminarium należał do pani minister, którą chciałem serdecznie zaprosić na mównicę. Bardzo proszę.

**Minister Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej — Barbara Blida:**

Wynotowałam sobie kilka problemów, które tu pojawiły się zarówno w pierwszej części, jak i po przerwie i bardzo krótko chciałabym do tych państwa pro-

pozycji się odnieść. Padło tu kilka propozycji, rozwiązania problemów systemu kredytowania czy nowych koncepcji urealnienia tego systemu, który obecnie funkcjonuje. Rozumiem, że to są propozycje na dzisiaj, że zostały zaprotokołowane i gdy one do nas dotrą w sposób oficjalny, spotkamy się w gronie, w którym zwykle pracujemy, czyli PKO, Narodowy Bank Polski, minister finansów i minister budownictwa, i będziemy próbowali te sprawy rozważyć. Chciałabym od razu zadeklarować, że jesteśmy bardzo otwarci na wszelkie propozycje. Pan senator powiedział, że należy wymuszać pewne rozwiązania i temu miało służyć to seminarium. Chcę bardzo gwałtownie zaprotestować ponieważ bez żadnego wymuszania w ubiegłym roku, gdy w październiku objęłam resort, pierwsze decyzje, jakie zostały podjęte w resorcie to było powołanie zespołu i wprowadzenie tego, co można było wprowadzić od 1 stycznia 1994 r., czyli w ciągu dwóch miesięcy, na podstawie danych, jakie mieliśmy. Zrobiliśmy to, co mogliśmy zrobić w tym momencie — obniżyliśmy wielkość spłaty dla lokatorów z 20 do 15% dochodu rodziny, wprowadziliśmy stu-procentowy wykup odsetek przez budżet państwa, a więc przecięliśmy, nie zlikwidowaliśmy, ale zatrzymaliśmy efekt śnieżnej kuli poprzez to, że 10% odsetek przestało być dopisywane do kapitału, do kredytu od którego naliczane były odsetki, a które z kolei musiał znowu wykupywać budżet.

Parę korzystnych rzeczy zrobiliśmy już dla lokatorów mieszkań spółdzielczych funkcjonujących od 1 stycznia 1994 r. I to było wszystko, co mogliśmy zrobić, ponieważ dalsze sprawy, które dzisiaj przedstawił pan wiceminister Jurdeczka, będziemy proponowali jako nowy system spłaty kredytu i odsetek od 1 stycznia 1995 r. Ten nowy system, nowe propozycje wymagały bardzo wielu obliczeń, zinventaryzowania tego zadłużenia, jakie faktycznie w tej chwili ma spółdzielczość w banku, czyli na ile spółdzielnie są zadłużone w banku, i dopiero na tej podstawie można przyjąć pewne propozycje, nowe rozwiązania.

Dlatego to, co myśmy zrobili w grudniu ubiegłego na 1994 r., jeżeli chodzi o ten system składek, i to, co proponujemy w tej chwili, to jest właśnie zapobieganie pozornym ulepszeniom, ponieważ nie ma takiej możliwości, abyśmy poprzez bunt społeczny spowodowali radykalną zmianę. Oczywiście ten bunt można sprowokować i mogą to przeprowadzić przede wszystkim prezesi spółdzielni, tylko, Proszę Państwa, my wszyscy jeszcze mamy dzieci i też chcemy, żeby nie mieszkaly z nami one i ich dzieci. Chcemy, żeby nasze dzieci również miały mieszkania. Jeżeli do-

prorowadzimy do buntu społecznego, do braku spłacalności czy powiemy lokatorom, że mają nie spłacać, to przestaną spłacać, tylko my nie będziemy mieć pieniędzy na nowe budownictwo. I kto w tej sytuacji podejmie ryzyko udzielania jakichkolwiek nowych kredytów na budownictwo mieszkaniowe. Jaki bank się zgodzi na kredytowanie budownictwa, kiedy wiadomo, że kredyt budowlany na mieszkanie jest kredytem bardzo ryzykownym, ponieważ jest to kredyt wieloletni i w warunkach takiej inflacji, jaką mamy jeszcze w tej chwili w Polsce, to jest podwójne ryzyko. Bo inne jest ryzyko, jakie podejmuje bank w gospodarce, która ma jednocyfrową inflację, a zupełnie inne kiedy podejmuje je bank w takim systemie gospodarczym jak nasz. Deklaracja budżetu państwa wspomżenia banku poprzez wykup odsetek, czyli to co robimy w tej chwili, kosztuje nas 10 bilionów złotych w tym roku, a w przyszłym roku, przez ten stuprocentowy wykup będzie to już tylko kosztowało budżet państwa 6 milionów złotych.

Ale to jest ryzyko wspomagane przez państwo. Jeżeli spowodujemy ten bunt społeczny, o którym pan wspomniał, to musimy sobie zdawać sprawę, że możemy doprowadzić do tego, iż zaczniemy wszyscy mieszkać za darmo. Tylko, że odezwie się następne pokolenie, które będzie chciało mieć osobne mieszkanie, i z myślą o tych młodych ludziach, o tej nowej generacji nie wolno nam w ogóle czegoś takiego brać pod uwagę. A więc nasze rozważania, muszą być w jaki sposób urealnić system spłat kredytów i odsetek nastawione na to, i jakie wprowadzić systemy mobilizujące ludzi do spłat. Ponieważ nie jest tylko tak, jak to wynikało z wystąpienia pani z Lęborka, że nie spłacają kredytów i odsetek ci bardzo ubodzy. Gdyby tak było, to mielibyśmy bardzo łatwą do rozwiązania sprawę, może kosztowną, ale byłaby bardzo jasna sytuacja.

Kredytów, odsetek, czynszów — jeżeli mówimy w ogóle o szerokim spłaceniu czy świadczeniach ze strony lokatorów mieszkań komunalnych i spółdzielczych — nie spłacają ludzie, którzy osiągają bardzo duże dochody, ponieważ nie ma systemu egzekwującego pewne zobowiązania, prawo jest pełne, jest bezsilne wobec takich zachowań. Może prezesi spółdzielni też są bezsilni, a może wielu z nich chce mieć ten komfort.

Tam są sprawy sądowe w Lęborku, jak pani pani powiedziała. Tylko Proszę Pani, jeśli 15% dochodu rodziny to za dużo, to ile Pani by proponowała, żeby ludzie płacili za mieszkanie. Na całym świecie samochód, mieszkanie inne dobra ko-

sztują, więc 15% dochodów rodziny to naprawdę jest ten najniższy poziom, jaki byliśmy w stanie zaproponować. Nie widzę możliwości, przyznam, żeby zejść jeszcze niżej. Również charakterystyczne jest to, że kolejne instancje sądowe podejmują decyzję, udzielają wyroki na państwa niekorzyść.

My proponujemy pewne rozwiązania, wprowadziliśmy w ustawie o dodatkach mieszkaniowych system dodatków dla rodzin najniżej uposażonych, dla rodzin ubogich. A więc te rodziny z mocy prawa, z mocy tej ustawy, będą chronione przed eksmisją, ponieważ my poprzez ten system, poprzez pieniądze adresowane do właściciela, w rozumieniu ustawy również jest nim spółdzielnia mieszkaniowa, tym ludziom, którzy faktycznie nie są w stanie ze swoich dochodów wywiązać się ze stosownych opłat, zapewniamy dach nad głową. Natomiast 15% dochodu rodziny w systemie spłaty kredytu to naprawdę wszystko, wszystko na co było stać ten budżet, bo to i tak już nas kosztowało to 10 bilionów złotych w tym roku. I proszę pomyśleć, zwracam się do tych, którzy znają się w budownictwie, co można by zbudować za 10 bilionów złotych, gdyby można było te pieniądze przeznaczyć na nowy system kredytowania na nowe mieszkania.

Padła tu propozycja liczenia odsetek od minimum socjalnego. Proszę Państwa na takie rozwiązania, po prostu nas nie stać, to jest nierealne. Można o tym mówić w bardzo teoretycznych rozważaniach, ale na wprowadzenie takiego rozwiązania państwa nie stać.

Chcę również powiedzieć, że według statystyk, jakie posiadamy, mieszkamy często w lokalach, na które nas naprawdę nie stać. Są rodziny o bardzo niskich dochodach, nie zawsze rodziny wielodzietne, są ludzie samotni, są małżeństwa, które zajmują mieszkania o bardzo dużej powierzchni — 80, 100, 140 metrów kwadratowych, jak się okazało ostatnio, również w zasobach komunalnych. I wcale te w nienajmniejszych mieszkaniach w zasobach komunalnych mieszkają często ludzie o bardzo niskich dochodach.

A więc oczywiście nie można w sposób rewolucyjny, z poniedziałku na wtorek, spowodować, żebyśmy wszyscy z dnia na dzień zamieszkali w takich mieszkaniach, na jakie nas aktualnie stać. Musimy natomiast tworzyć system, w którym w kolejnych latach takie rozwiązanie będziemy preferowali i takie warunki stwarzali ludziom. W nowym rozwiązaniu proponujemy system motywacyjny, ulgi w podatku dochodowym — po raz pierwszy dla lokatorów spółdzielczych mieszkań, spłacają-

cych kredyt i odsetki. To znaczy rząd to zaproponował, a mam nadzieję, że parlament Sejm i Senat, tych propozycji rządowych, jeżeli chodzi o ulgi podatkowe w ogóle — nie odrzuci, że one zostaną utrzymane.

Jest to może taka osobista sprawa, podchodzę do tego bardzo osobiście, ponieważ o ulgi w podatku dochodowym dla lokatorów spółdzielczych mieszkań mnie też dotyczą. Mimo że sama nie mieszkam w spółdzielczym mieszkaniu, bo jakoś nigdy nie miałam środków na to, żeby być członkiem spółdzielni. Mieszkam w bardzo starym domu, który ma 78 lat. Stąd mówię, że nie jest to osobista sprawa, gdyż nie mieszkam w spółdzielczym mieszkaniu, ale dlatego że przez ostatnie dwa lata, jako posłanka, występowałam z wnioskami, aby taką ulgę w podatku dochodowym dla spółdzielców wprowadzić i zawsze przegrywałam na sali sejmowej. Po raz pierwszy udało mi się te ulgi wywalczyć, wprowadzić zapisy do ustawy o podatku dochodowym już jako członkowi rządu. I taka propozycja z rządu wychodzi.

Apelowała do państwa senatorów, żeby tę ulgę w podatku dochodowym zachować. Motywacja, oczywiście może niewystarczająca, to motywacja skalkulowana tak, jakie są w tej chwili możliwości budżetu państwa. Kolejną sprawą, jeżeli chodzi o motywację, jest to, że jeżeli ktoś spłaca więcej, powyżej normatywu, to od 1 stycznia 1995 r. — o ile oczywiście Rada Ministrów pozytywnie rozpatrzy tę naszą propozycję — albo powyżej tych 15%, które obowiązują jeszcze do końca grudnia tego roku, jeżeli kogoś stać na więcej, to spłatę powyżej zaliczano również jako spłatę na rzecz kapitału. A więc w ten sposób spłacający pomniejsza kredyt.

Równolegle z tym normatywem, czyli ze zmianą od 1 stycznia 1995 r., chcemy wprowadzić możliwość umorzenia, o której tu też powiedziano. To jest uwarunkowane pięćdziesięcioprocentową wpłatą; taki warunek stawiamy, rozważymy, czy będzie to można obniżyć. Sądzę, że jest to już pierwszy krok w tworzeniu możliwości umorzeń i będziemy musieli, jeżeli chodzi o te umorzenia, rozwiązać ustawowo, ponieważ tego nie można zrobić rozporządzeniem. Będziemy musieli sięgnąć do ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych i jeżeli nam się to uda, uporządkować ją. Zakładam taki cykl pracy w resorcie, zdecydowaliśmy, że po pozytywnym przeprowadzeniu tej operacji, która daje jednak, trzy konkretne motywacje, rozpoczniemy pracę, oczywiście w porozumieniu z szerokim gremium osób tym zainteresowanych, a więc z organizacjami społecznymi, ze spółdzielczo-

cią, ze związkami zawodowymi. Będziemy pracowali nad ewentualną nowelizacją, czy też nową ustawą o uporządkowaniu stosunków kredytowych czy o pomocy państwa w spłacie czy w pozyskaniu kredytów mieszkaniowych. Nad tą ustawą trzeba będzie popracować i wtedy będziemy mogli się zastanowić, co zrobić z 1 i 2%. Ja wiem, że to nad nami wisi, ale się boję, że wszystkiego naraz nie jesteśmy w stanie przeprowadzić, czyli wprowadzić tego od 1 stycznia 1995 r., ponieważ to wymaga zmiany całej ustawy i szerokiej konsultacji, żebyśmy nie spowodowali jakiegoś społecznego buntu. Musimy to rozważyć. Obawiam się, że będziemy musieli naruszyć prawa nabyte, stąd taka ostrożność w tej sprawie. Chcielibyśmy, ale wiemy, że jest to niemożliwe, idziemy po prostu małymi krokami, na jakie w tej chwili stać nas i budżet.

I może jeszcze na koniec chciałabym państwu przypomnieć, że na mieszkania w Polsce czeka, według naszych dzisiejszych kalkulacji, półtora miliona rodzin. I z myślą o tych rodzinach, że należy w sposób bardzo odpowiedzialny podejść do wszystkich bardzo emocjonalnych może wypowiedzi — mam cały czas na myśli społeczny bunt.

Jeżeli chodzi o prawo spółdzielcze — bo pan poruszył zaraz na początku, jeszcze przed przerwą, sprawy prawa spółdzielczego, zawsze jako minister twierdziłam, że prawo spółdzielcze, to nie jest ustawa, która powinna być regulowana z woli rządu. Ponieważ faktycznie mogło być to rozumiane tak, jak pan powiedział, że jest to przywrócenie pewnych struktur. Myśmy się tego, jako rząd, nie podejmowali, to była inicjatywa poselska. Nad tą ustawą pracował parlament i inicjowali ją posłowie wybrani w demokratycznych wyborach, którzy również konsultowali tę sprawę w swoim szerokim środowisku spółdzielczym, ponieważ to spółdzielcy zajęli się tą ustawą.

Wydaje mi się, że ta ustawa daje spółdzielczości szereg nowych możliwości dla, między innymi mam na myśli, nowe systemy budownictwa, to, co zamierzamy wprowadzić jeszcze w tym roku, czyli nowe systemy kredytowania i nowy system budowy mieszkań, czyli budownictwo czynszowe. Poprzez tę nowelizację stworzyliśmy spółdzielczości mieszkaniowej możliwość budownictwa czynszowego. A więc pewne działania wiążą się w konsekwentny łańcuch postępowania. Jeżeli chodzi o te szerokie konsultacje — bo pan mówił, żeby konsultować i posłużyć się pan przykładem organizacji, którą pan reprezentuje. Chcę panu powiedzieć, że tych

organizacji jest bardzo wiele, jest spółdzielczość, w której też jest wiele organizacji, są ciała, które skupiają dużą liczbę spółdzielni. Bardzo niepokojące jest dla mnie to, że w trakcie konsultacji, gdy wysyłamy nasze projekty ustaw — bo konsultujemy z każdą organizacją, może pomijamy jakieś gremia, ale naprawdę nie jesteśmy w stanie zinwentaryzować, ile jest tych ośrodków, które skupiają jakieś większe grupy, a jeżeli wiemy, że to ogólnopolskie porozumienie, to tam również wysyłamy — często z tych organizacji, zdawało, by się z tych samych środowisk, bo ze środowisk spółdzielców, wpływają do nas opinie diametralnie różne, bo wzajemnie się wykluczające. A więc w tym środowisku, poglądy na spółdzielczość, na to, co trzeba z nią zrobić, jak ją poprawić również są bardzo podzielone i to trzeba również uhonorować.

To byłoby mniej więcej tyle. Chcę jeszcze powiedzieć, że zakończyliśmy w resorcie prace nad założeniami polityki mieszkaniowej państwa. Rezolucja Sejmu zobowiązuje nas nas, jako rząd do przedstawienia założeń polityki mieszkaniowej państwa do końca października. My z tego terminu chcemy się wywiązać. Sądzę, że taka bardzo poważna debata, dotycząca wszystkich problemów budownictwa — nie tylko spółdzielczości, ale i budownictwa dzisiaj, jego perspektyw i kierunków rozwoju, na lata przyszłe — będzie możliwa właśnie przy okazji debaty w Sejmie nad założeniami polityki mieszkaniowej państwa. Przewidujemy, że odbędzie się ono na początku listopada. To będzie szerokie gremium, będzie można wysłuchać posłów. Potem oczywiście będzie nad tym debatował Senat również. To jest to, od czego ja również oczekuję pomocy. Podobnie jak od udziału społecznych organizacji w tworzeniu warunków, dla nowego budownictwa. Bo ja przede wszystkim myślę o tym nowym budownictwie, ponieważ nie wolno nam zapominać, że na mieszkania w Polsce czekają głównie ludzie młodzi, nasze dzieci, i im trzeba stworzyć lepsze warunki, żeby taka pętla, jaką zgotowaliśmy tym, którzy zaciągnęli kredyt do maja 1992 r., już, im nie groziła. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję, Pani Minister. Chciałem zaproponować, żeby pan marszałek jeszcze zabrał głos.

**Marszałek Senatu Adam Struzik:**

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Myślę, że to, co usłyszeliśmy dzisiaj na tej sali, znacznie poszerza naszą wiedzę, to jest bardzo ważne dla polityków. Jak powiedział pan senator Czerwiński, będziemy chcieli zapoznać wszystkich zainteresowanych ze stenogramem dzisiejszego seminarium.

Dziękuję serdecznie za przybycie przedstawicielom rządu, pani minister. Naprawdę nie organizujemy tego seminarium, żeby coś wymusić, ale z głębokiego poczucia zobowiązania społecznego i wobec naszych wyborców. Robimy to również po to, aby pomóc rządowi. Przecież nikt nie ma absolutnego monopolu na dobre rozwiązania. Często one rodzą się nie tylko w rządzie, w Sejm czy w Senacie, ale również w umysłach obywateli czy organizacji, struktur pozarządowych; takich o których państwo tutaj mówią.

Jeszcze raz chcę podkreślić, że wszystkim: politykom, a przede wszystkim obywatelom, zależy na rozsądnym i dobrym rozwiązaniu tego problemu. Myślę, że do tego przyczyni się na pewno, ta propozycja, dotycząca powołania wspólnego zespołu sejmowo — senackiego. I w Sejmie, i w Senacie są

ludzie, którzy się tym żywo interesują, a my będziemy dalej pracować, dalej konsultować te sprawy i oczywiście współpracować z rządem.

Oczywiście, Proszę Państwa, trzeba mieć świadomość tego, że to nie jest tak, jak mówią niektórzy, że punkt widzenia zależy od punktu siedzenia. Prawda jest taka, że zrozumienie pewnych procesów ekonomicznych, pewnego uruchomienia budżetu, wydatków z budżetu nie jest powszechnie obywatelom naszego państwa bliskie. I myślę, że ta edukacja ekonomiczna pozostawia jeszcze wiele do życzenia. Często mówi się: tego Sejm nie chce, tego Senat nie chce, a w wielu sytuacjach my po prostu wybieramy i musicie państwo, zrozumieć — i ten apel kieruję do tych wszystkich, którzy nierzadko w sposób bardzo taki powierzchowny oceniając sytuację budżetu państwa — to nie zależy od dobrej czy złej woli. Rząd ani parlament nie chowa żadnych pieniędzy w przysłowiowej "pończosze". Trzeba zrozumieć, że dysponujemy pewnym zasobem środków, które pochodzą przecież z naszych podatków, zresztą o tym była mowa.

Dlatego też poszukując rozwiązań musimy takich rezerw poszukiwać, żeby nie było, jak tu ktoś powiedział, tylko w jedną stronę, ale żeby to nie była tylko sama "marchewka". To musi być jednak wyważone, bo do interes społeczny, interes publiczny, interes Polski tego wymaga.



Dziękuję wszystkim przedstawicielom, organizacji, stowarzyszeń, którzy wyrazili swoją opinię. To jest bardzo ważny element procesie konsultacji społecznych, proszę państwa. Wszyscy uczestniczymy w zmianie, nie jest to kwestia systemu sprawowania władzy. Myślę, że te spotkania w Senacie, te konsultacje, potrzebne przecież środowiskom, w pewien sposób demokratyzują życie parlamentarne, nasze funkcjonowanie tutaj. Serdecznie państwu dziękuję. Z przykrością wysłuchałem informacji o sytuacji w Lęborku. Myślę, że to jeden bardzo ekstremalny przykład. Pamiętajcie jednak państwo o jednym:, prawo należy szanować i należy go przestrzegać.

Mam oczywiście świadomość, że z kolei naszym obowiązkiem z kolei jest poprawianie złego prawa. I jeżeli są takie możliwości i obszary, w których to złe prawo będziemy mogli poprawić, to będziemy to czynić.

Jeszcze raz serdecznie dziękuję, zamykam dzisiejsze seminarium. Mam nadzieję, że to nie będzie koniec analizy i zainteresowania polityków tą sprawą. Dziękuję państwu bardzo.(Koniec seminarium o godzinie 13 minut 55)