



**Biuro Studiów i Analiz Kancelarii Senatu**

**S-8**

styczeń 1995 roku

# **Splata kredytów mieszaniowych**

## **Kontynuacja dyskusji**

Kancelaria Senatu RP  
Warszawa, 18 stycznia 1995  
(zapis stenograficzny)

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 dyskusji dotyczącej spłat kredytów mieszkaniowych**  
**z dnia 18 stycznia 1995 roku**

(Dyskusji przewodniczył: senator Lech Czerwiński)

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Serdecznie witam uczestników dzisiejszego spotkania, poświęconego problematyce kredytów mieszkaniowych. Jest ono kontynuacją dyskusji, rozpoczętej 12 października ub. r. na seminarium, które odbyło się pod patronatem marszałka Senatu, a które miałem przyjemność prowadzić. Od tego czasu nastąpiło w tej materii wiele istotnych zdarzeń. Wówczas staraliśmy się ustalić stan faktyczny, dotyczący kredytów mieszkaniowych. Minister Jórdeczka przedstawił też propozycje zespołu międzyresortowego. Na grudzień minionego roku było zaplanowane drugie spotkanie. Niestety, z powodu nałożenia się bardzo istotnych dyskusji w parlamencie, nie sposób było przewidzieć, że to tak się przeciągnie, nie doszło do skutku. Nie mniej jednak wydarzenia grudniowe każą nam, niemalże w trybie pilnym, poświęcić temu problemowi dużo uwagi. Otrzymałem bardzo wiele sygnałów z całej Polski, z których wynika, że w miesiącu tym mieliśmy do czynienia z dużą liczbą procesów sądowych. Spółdzielnie pozywały swoich członków do sądów. Istnieje pilna potrzeba szukania rozwiązań takiej sytuacji.

Pragnę dodać, że moje opinie w dużej mierze opierają się na opiniach "grupy 500", która jako jedna z pierwszych — w prasie i w innych mass mediach — zaprotestowała w sposób radykalny. Grupa ta ustosunkowała się także do propozycji, które przedstawiło Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa na bazie pracy zespołu międzyresortowego. W dniu 30 listopada 1994 r. pismem do pana marszałka wyraziła swoje, dość sceptyczne stanowisko w stosunku do tych propozycji. W połowie grudnia, tuż przed spotkaniem, które miało się odbyć, a które nie doszło do skutku, miałem okazję rozmawiać z kierownictwem "grupy 500" i okazało się, że ich stanowisko uległo pewnym zmianom.

Otóż, zaczęto w miarę dokładnie czytać propozycje, przedstawione przez zespół międzyresortowy. Dopatrzone się w nich elementów, o które wcześniej w dyskusjach zabiegano. Czyli, stworzono pewien mechanizm, który pozwala stosować zasadę kija i marchewki i pozwala też zachować godność zadłużonych osób. Nie jest to ze strony rządu gest na zasadzie jałmużny, "macie i odczepcie się". Po analizie dokumentu, "Grupa 500", podtrzymuje stanowisko, wypracowane propozycje są dobrą bazą do dalszej dyskusji. Są jednocześnie propozycją bardzo ciekawych już rozwiązań, które mogą zainteresować wielu zadłużonych mieszkańców. Pod jednym wszak, bardzo istotnym, warunkiem, mianowicie że te wszystkie wypracowane przez zespół międzyresortowy propozycje będą pakietem, który się w bardzo istotny sposób uzupełni. Albowiem pojedyncze przepisy nie wszystkim w jednakowym stopniu odpowiadają. Jednakże, powtarzam, jako pakiet stanowią bardzo ciekawy dokument.

W rozmowie przewodnicząca "Grupy 500", jeszcze wczoraj, potwierdziła, że to jest właściwy kierunek szukania rozwiązań i według jej szacunku w koszalińskiej spółdzielni propozycje te mogą dotyczyć i zachęcić około 40—50% zainteresowanych lokatorów. Zasygnalizowała mi, że wydane w różnych formach, spowodowały one, że mieszkańcy przychodzą do "Grupy 500" z pytaniami, co dalej z tym można zrobić. W związku z zainteresowaniem propozycjami, chciałbym zaproponować, aby można było dzisiaj patrzeć w przyszłość na ich bazie. Tutaj mam prośbę do pana ministra Jórdeczki, aby był pierwszym referentem. Myślę, że pan Jankowski, który jest członkiem tego zespołu, potrafi z pozycji związku rewizyjnego dać do tego materiału odpowiedni komentarz. I chyba będziemy mniej patrzeć na przyczynę, która spowodowała, że sytuacja jest taka, a nie inna, spróbujemy natomiast wykorzystać rozwiązania propozycji, które określić można jako krok we właściwym kierunku.

Proponuję zatem, aby pan minister Jórdeczka zechciał zreferować wypracowane propozycje tak byśmy mogli następnie do nich się ustosunkować.

**Wiceminister Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Tomasz Jórdeczka:**

Zespół międzyresortowy zakończył w IV kwartale ubiegłego roku pracę nad materiałem, w którym określiliśmy przede wszystkim aktualny stan, czyli zadłużenie spółdzielni, zarówno wobec banków, jak i zadłużenie powstałe w wyniku przeje-

ściowego wykupu odsetek, podkreślam tutaj fakt przejściowego wykupu, albowiem oznacza on tryb pomocy państwa spłacającym kredyty, w okresie, kiedy z uwagi na rozwarstwienie się dochodów kredytobiorców nie ma takiej możliwości. Bez tej pomocy wymagana by była pełna spłata kredytu. Oznacza to, że może przyjść taki moment, w którym kredytobiorcy winni spłacić zadłużenie wobec budżetu, powstałe w wyniku przejściowego wykupu odsetek. Oczywiście, zdajemy sobie sprawę, że ten moment jest odległy, ponieważ są to kwoty poważne, a dochody społeczeństwa nie wznoszą się w sposób proporcjonalny do wzrostu zadłużenia.

Jest to moment, którego nie potrafimy w tej chwili określić. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa nawet nie zadaje sobie trudu, aby określić kiedy to może nastąpić, bo jest to pochodną rozwoju gospodarczego kraju. Niemniej stoimy na stanowisku, że musi być kontynuowana pomoc państwa wobec spłacających kredyty. Zespół, jak państwu doskonale wiadomo z dyskusji podczas seminarium w Senacie, stanął na stanowisku, że musimy zmienić system spłat z dwóch powodów.

Po pierwsze, dlatego, że dotychczasowa formuła dochodowa jest formułą ułomną i tak naprawdę nie przynosi pozytywnych efektów. W jej wyniku spotykamy się z coraz częstszą praktyką, że członkowie spółdzielni próbują uniknąć spłaty w pełnej wysokości, wynikającej z ich dochodu, i zatajają jego część, bądź odmawiają podania prawdziwej kwoty. Natomiast spółdzielnie, jako kredytobiorcy zbiorowi, nie mają możliwości kontroli dochodów. Wykracza to poza prawne możliwości skutecznego działania spółdzielni mieszkaniowych. Po drugie, formuła dochodowa wiąże się z tym, że spłata kredytu jest uzależniona wyłącznie od pozycji materialnej spłacającego. Nie jest ona w najmniejszym stopniu powiązana, ani ze standardem, ani z wielkością ani nawet z faktycznymi kosztami budowy mieszkania. Zespół stanął solidarnie na stanowisku, że w nowych zasadach musimy przyjąć zupełnie odmienną metodę, którą umownie nazywamy metodą normatywu.

Zaproponowaliśmy, i jest to również uwzględnione w projekcie rozporządzenia Rady Ministrów, które tutaj państwo otrzymali, aby normatyw był powiązany z przeciętnym dochodem w województwie i z powierzchnią mieszkania. Pozostaje tylko kwestia przez ile to podzielimy. Zespół zaproponował trzy rozwiązania: podział przez czterysta, przez trzysta pięćdziesiąt, bądź trzysta. W zależności od tego przez jaką wielkość dzielimy, różna jest wielkość spłaty. Jeśli podzielimy przez

czterysta spłata będzie mniejsza, jeśli przez trzysta — będzie większa. W momencie, kiedy opracowywaliśmy rozporządzenie zaistniała między Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa a Ministerstwem Finansów różnica poglądów co do właśnie liczby przez którą mamy dzielić.

Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa wzięło pod uwagę fakt, że ustawa podatkowa daje możliwości odliczania od podstawy opodatkowania kwot spłacanych kredytów... Czyli ten pierwszy zapis zespołu byłby zrealizowany poprzez ustawę podatkową, a nie rozporządzenie. Pragnę przypomnieć, że członkowie spółdzielni spłacający kredyty przedmiotowe, jak i organy samorządowe spółdzielni występujące w imieniu tych członków, następnie organizacje spółdzielcze, występujące z kolei w imieniu zrzeszonych spółdzielni, od dłuższego czasu podnosiły problem, że nie jest sprawiedliwe społecznie, nie jest to uzasadnione ekonomicznie, aby spłacający tzw. hipoteczne kredyty, czyli podmiotowe, mogli odliczać od podstawy opodatkowania obciążenia wynikające ze spłaty, natomiast spłacający kredyty przedmiotowe tych obciążeń odliczać nie mogli. To była pierwsza teza zespołu. Została skonsumowana w ustawie podatkowej, przyjętej przez Sejm i Senat, gdzie jest zapis o możliwości samych odliczeń.

Podnosił to pan minister Pazura w trakcie posiedzenia senackiego, w trakcie konferencji prasowej. Trzeba przyznać, że tak się stało. Mamy jedną rzecz w tym momencie załatwioną, czyli równe traktowanie kredytobiorców bez względu na to czy sami zaciągali czy podpisywali umowę kredytową, czy też robiła to w ich imieniu spółdzielnia, która następnie rozlicza spłatę kredytów każdego członka indywidualnie.

Biorąc pod uwagę ulgi podatkowe, Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa zaproponowało dzielenie przez trzysta pięćdziesiąt. Ministerstwo Finansów stało na stanowisku, żeby dzielić to przez trzysta, z uwagi na to, żeby zmniejszyć obciążenia budżetu państwa z tytułu wykupu odsetek.

Rozporządzenie, które przygotowaliśmy, przekazaliśmy do Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów z protokołem rozbieżności. Jednak w ostatnich dniach, z inicjatywy pana ministra Pazury, doszło do kolejnego spotkania, w celu uniknięcia czy zmniejszenia liczby rozbieżności między Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa a Ministerstwem Finansów, tak aby to rozporządzenie w trakcie obrad posiedzenia KERM było jak najbardziej, jak najgłębiej uzgod-

nione. W efekcie tego spotkania doszliśmy do wspólnego stanowiska. O ile skutki dzielenia przez trzysta pięćdziesiąt nie spowodują nadmiernie dużego wpływu środków z kwoty, która jest przyjęta w ustawie budżetowej i zmieścimy się w kwocie przyjętej w ustawie budżetowej co do wielkości wykupu odsetek, to mamy nadzieję, że będziemy to dzielić przez trzysta pięćdziesiąt, a nie przez trzysta.

W tej chwili, zarówno Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej, jak i Ministerstwo Finansów prowadzi wyęzione prace nad przeprowadzeniem pewnych rachunków symulacyjnych. O ile nasze rachunki będą zbieżne i zmieścimy się w tych kwotach, to jest szansa, że będzie to dzielone przez trzysta pięćdziesiąt. A więc obciążenie z tytułu spłaty kredytów w mieszkaniach średniej wielkości, biorąc pod uwagę średnie dochody społeczeństwa, biorąc pod uwagę ulgę podatkową, będzie dla spłacających kredyty korzystniejsze niż miało to miejsce dotychczas. Jedynie w mieszkaniach o bardzo dużym metrażu może zaistnieć sytuacja, że spłaty przekroczą dotychczasowe spłaty wielkości 15%. Ale będzie to zjawisko przy dzieleniu przez trzysta pięćdziesiąt marginalne i trudno w tej chwili do końca powiedzieć czy ono wystąpi.

Drugą rozbieżnością, którą mieliśmy między Ministerstwem Finansów a Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej, była kwestia co do kontynuowania dotychczasowej praktyki ujętej w poprzednim rozporządzeniu, o możliwości zawieszenia spłaty dla tych kredytobiorców, których poziom dochodów jest na tyle niski, że nie są w stanie wywiązać się w pełni z obowiązku wnoszenia pełnej spłaty, aby skorzystać z dobrodziejstwa wykupu odsetek. Ta rozbieżność miała charakter czysto finansowy. Nie była więc na takiej zasadzie, że Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej jest, powiedzmy, bardziej wrażliwe społecznie od Ministerstwa Finansów. Każdy z nas zajmuje się czym innym merytorycznie i stoi na straży innych, choć spójnych interesów, państwa. Ta rozbieżność została w wyniku długich, merytorycznych i spokojnych, rozmów uwzględniona. To znaczy jej już nie ma i zasada w projekcie rozporządzenia jest taka, że w stosunku do tych, którzy pierwszy raz występują o tę ulgę, w postaci zawieszenia spłaty, uzyskują ją. Natomiast ci, którzy wchodzi w kolejny rok zawieszają spłaty, bo ich stan zamożności nie uległ zwiększeniu, i mieliby prawo korzystać z tych ulg na dotychczasowych zasadach będą korzystać z ulgi w 50%. Czyli zostaje zachowana kontynuacja w kolejnym roku, dla tych, którzy mieli rok zawieszenia, ale w wysokości zaledwie 50% ulgi.

To były podstawowe kwestie, które wymagały omówienia między Ministerstwem Finansów a Ministerstwem Gospodarki Przestrzennej. Uważamy, że w zakresie merytorycznym uważamy, że rozporządzenie jest w zasadzie na tyle uzgodnione między nami, że KERM powinien je zaaprobować. Natomiast pozostałe różnice, głównie między Ministerstwem Finansów a Bankiem PKO, których ja nie podejmuję się tutaj szczegółowo omówić — myślę, że koleżanki z Ministerstwa Finansów ewentualnie pomogą — z punktu widzenia kredytobiorcy mają znaczenie drugorzędne. Natomiast z punktu widzenia interesów państwa, interesów banku państwowego PKO, interesów budżetu mają wpływ na pewne obciążenia finansowe.

Natomiast druga część, którą zespół zaproponował, to jest to, co zespół przyjął w postaci tezy, aby w ślad za normatywem wprowadzić systemowe rozwiązania pewnych zachęt dla spłacających kredyty. W materiale, które państwo otrzymali w trakcie seminarium w Senacie, sprowadzało się to w zasadzie do następujących założeń. Chodziło o to, aby w przypadku, kiedy kredytobiorca... Mam na myśli członka spółdzielni, bo spotykamy się często z dylematami, podnoszonymi przez pewne lobby członków, którzy spłacają kredyty, że kredytobiorcą jest wyłącznie spółdzielnia, a nie jej członek... Musimy zdawać sobie sprawę, że jakkolwiek spółdzielnia zaciągała kredyt, to zaciągała go w imieniu członków, na rzecz których te budynki i te mieszkania budowano. Członka spółdzielni nie przymuszono do zaciągnięcia kredytu na zasadzie, że zaciągnięto go dlatego, że taka była wola spółdzielni. Zaciągano go dlatego, że członek spółdzielni w momencie, kiedy starał się o przydział mieszkania, nie dysponował pełną kwotą na pokrycie kosztów budowy mieszkania. Stąd my, operując pojęciem kredytobiorca, mamy na myśli, i spółdzielnię, i jej członka, jako pewien powiedzmy duet, nierozzerwalnie z sobą związany.

Otóż zespół proponował, aby — po wprowadzeniu normatywu — w przypadku, gdy członek wpłaca co najmniej 50% więcej, to o tyle samo zmniejszałoby się jego zadłużenie powstałe z tytułu przejściowego wykupu odsetek. Czyli następowałoby jak gdyby, użyję prawdopodobnie niewłaściwego z punktu widzenia finansów sformułowania, umorzenie tej części zadłużenia, która powstała w wyniku przejściowego wykupu odsetek o kwotę równą bądź proporcjonalną do tego co spłaca członek ponad normatyw. To była jedna teza. Czyli miałoby to zdopingować członków spółdzielni mieszkaniowych, których dochody są wyższe, umożliwiające



większe zaangażowanie spłaty kredytów, zainteresowanych tym, aby spłacając więcej zbliżyć się szybciej do momentu, kiedy to mieszkanie będzie w pełni spłacone i będzie w pełni stanowić ich własność, aby ci, którzy z tej możliwości będą chcieli i mogli skorzystać, mieli jednocześnie zachętę w postaci obcinania części zadłużenia powstałej w wyniku przejściowego wykupu odsetek. To była jedna propozycja.

Kolejna propozycja była taka, aby budżet państwa zaniechał dochodzenia części zadłużenia kredytobiorców, powstałej w wyniku przejściowego wykupu odsetek, stanowiącej różnicę między kwotą tego zadłużenia a aktualną wartością tworzeniową mieszkania. Rzecz w tym, że w wyniku wykupu odsetek o wysokiej skali oprocentowania kredytów, będącej pochodną inflacji, zadłużenie kredytobiorców zbliża się, bądź już w niektórych przypadkach przekracza wartość tworzeniową mieszkania. Czyli to zadłużenie jest większe od wartości, jaką można by uzyskać za to mieszkanie lub większe od ceny budowy nowego porównywalnego mieszkania. Czyli dochodzimy do sytuacji z punktu widzenia nawet ekonomii niezdrowej.

Zespół proponował, aby odstąpić od dochodzenia różnicy między ceną aktualną tego mieszkania a tą która przekracza tę cenę, wartość odtworzeniową, w trzech przypadkach: kiedy następuje przekształcenie mieszkania lokatorskiego na własnościowe, kiedy mieszkanie własnościowe zostaje do dyspozycji spółdzielni, bo wtedy jest ono faktycznie niesprzedawalne, niemożliwe do skonsumowania przez członka spółdzielni, który ma je w przyszłości zasiedlić i powiązania tego z jednorazową spłatą, kiedy członek jest zainteresowany, całkowitą spłatą i uwolnieniem się od tego długu. Tak zatem zespół proponuje, żeby on spłacał tylko do tej wartości odtworzeniowej, realnej wartości mieszkania.

Dyskusje na ten temat doprowadziły do następującej konkluzji. Otóż nie można w trybie rozporządzenia Rady Ministrów wprowadzić tych zapisów, bo nie ma do tego delegacji ustawowej. Ich wprowadzenie tych może się odbyć wyłącznie w trybie odrębnej ustawy. I tutaj Ministerstwo Finansów oraz Ministerstwo Budownictwa stoją na stanowisku, że konieczne jest przedłożenie parlamentowi, i mamy nadzieję, po dyskusjach w komisjach przyjęcie przez parlament ustawy, którą na roboczo nazywamy ustawą o porządkowaniu spłat kredytów. Nie wnikamy, czy ta nazwa jest do końca właściwa. Chodzi o to, żebyśmy wiedzieli o czym mówimy. I o to aby w projekcie ustawy zawrzeć te, bądź zbliżone do nich tez, które tutaj przedstawiłem w imieniu zespołu.

Gdyby nam się to spłaty kredytów i wykup odsetek czy system przejściowego wykupu odsetek przez państwo byłyby unormowane w trybie rozporządzenia Rady Ministrów. Jest to naprawdę na dobrej drodze, jeśli chodzi o uzgodnienia i mamy nadzieję, że w niedługim okresie czasu zostanie przyjęte przez Radę Ministrów. System zachęt dla spłacających kredyty, czyli system, który nie działa na dany rok, tylko długofalowo, bo będzie działał tym skuteczniej im będzie bardziej wzrastać zamożność kredytobiorców, członków spółdzielni. Tym skuteczniej, im szybciej dojdzie do świadomości tej zamożniejszej części członków spółdzielni, czy tej która zdaje sobie sprawę, że dług trzeba spłacić. Jest to system, który przybliży uzyskanie pełnego prawa własności bez zadłużenia.

Tą metodą proponujemy wprowadzenie zupełnie nowego systemu spłat, zachęt, obciążenia długu z tytułu przejściowego wykupu odsetek w roku 1995. Rozporządzenie jest rozporządzeniem okołobudżetowym. W związku z tym, nie sądzę, ażeby można było postawić w tej chwili zarzut, że jest opóźnienie. To rozporządzenie nie może być przyjęte przez Radę Ministrów wcześniej niż zostanie ostatecznie przyjęty i podpisany budżet państwa.

Może być pytanie od kiedy to rozporządzenie obowiązywać. Otóż proponuje się aby rozporządzenie weszło w życie z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostanie ogłoszone, czyli nie obowiązywałoby od 1 stycznia 1995 roku. Dlaczego? Z bardzo prostego powodu. Dotychczas wprowadzone zmiany, np. zmiana rozporządzenia o spłatach kredytu i pomocy państwa spłacającym na rok 1994 obowiązywała od 1 stycznia, mimo że przyjęto to rozporządzenie w II kwartale 1994 roku. Ale tu nie było zarzutu, że prawo zadziałało wstecz, pogarszając komuś sytuację. Natomiast w przypadku tego rozporządzenia mogą zaistnieć sytuacje — mogą, ale nie muszą, nie można ich wykluczyć — że ci, którzy zajmują bardzo duże mieszkania i mają niskie dochody, mogą w wyniku tych zmian mieć zamiast dotychczasowy 15% na przykład 15,2% dochodów. To już mogłoby spowodować roszczenie, że wprowadza się wstecz coś, co niejako pogarsza ich sytuację. Aby uniknąć takiego zarzutu, musimy przyjąć zasadę, że to rozporządzenie obowiązuje praktycznie od momentu, kiedy zostanie opublikowane. Natomiast do momentu jego wejścia w życie, spłacając kredyty, spłacają według dotychczasowej formuły.

Czynimy wszystko, aby rozporządzenie było jak najszybciej przyjęte — nie-skromnie jest, ale przyjemnie mówić o sobie i o koleżankach czy kolegach z Ministerstwa Finansów dobrze, bo wszyscy lubimy o sobie mówić i słyszeć dobrze — musimy powiedzieć, że w przeciągu ostatnich lat nie było takiej sytuacji, żeby w połowie stycznia, projekt rozporządzenia był praktycznie gotowy w całości i czekał tylko w kolejce na przyjęcie przez KERM. To tyle.

Rozumiem, że są przedstawiciele Ministerstwa Finansów, jest pan dyrektor z banku państwowego PKO i zabiorą głos. Tyle ze strony Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa słów.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Chciałbym zaproponować, żeby pan Jankowski reprezentujący związek re-wizyjny skomentował tę wypowiedź, następnie Ministerstwo Finansów i Bank PKO-. Wówczas będziemy mieli pełną gamę pytań i propozycji. Proszę bardzo.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Projekt—rozporządzenie, jak już powiedziano, jest próbą ucieczki do przodu. Wszyscy wiemy, że to nie jest to, na co większość członków spółdzielni spłaca-jących ten kredyt oczekiwało, ale jest to jakiś krok do przodu, w stosunku do tego co mieliśmy czy mamy do momentu wejścia tego rozporządzenia w życie. Filozofia, że tak powiem, tego rozporządzenia, w większości środowisk spółdzielczych znaj-duje zrozumienie. Otóż, chodziło nam o to, żeby z jednej strony zracjonalizować system spłaty, bo de facto dzisiaj w formule dochodowej każdy jest zainteresowany obniżaniem dochodów, a przynajmniej przynoszeniem zaświadczeń w oparciu o które stwierdza, że zarabia jak najmniej, bo wtedy też płaci jak najmniej i formuła dochodowa nie jest związana ani z wielkością mieszkania ani z jego wartością. Czyli ta formuła tutaj, naszym zdaniem, odpowiada temu, co środowisko postulo-wało.

Z drugiej strony cała propozycja zmian dotyczących zachęt, skierowana do osób, których zasobność kieszeni jest większa niż przeciętne, też znajduje tutaj odzwierciedlenie. Ten, kto będzie płacił więcej, po prostu szybciej zbliży się do spłaty. Z jednej strony będzie to zmniejszenie budżetu państwa, a z drugiej — sta-nie się szybciej pełnoprawnym właścicielem własnego mieszkania, z ograniczonym prawem rzeczowym. I element trzeci, o którym tutaj powiedziano, to jest to, że to rozporządzenie daje możliwość w racjonalny sposób zasiedlenia mieszkań spółdzie-

lczych wolnych w tzw. sensie prawnym mianowicie tych, które są zwolnione, a obciążenie z tytułu i kredytu tych odsetek jest tak ogromne, że każdy następny członek, który miałby to mieszkanie objąć nie będzie w stanie podołać obciążeniom finansowym. Podzielamy pogląd, że te rozwiązania muszą być zrobione w formie ustawy. Z tym, że ustawa powinna dotyczyć tylko kredytów mieszkaniowych, a nie kredytów w ogóle, żebyśmy znowu nie powiedzieli, że będziemy zmieniać zasady spłaty wszystkich kredytów.

Natomiast zasady te nie dotyczą spłaty, w rytmie jeden — dwa wartości budynku, gdyż to jest zupełnie inne zagadnienie i tego nie można regulować w drodze rozporządzenia.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Ministerstwa Finansów Grażyna Grzyb:**

Pan minister Jórdeczka bardzo dokładnie objaśnił stan uzgodnień w projekcie rozporządzenia, które będzie obowiązywało w 1995 roku, odnośnie spłaty kredytów mieszkaniowych i realizowania przejściowego wykupu odsetek należnych bankom od tychże kredytów. Właściwie nie mam tutaj nic do dodania, również, jeżeli chodzi o tezy, których dopracował się międzyresortowy zespół powołany przez panią minister Blidę w ubiegłym roku. Chciałabym jedynie dodać, że pilnym stało się opracowanie projektu nowej ustawy, która porządkowałaby zaszłości z okresów poprzednich, z okresu transformacji, a także w zakresie stosunków kredytowych, które pojawiły się w tym czasie. Konieczna jest również ustawa, która określałaby jednolite zasady wspierania kredytobiorców i motywowania ich do spłaty kredytów mieszkaniowych.

Ustawa ta powinna zawierać rozstrzygnięcie jeszcze jednego bardzo istotnego problemu. Powinna mianowicie stanowić, dawać delegację Radzie Ministrów do wydania rozporządzenia, które — wszystkie te sprawy omawiał pan minister Jórdeczka — regulowałoby je, tyle że w dłuższym okresie. Rozporządzenie takie powinno stabilizować spłatę kredytów mieszkaniowych. Powinno wydłużyć horyzont czasu, w jakim powinny obowiązywać zasady spłaty kredytów mieszkaniowych i przejściowego wykupu odsetek. Sądzę, że jest bardzo ważne dla kredytobiorców, żeby te zmiany nie następowały corocznie, co wynika z sytuacji prawnej, z jaką mamy aktualnie do czynienia. Pomoc w formie przejściowego wykupu odsetek może być realizowana jedynie w oparciu o coroczne ustawy budżetowe, które rów-

niez dają delegacje Radzie Ministrów do opracowania zasad przejściowego wykupu odsetek, a w konsekwencji do zasad spłaty kredytów mieszkaniowych.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Dziękuję. Proszę bardzo, dyrektor Leszek Trojnar.

**Prezes PKO Leszek Trojnar:**

Ponieważ pan minister powiedział, że rozporządzenie jest wspólnych dziełem ministrów finansów i budownictwa, to ja się czuję zwolniony z obowiązku chwaleń tego rozporządzenia. Ponieważ są dziennikarze i prawdopodobnie coś o tym napiszą, chciałem prosić, żeby tego tekstu, który tu został przedstawiony nie opisywać jako dokumentu obowiązującego. Tam jest mnóstwo ustaleń technicznych, ale nie jest to ustawa o wspieraniu budownictwa mieszkaniowego. To jest tylko rozporządzenie, dotyczące rozliczania wykupu odsetek, zasad wykupywania i rozliczania. Tu jest jeszcze wiele spraw, które wymagają rozstrzygnięcia i które są jeszcze przedmiotem rozbieżności. Nie chciałbym szczegółowo o tym opowiadać, ale są takie punkty, których nie powinno się teraz publikować, ponieważ mogą się okazać inne w rzeczywistości.

Natomiast prawdą jest to, co zostało powiedziane, że nie ma rozbieżności w stosunku do normatywu, do zawiesznień spłaty, w stosunku do dodatkowych ulg, które się nie znajdują w rozporządzeniu, ale będą, miejmy nadzieję, w ustawie, oraz do terminu obowiązywania rozporządzenia. To jest pierwszy raz, kiedy rozporządzenie nie wejdzie w życie z mocą wsteczną. Nie podzielam takiego optymizmu, że ktoś będzie musiał płacić 15,2%, bo prawdopodobnie będą przypadki, że będzie, i 30% dochodu, i 40. Można sobie to wyobrazić. Bo średnia, średnia ... Średnie obciążenia są podobne jak w formule dochodowej.

Zalet normatywu nie będę opowiadał, wymieniał, bo to zostało już zrobione. Może jeszcze tylko jedno. Otóż ten normatyw jest dużo łatwiejszy, prostszy w obsłudze, zarówno dla spółdzielni mieszkaniowych, jak i dla banku. To daje duże oszczędności w kosztach funkcjonowania tych instytucji, co też nie jest bez znaczenia, on jest łatwiejszy do skontrolowania i nie tworzy kryminogennych sytuacji. Ta średnia w rzeczywistości nie istnieje. Wszyscy zarabiamy średnio tyle, ile zarabiamy, ale każdy zarabia inaczej. W związku z tym będą bardzo różne przypadki. To też dobrze się stało, że te zasady wejdą w życie z dniem ogłoszenia, a nie z mocą wsteczną, bo wtedy byłoby dużo problemów.

Nie ukrywam natomiast, że bank jest zadowolony z tego rozporządzenia, bo jest ono kolejnym krokiem do przodu, aczkolwiek jeszcze niewystarczającym. Będziemy się domagali dalszych zmian, i — miejmy nadzieję — one następują. To stworzy wreszcie możliwość ustabilizowania zasad spłaty kredytów mieszkaniowych, wywracane każdego roku do góry. Z tym, że przez pewien czas były one wywracane w złą stronę, a teraz jest to zmieniane w dobrą stronę. Jeszcze dwa, trzy kroki i, miejmy nadzieję, będzie można przyjąć jednolitą dla wszystkich zasadę spłaty na wiele lat z góry.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Ministerstwa Finansów Grażyna Grzyb:**

Chciałabym się odnieść do wypowiedzi pana prezesa Trojnara. Bardzo ubolewałabym nad tym, gdyby, kredytobiorcy oczekiwali z obawą nowych zasad spłaty kredytów mieszkaniowych, i gdyby dowiedzieli się, że w niektórych przypadkach czekają ich obciążenia sięgające kilkudziesięciu procent dochodu gospodarstwa domowego. Proszę państwa, robiłam symulacje przy podzielniku trzysta i trzysta pięćdziesiąt, i w żadnym przypadku nie wyszło mi takie obciążenie, a brałam na przykład pod uwagę łączny dochód gospodarstwa domowego, 5 milionów, który nie jest wysokim dochodem aktualnie. I nawet w takim przypadku... Chyba, że jest to mieszkanie powyżej stu metrów, może wtedy będzie to obciążenie kilkudziesięcioprocentowe.

Poza tym chcę jeszcze zachęcić państwa do przeanalizowania tej króciutkiej tabelki, która jednak dowodnie wskazuje, że obciążenia budżetu państwa, będą przy normatywie trzysta pięćdziesiąt — przy tym stanie dokładności liczb, którymi możemy się posługiwać i przy założeniu pewnego marginesu błędu, który musi wystąpić przy szacunkach na tak bardzo dużych wielkościach... W każdym razie obciążenia budżetu państwa z tytułu przejściowego wykupu przy normatywie trzysta pięćdziesiąt, to znaczy przy podzielniku trzysta pięćdziesiąt w normatywie, będą nieco mniejsze. Nie są to wszystkie obciążenia budżetu państwa, ponieważ nie wzięto pod uwagę zastosowania ulgi podatkowej w 1995 roku, to znaczy możliwości odliczeń od podstawy opodatkowania spłat zadłużenia kredytowego. To należałoby sumarycznie traktować.

W każdym razie chciałam powiedzieć, że zarówno te skutki, przedstawione i tutaj, jak również biorąc pod uwagę fakt, że określając jaką wielkość dochodu

członek spółdzielni będzie angażował w spłatę zadłużenia kredytowego według normatywu, trzeba również brać pod uwagę, że w swoim rocznym zeznaniu podatkowym będzie je odliczał. To sprawia, że wielkości przeznaczone na spłatę zadłużenia będą inne w dochodzie. Jako, że tak powiem, ostatnią deskę ratunku dla tych, których dochód jest jednak bardzo niski, czyli poniżej 75% najniższej emerytury, odsyłam państwa do § 4, który daje możliwość zawieszenia spłat zadłużenia kredytowego praktycznie do końca 1995 roku.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Myślę, że obraz przedstawiony przez stronę państwowo—rządową, tak to można nazwać, i nuta pesymizmu, którą mimo wszystko pan dyrektor zasiał, pozwolą nam rozpocząć dyskusję, jak tutaj powiedziano, przede wszystkim z myślą o przyszłości. Każdy oczywiście ma możliwość zaprezentować swoją opcję, ale proponowałbym cały czas patrzeć w przyszłość. Proszę bardzo, Panie Prezesie.

**Prezes Powszechnej Kasy Oszczędności Leszek Trojnar:**

Nie chciałbym oczywiście, żeby to co powiedziałem było odbierane jako pesymizm. Tylko muszę zwrócić uwagę na jedno — lepiej jest przygotować klientów do wydarzeń, których nie będziemy oceniali zbyt optymistycznie. Albowiem potem nadwyreża to, powiedziałbym, autorytet rządu, jeżeli się coś ogłasza triumfalnie a to się nie sprawdza. Jeśli chodzi o kredyty mieszkaniowe, w ogóle obowiązuje duża pokora, bo mamy doświadczenia ostatnich kilku lat, kiedy wszystkie bardzo dobre koncepcje teoretyczne w praktyce, niestety, się nie sprawdzały. Nie powinniśmy zatem w tej chwili pozwalać sobie na jakiś triumfalizm. Spłacanie kredytów mieszkaniowych, to nie jest dziedzina, w której mógłby pojawić się jakikolwiek triumfalizm.

Natomiast to nie jest problem, policzyć, pokazać taki dochód i taką powierzchnię mieszkania, które w połączeniu dadzą 30% na spłatę. To nie jest problem. Zaprzeczanie temu też, oczywiście, do niczego nie prowadzi. Chodzi o to, żeby sobie uświadomić, że wprowadzając normatyw... On zresztą był już w 1991 roku. Tylko był ułomny, tak to określe, bo on odnosił się zarówno do średniej krajowej jak i wprowadzał jednocześnie zasadę nie więcej, jak 25% dochodu. Było to takie pomieszanie z poplątaniem, w zasadzie nie spełniało to roli, ani formuły normatywnej, ani dochodowej.

W tej chwili formuła dochodowa jest tych wad pozbawiona. Natomiast ma jedną cechę, którą musimy sobie uświadamiać — nie ogranicza obciążenia. Tylko

wyznacza ją z pewnego algorytmu. I, wprawdzie nieliczne, ale będą takie przypadki, kiedy te obciążenia będą duże. Tych spraw nie załatwia rozporządzenie, bo ono ich załatwiać nie może. Natomiast, po wprowadzeniu formuły normatywnej prawdopodobnie pojawi się problem niespłacalności kredytów mieszkaniowych i jego rozwiązania dodatkowymi ulgami czy przywilejami typu pomoc socjalna, dodatki mieszkaniowe, czy inny sposób. Ale nie można zapominać o tym, i to nie jest problem do dyskusji, bo na pewno takie przypadki będą.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Propozycja, cały pakiet, bo ja mimo wszystko upieram się przy pojęciu pakiet, on jako całość, daje podstawy do tej nuty optymizmu, że jest to szansa, tak jak wyraziłem się, dla tych 40—50% rodzin, że mogą się podjąć spłaty. Pozwolę sobie przytoczyć pewne fakty. Na kierownictwie "Grupy 500" przeprowadzono także pewne symulacje, stosując cały pakiet spraw. Mimo wszystko odnosiły się do wszystkich możliwości. Osoby, które już są na tyle biegłe w operowaniu przepisami, stwierdziły, że rodziny, które stać byłoby przeznaczyć 10 milionów miesięcznie na wykupywanie odsetek, płacić ponadnormatyw, to w ciągu roku są w stanie pozbyć się całego zadłużenia. Przy przeznaczaniu kwot rzędu 5—6 milionów ponad normatyw wychodzi, że można wydłużyć ten okres do dwóch lat. Przy nieco większych spłatach, zbliżonych do 50% ponad normatyw, to spłacanie mieszkania może potrwać 4—5 lat. Są to terminy, w stosunku do wizji, która dzisiaj jeszcze jest, stosunkowo bliskie.

Już pomijam fakt, że znajdą się osoby, które zechcą wpłacić od razu, bo i takie są. Większość jednak dzisiaj w ogóle nie opłaca zaangażować jakiegokolwiek gotówki, bo taki jest system spłat. To jeszcze wymaga uregulowania ustawowego, żeby można było w pełni mówić o systemie bodźców i zachęt. To jeszcze nie funkcjonuje do końca. Mam nadzieję jednak, że jeżeli będziemy tym lobby, bez tego słowa nie da się tutaj operować, które uzna, że są to rozwiązania idące w dobrym kierunku, jeżeli wspólnie zadeklarujemy i zechcemy wykazać pewną wolę polityczną, o której wspominałem także w październiku, że chcemy rozwiązać problem... I tutaj się z panem zgadzam, że nie da nam się rozwiązać tego problemu do końca, zwłaszcza rodzin, o małych dochodach. Ale będzie musiało paść także twarde stwierdzenie. Jeżeli nie stać już całkowicie rodziny na utrzymanie dużego mieszkania, o czym pani dyrektor wspomniała, że przy dużym mieszkaniu ten procent dochodu może



być większy, to musi się zdecydować na zamianę na mniejsze, na takie, na które będzie ją stać. To też jest jakieś rozwiązanie. Proszę państwa, zakładam, że w ciągu godziny

(Ścieżka 02)

naszą dyskusję tutaj skończymy. W związku z tym proponuję, aby zabierający głos starali się zmieścić w ciągu 5 minut. W drugim głosie, w ciągu 2—3 minut. Taka jest propozycja. Oddaję głos, że tak powiem nieelegancko drugiej stronie, innej stronie. Proszę bardzo.

**Prezes Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Ursynów Krzysztof Kołodko:**

Odczuwam olbrzymi niedosyt. Zresztą nie jest to pierwszy taki głos, pan Leszek Trojnar też mówił o niedosycie, aczkolwiek pewnie z nieco innych powodów. Dotyczy on różnych warstw tego materiału, który mamy na piśmie, który był przedstawiony. Dotyczy to przede wszystkim sytuacji, o której mówiliśmy. Podam przykład ze swojej praktyki spółdzielczej. Jeżeli w piwnicy budynku mam wodę którą się zbiera, a ona napływa, napływa, napływa, to można zdecydować się na to żeby robić drenaż. To jest, oczywiście kosztowne, ale daje pewien komfort. Można też zobowiązać się uchwałą zarządu spółdzielni, że będziemy tę wodę wybierać wiadrem i gwarantujemy członkom spółdzielni, że nie będzie jej więcej niż 5 cm w piwnicy.

Wystarczy, i w jednym, i w drugim przypadku... Może będzie nieco inny komfort zamieszkiwania. Niewątpliwie drenaż wymaga znacznie większych nakładów finansowych, ale radykalnie rozwiązuje sytuację. Wydaje mi się, że na etapie — kontynuowanie w sytuacji, o której zresztą pan minister Jórdeczka na wstępie mówił, że zostawiamy wpłaty, w jakiejś bliżej nieznannej i odległej przyszłości, jest nieco sztuczne.

Druga kwestia, to jest niezłatwienie wielu spraw, o których się mówi od kilku lat. Sprawa kredytów 1,2%. Rozumiem, że ta sprawa nie może być regulowana rozporządzeniem Rady Ministrów. Natomiast, jakie były przeszkody, aby rozwiązaniem ustawowym w roku 1994 sprawę załatwić, choćby w drodze nowelizacji ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Też mówiło się o tym już od roku. I z całą pewnością taka ustawa, o której mówiłem, nie ma charakteru, że tak powiem, okołobudżetowego.

Polemizowałbym zresztą ze stwierdzeniem, że to rozporządzenie ma charakter okołobudżetowy, bo przecież przypominam, nie takie były intencje. Zupełnie swobodnie można było te ustalenia podjąć w końcu ubiegłego roku. Pewien niedosyt, to już kwestia bieżącej praktyki. Jeśli nawet przyjęto założenia, że ta ustawa ma charakter okołobudżetowy, i że w związku z tym dopiero wiosną może zacząć obowiązywać, to z całą pewnością warto było drobnym rozporządzeniem Rady Ministrów stwierdzić, że do tego czasu będą obowiązywać stare zasady, które jednoznacznie w chwili obecnej obowiązują do końca 1994 roku. Po raz kolejny mamy w spółdzielniach mieszkaniowych, sytuację, że jest początek roku i właściwie nie wiadomo co członkom mówić. Skoro od roku mówi się o tym, że mają być zmienione zasady, to tym większa trudność określenia według jakich kryteriów, jakie pieniądze brać.

Następna sprawa. Otóż było niezwykle silne oczekiwanie, być może wyjątkowo silne w Warszawie, a więc w środowisku o wyższych, średnio rzecz biorąc dochodach, na systemy motywacyjne. Praktycznie rzecz biorąc, do chwili obecnej, prasa, telewizja, oficjalne wystąpienia przedstawicieli instytucji i instancji związanych z tym problemem informowały, że takie systemy motywacyjne będą, i będą obowiązywać od początku tego roku. Wielu ludzi się na to nastawiało. Jako człowiek, który rozmawia z wielu osobami, informowałem, że nie wiem, jakie będą, ale że na pewno będą. Raptem okazuje się, że ich nie ma, i odsyłamy to do terminu uchwalenia przez Sejm nie określonej ustawy. Summa summarum — olbrzymi niedosyt. Wiem, że dla większości ludzi będzie to korzystne rozwiązanie. Natomiast na pewno jest to dalekie od tego czego, jednak ze dwieście kilkadziesiąt tysięcy rodzin oczekiwało.

Na koniec swojej wypowiedzi chciałem zwrócić uwagę na jeden fakt. Mówił już o tym pan prezes Trojnar. Otóż, na zebraniach z członkami spółdzielni mówiłem: nie liczcie, że to będzie dla wszystkich taniej. I tutaj jest ta stara, bowiem od wielu lat obowiązująca zasada, że nic, co dotyczy rozliczenia obywatela ze Skarbem Państwa, bo to de facto tego dotyczy, nie co się zmienia nie wychodzi summa summarum ludziom na dobre. Zawsze w jakichś tam konsekwencjach okazuje się, że jest gorzej, co wynika z bardzo prostej zasady, że Skarb Państwa jest coraz biedniejszy. I stąd ja też cieszę się z tego, że to nie jest tylko tak w kategoriach optymistycznych, tym bardziej, że jest prasa. Przestrzegałbym przed tym optymizmem.

Uważam, że szczególnie w Warszawie, gdzie te średnie płace są wyraźnie wyższe, dla wielu rodzin w mieszkaniach dużych — a pragnę powiedzieć, że akurat w Warszawie w ostatnich latach tych mieszkań dużych było budowanych więcej, to potwierdzają dane statystyczne — dla wielu więc rodzin może to jednak być większym obciążeniem niż było do tej pory.

**Adwokat Wiktor Łyszczak:**

Zastrzegam z góry, że mam pewien kłopot w wypowiedzi, polegający na tym, że materiał otrzymaliśmy przed samym spotkaniem. W związku z tym było to tak zwane pierwsze czytanie, i być może, niektóre uwagi mogą okazać się nie bardzo wyważone. Ale chciałbym zwrócić uwagę na jedną rzecz, która mnie uderzyła w całości tego projektu rozporządzenia Rady Ministrów.

Nadal utrzymywany jest stan niepewności co do losu każdego członka spółdzielni, który wpadł w pułapkę kredytową. To jest zdarzenie przyszłe i niepewne. To, co robimy w tej chwili, przede wszystkim, z referatu prasa ministra Jórdeczki wynika, że jest to dobry kierunek. Ale jest to kierunek, który uwzględnia tylko jakiś drobny ułamek tych nadziei, z jakimi związane były sytuacje spłaty kredytów.

Proszę państwa nie chciałbym szczegółowo analizować, bo na to mnie zresztą w tej chwili nie stać ale chcę powiedzieć tak. Po pierwsze ciekawa koncepcja pana ministra, która wprawdzie tak bardzo nie wynika wprost z rozporządzenia, że dłużnikiem w stosunku do banku staje się członek spółdzielni bez względu na to, czy spółdzielnia zaciąga kredyt. Inaczej mówiąc, jest to zasada, która — przypomnijmy sobie wyroki sądowe, począwszy od słynnego wyroku częstochowskiego, dotyczącego kwestii związanej z przekształceniem prawa do lokalu — ciągle nad nami wisiała. Polega to na tym, że dopiero zmiana ustawy doprowadziła do tego, że następuje przeszacowanie wkładu mieszkaniowego. Jak to będzie wyglądało dalej w praktyce, nie potrafię powiedzieć, bo ciągle jeszcze ten temat jest rozważany.

Faktem jest jedno, członkowie spółdzielni, którzy na przykład chcieliby w tej chwili swoje mieszkanie własnościowe przekazać spółdzielni, wpadają w następną pułapkę, polegającą na tym, że nie tylko, że nie otrzymują zwrotu równowartości ale będą jeszcze obciążeni wierzytelnością niespłaconych odsetek. W ogóle mamy czasami sytuacje paradoksalne. Uważam, że w całej sprawie, o której mówimy, idąc w pewnym, tu muszę potwierdzić, pozytywnym kierunku, będę ceterom censo, tak jak już kiedyś tutaj proponowałem. Wydaje mi się, że ciągle jeszcze

brak jest odwagi, ażeby doprowadzić do wykupu odsetek, tak jak państwo polskie wykupuje kredyty za granicą, płacąc określoną drobną kwotę i w ten sposób pozbywa się długu.

Czy nie można doprowadzić do tego, aby te kredyty, przede wszystkim odsetki, które będą ciążyć przez wiele lat na tym pokoleniu i na następnych pokoleniach, mogły być wykupywane przez członków spółdzielni, powiedzmy, za 10, 15 czy 20, i pozbyć się w ten sposób tego długu. Nie wiem czy, jest to możliwe czy nie możliwe. Jeżeli uzyskałem możliwość wypowiedzenia, to mówię to dlatego, że szedłem na bardziej radykalny sposób, mianowicie na amputację kredytową. Uważam, że nie można tworzyć przyszłościowej wizji dochodów Skarbu Państwa na podstawie tego, że ludzie będą to spłacać, że taka będzie możliwość, bez względu na to czy to będzie trwało 10, 20 czy 50 lat, bo w ogóle nie wiadomo ile lat ma to trwać.

To rozporządzenie ono na pewno tworzy pewien klimat dla, powiedzmy sobie ułatwienia myślenia. To nie tylko chodzi o to, że zmienia się system z dochodowego, i tym samym zwalnia się od kontroli dochodu członka spółdzielni. Rzeczywiście, łatwiej jest mierzyć, ile metrów kwadratowych ma mieszkanie, aniżeli ile ktoś ma pieniędzy. To jest na pewno łatwiejsze, i być może być skuteczniejsze. Tyłko, że to nie zmienia sytuacji.

Jestem zdania, że być może przyszła ustawa budżetowa... Nie wiem, czy akurat ustawa. Przy tym bardzo bym prosił, to jest tylko moja prośba, żeby nie nazywać następnej ustawy — o uporządkowaniu stosunków spłaty. Niech to będzie ustawa o spłacie kredytu. To uporządkowanie było tak nieszczęśliwe, że raczej przez dłuższy czas, moim zdaniem, nie należałoby używać tej nazwy. Ale to, powiadam, to jest tylko taka uwaga na marginesie. I jeszcze ostatnia uwaga.

Mamy do czynienia z sytuacją, w której spółdzielczości musi zagrozić upadłość ze względu na niemożność spłaty kredytu. Mamy do czynienia z sytuacją, w której ustawodawca wprowadził do zmian w prawie spółdzielczym dwie poprawki, których jedna dotyczy upadłości przy lokatorskim prawie, druga upadłości przy własnościowym prawie. To wszystko razem stanowi dodatkowe zagrożenie. Wprawdzie pan prezes Jankowski uważa, że członek odpowiada za wysokość udziałów, pozwalam sobie... Nie, ja prezentuję odmienny pogląd, ale to nie o to chodzi. Mamy prawo mieć odmienne poglądy, dlatego że przy likwidatorze on będzie wie-

rzycielem, a dłużnikiem będzie członek spółdzielni. Tak, że zostawmy to jeszcze na następne etapy. Mnie chodzi o coś ważniejszego. Mianowicie, ta spłata kredytu właśnie może powodować niebezpieczeństwo dalszego niepłacenia należności samym spółdzielniom.

I wreszcie ostatnia sprawa. Nie wiem czy należy uważać, że mamy tak zwany system myślenia kasacyjnego. Cały czas mówimy o kredytach mieszkaniowych, o mieszkaniach, budynkach, strychach, nadbudowie, itd. Mimo, że prawo spółdzielcze 1982 roku ze zmianami w 1994 roku, prowadzi do zrównania pewnych praw członków spółdzielni, mówię o przydziałach dla lokali użytkowych i dla garaży. To się jakoś zupełnie pomija.

Powstaje pytanie, które tylko na marginesie tej dyskusji podaję. Dlaczego premia gwarancyjna nie może służyć członkowi spółdzielni, który będzie związany tylko i wyłącznie prawem do lokalu użytkowego? Zaznaczam z góry — spółdzielczym, własnościowym prawem do lokalu... To samo art. 239 pozwala stosować do art. 238, czyli do lokalu użytkowego. Stwierdzam, że, nie wiem dlaczego, ale ciągle opuszcza się ten fragment działalności, tak jak by to było zupełnie nieważne. Sądzę, że jest to takie samo spółdzielcze własnościowe prawo. Tak stanowi prawo spółdzielcze z 1982 i to zostało wzmocnione przez zmianę ustawy w 1994 roku.

#### **Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Chciałbym wtrącić jedno zdanie, zawarte w stanowisku "Grupy 500". Otóż jeden z postulatów brzmi: powinno nastąpić oddłużenie lokatorów, czyli zdjęcie z dniem 1 stycznia 1995 r. skapitalizowanych odsetek z zadłużenia spółdzielni. Zadłużenie powstało nie z winy lokatorów, lecz jest efektem nieprzemyślanych, krótkowzrocznych decyzji rządu i parlamentu, które wprowadziły lichwiarskie oprocentowanie na kredyty mieszkaniowe i kapitalizację niespłaconych odsetek indeksowanych dodatkowo na koniec każdego roku. Nadszedł czas, by naprawić błędy poprzednich rządów.

Po części zgadzam się z panem mecnasem, że filozofia, można by ją nazwać, siekiery, która by odcięła część zadłużenia... Zwłaszcza ze strony Ministerstwa Finansów można oczekiwać odpowiedzi, czy taka operacja jest technicznie możliwa. Czy wszystko należy wiązać li tylko z aktualnym budżetem państwa. Może moje tezy są w tej chwili trochę naiwne, ale ten wątek przejawia się w każdej rozmowie ze spółdzielcami.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Ministerstwa  
Finansów Grażyna Grzyb:**

Odniosę się do ostatniego pytania, ponieważ w wypowiedzi pana adwokata Łyszczaka, również pana prezesa Kołodko pojawia się kwestia umorzenia kredytów, czy odsetek należnych bankowi, czy też odsetek przejściowo wykupionych przez budżet, nazwę to umorzeniem zadłużenia kredytowego. Jestem troszeczkę zdziwiona i pod wrażeniem takich uwag, dlatego, jeżeli wychodzą od członka spółdzielni, to daje mi to do rozumienia, że otrzymując przydział mieszkania pozostawał w nieświadomości wejścia w prawo spółdzielcze. A przecież poznał pełną listę praw i obowiązków członka spółdzielni, a więc i warunki, na jakich spółdzielnia zaciągnęła kredyt mieszkaniowy, które obciążają go, ponieważ spółdzielnia nie z własnych wypracowanych środków spłaca ten kredyt, tylko ze środków wnoszonych przez członków spółdzielni.

Te kredyty zaciągane były na okres czterdziestu, a w przeszłości i więcej lat. I teraz po dziesięciu latach spłaty... Wiemy, że jesteśmy jeszcze cały czas w sytuacji bardzo trudnej, kiedy zadłużenie kredytowe wprowadzie już wolniej, ale w niektórych przypadkach ono jeszcze przyrasta, ale w wielu ono maleje. Zaraz powiem, skąd to wiemy i dlaczego tak uważam. Sytuacja członków spółdzielni, którym zadłużenie kredytowe jeszcze przyrasta, dopinguje ich i motywuje do wysuwania takich żądań. Ale jeszcze raz powiadam, kredyt mieszkaniowy, czy też kredyt budowlany, spłacany jest w okresie kilkudziesięciu lat.

Osoba uzyskując przydział, przyjmując mieszkanie prawa i członka spółdzielni powinna wiedzieć, że to nie jest spłata w ciągu kilku lat, tylko kilkudziesięciu. Tak było kilkanaście lat temu. Takie były przepisy. I, jak dotychczas, nikt nie oponował, że spółdzielnia otrzymywała kredyt. Możemy się zastanawiać, czy w ogóle był możliwy do spłaty w okresie tak zwanej aktywności zawodowej człowieka, który otrzymywał przydział. Ale takie były i takie obowiązki członek spółdzielni wziął na siebie. W związku z tym nie możemy teraz stawiać problem, że po 10 latach spłaty, czy też okresie krótszym bądź dłuższym, że członek spółdzielni oczekuje przede wszystkim umorzenia tego kredytu. To jest specyficzny sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Za otrzymaniem pewnego prawa do mieszkania idzie obowiązek bardzo długiej spłaty w czasie, przechodzący czasami na członka rodziny,

który uzyskuje, jak w przypadku prawa lokalowego, w trybie art. 221 prawo do tego mieszkania po swoje matce czy ojcu.

Chciałam jeszcze odnieść się do katastroficznych wizji, że spółdzielnie muszą upaść. Powiem, że zależy to przede wszystkim od członków spółdzielni.

Przeprowadzaliśmy w 1994 roku, mówiłam już o tym w Sejmie przy okazji innego projektu ustawy, gruntowne badania w spółdzielniach mieszkaniowych, pod kątem spłaty kredytów mieszkaniowych. Nie tylko na temat rozliczeń między bankiem a spółdzielnią, między spółdzielnią a jej członkiem, ale również poprosiłam urzędy kontroli skarbowej, aby sprawdziły, jakie członkowie spółdzielni deklarują w oświadczeniach dochody, od których spółdzielnia nalicza 20, a teraz 15 i odpowiednio 25% dochodów. Poprosiłam o sprawdzenie w 1992 roku i w 1993 roku i byłam zupełnie zaskoczona, zdumiona wynikami, aczkolwiek są one fragmentaryczne. Proszę państwa w 1992 i 1993 roku największy odsetek wśród członków spółdzielni w ogóle nie płacących... Poprosiłam, żeby wyjęto mi tylko te osoby, które nie płacą. To już ma znamiona stanu permanentnego, to znaczy powyżej pół roku. Są to więc osoby obciążone spłatą 32%. I odsetek od 1992 roku do 1993 wzrósł. Wówczas, przy dochodzie na członka rodziny przekraczającym 5 milionów, Było to wtedy bardzo dużo. I to jest właśnie największa grupa niespłacających. W związku z tym odpowiadam, nie muszą spółdzielnie upaść, jeżeli ci członkowie, wcale nie najubożsi, wręcz przeciwnie, zaliczający się raczej do najlepiej uposażonych grup społecznych, będą płacić, będą wywiązywać się ze swoich obowiązków.

Jeżeli chodzi o sprawę kredytów 1% i 2%... Zakończę może wątek, który nie doprowadziłam do końca. To rozporządzenie pozostawia pewien niedosyt. Nie rozwiązuje problemów spłacalności kredytu. Nie takie jest jego zadanie. Ono ma po prostu określić aktualne zasady spłaty kredytów, warunkujące pomoc w postaci przejściowego wykupu odsetek. Jest to pewien etap, na którym jest członek spółdzielni w tym okresie do 40 lat, bo takie były warunki udzielenia kredytu.

Jeszcze kredyt 1% i 2%, żeby rozwiązać ten problem. Jest prawem członków spółdzielni skorzystać z z przejściowego wykupu odsetek jeżeli członkowie spółdzielni będą dostosowywali się w spłatach do tych warunków, które określa rozporządzenie, na dzień dzisiejszy, to nie ma przeszkód, żeby objąć również pulę kredytów przejściowym wykupem odsetek. Ale to od nich zależy, czy chcą spłacać zadłużenie kredytowe w wysokości, podają w wartościach przed denominacją, 150,



200 tysięcy — są to dane wzięte ze spółdzielni — czy też chcą podjąć się obowiązku spłaty realnej w stosunku do zadłużenia, ale w zamian za to mają prawo korzystania z przejściowego wykupu odsetek. W zamian za to mają prawo do odliczania większych środków odliczania od podstawy opodatkowania.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Jeśli dobrze zrozumiałem jest to kwestia rezygnacji przez te osoby, z jednej formy spłacania na rzecz innej.

**Prezes Powszechnej Kasy Oszczędności Leszek Trojnar:**

Bank PKO, jako druga strona umowy, deklaruje, że będzie się na to zgadzał.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Myślę, że tak, Chciałem tylko jedną uwagę zgłosić. Myślę, że filozofia rozpisywania długu na 40 lat i świadomość członka spółdzielni, który taką umowę podpisuje, ma w sobie jedną zaletę dla spłacającego. Jest niedolegliwa. Jest w takiej wielkości, tak jak te 1,2%, cała sukcesja przechodzi na następnych.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Chciałbym zacząć od wypowiedzi pani dyrektor Grzyb. To nie jest tak, że świadomość członka jest zerowa albo bliska zeru, że nie wie co podpisuje. Proszę zwrócić uwagę, że cały problem, który powstał z zadłużeniem, to nie jest świadomość czy nieświadomość zarządów, bo mogę równie dobrze powiedzieć, że to była wiara w niezmiennalność systemu. Otóż umowy były zawarte, a potem pewnej nocy Sejm powiedział zmieniamy warunki spłaty kredytu. I nie pytał się ani prezesów, ani zarządów. Nie patrzył na zawarte umowy. Połamał wszystkie zasady prawne. A dziś mówi: stary, jak nie wiedziałeś co robisz, to rób jak uważasz. To nie było tak, że spółdzielnie podpisywały umowy, mając świadomość tych rygorów spłaty i oprocentowania jakie są dzisiaj, bo tego typu zarządzenia przyjmuje absolutnie do umów zawartych np. 1 czy 2 stycznia 1993 roku, bo wszyscy już znali reguły gry.

Tamte reguły zostały zmienione w trakcie gry. To jest mniej więcej tak, jak byśmy grali w piłkę nożną i w pewnej chwili powiedziano nam, że gramy na boisku jeden na jeden i najlepiej z zawiązanymi oczami. Także ja bym nie mówił, że ludzie nie wiedzieli. To były warunki, kiedy mocą ustawy złamano wszystkie reguły gry, jakie w prawie obowiązują, łącznie z faktem, że połamano zawarte umowy. To jest pierwsza rzecz.

Druga rzecz. Panie prezesie Kołodko, ja bym też chciał jako poseł przyjść i powiedzieć ludziom emerytury od jutra to 20 milionów, a mieszkania po 500 złotych, bo by mnie wybierali. Natomiast, jak im mam powiedzieć, że tak nie będzie, to już jest gorzej. Tak samo jest umową 1,2%. Środowisko, ja to rozumiem, też stoję na tym stanowisku, najchętniej załatwiłoby 1,2, ale rękoma Sejmu. Zróbcie chłopcy ustawę, że od jutra przechodzą na normatyw... Przecież to nie my, to Sejm tak to ustawił... Tak w ogóle tego nie chcemy, tylko znowu tam na górze ktoś wymyślił, że nie będzie wam gorzej, a my mówiliśmy, że byłoby dobrze przy 1,2. Prawda jest taka, że te umowy można zmienić uchwałą Walnego Zgromadzenia. Można podjąć uchwałę, że brak wykupu odsetek w systemie 1,2 zagraża bytowi ekonomicznemu spółdzielni, w związku z tym podejmujemy uchwałę, jesteśmy świadomymi członkami, nie chcemy doprowadzić do upadłości i zmieniamy świadomie umowę. Tylko, że wtedy zmienia się nie tylko umowę, ale podejrzewam, że rady i zarządy. To nie jest cynizm. Znamy życie i tak to jest.

Jeżeli chodzi o to, co powiedział pan mecenas Łyszczak, to częstochowski przykład nie jest najlepszym. Tam chodziło o to, że pan chciał przekształcić prawo do lokalu, uznając, że sam określa wartość mieszkania a tą wartością mieszkania jest kredyt. Nie, wartość mieszkania, określają spółdzielnie, i to się wiąże... I odsetki i kredyty. Gdyby on wystąpił o przekształcenie — problemu by nie było. Nie jest również prawdą, to co pan tutaj trochę w sposób fatalistyczny powiedział, bo to się tak udziela troszeczkę od banków, że jeżeli ktoś zwalnia lokal spółdzielczy i jest on obciążony kredytem lub odsetkami to oznacza, że musi dopłacić. Nie. Jeżeli nie ma indywidualnej umowy między członkiem spółdzielni a spółdzielnią, że członek spółdzielni zwalnający lokal musi zapłacić narosłe odsetki, to takiej możliwości egzekucji nie ma. Jest to zobowiązanie spółdzielni i spółdzielnia musi sobie jako podmiot prywatny poradzić. Nie ma takiej możliwości.

Natomiast, nie podzielam, przepraszam pana bardzo, również pana opinii co do premii gwarancyjnej, że ktoś kto ma lokal użytkowy powinien otrzymywać premie gwarancyjne, tak jak przy uzyskaniu mieszkania. Chciałem powiedzieć, że w ogóle mam specyficzny pogląd na rozporządzenie z 22 czerwca 1993 r. Uważam, że jest ono za szerokie. Trzeba sobie odpowiedzieć na pytanie, czemu ma właściwie służyć premia gwarancyjna? Nie temu, żeby ktoś miał sklep czy garaż. Oczywiście, mogę mieszkać na zapleczu sklepu, i w garażu też mogę mieszkać. Ale cho-

dziło o to, żeby był większy przyrost substancji mieszkaniowej i dzisiaj rozszerzanie tego jeszcze na lokale użytkowe byłoby samobójstwem. Dość, że 22 czerwca 1993 roku rząd pani Suchockiej rozszerzył premie gwarancyjną na wtórny obrót mieszkań i ci którzy piszą o tym, to wiedzą co się dzieje.

Jeżeli do tego dołoży się zmianę ustawy o gospodarce gruntami art. 23, że samorząd może sprzedać mieszkanie komunalne nawet za 10% jego wartości, to jest prosta gra. Mój syn ma książeczkę, ja kupię za 10%, a jemu sprzedam według wartości rynkowej i dostanie on 300 milionów premii gwarancyjnej. Można takim mieszkaniem w nieskończoność handlować, w zależności od tego jak dużą ma się rodzinę. Ośmioro dzieci, a tacy obywatele są w naszym kraju, można się całkiem nieźle urządzić.

Jestem zdania, że premia gwarancyjna powinna dotyczyć tylko takich nieruchomości, gdzie przyrasta fizycznie nowa substancja mieszkaniowa. Można dyskutować, czy powinno się uruchamiać w trakcie budowy domów wielorodzinnych czy też nie, ale to jest już zupełnie inne zagadnienie. Natomiast moim zdaniem rozszerzanie tego na lokale użytkowe jest chyba zbyt daleką nadinterpretacją tego wszystkiego.

**Jerzy Wróbel z Brzegu:**

Nazywam się Jerzy Wróbel. Jestem mieszkańcem Brzegu. Występuję tu nie w jednej roli ale w kilku. Powiem przynajmniej o dwóch. Jestem członkiem spółdzielni mieszkaniowej, jestem również członkiem rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej, ale również jestem członkiem Stowarzyszenia Obrony Lokatorów. A powiem przed czym to stowarzyszenie chce tych lokatorów bronić. W kilku momentach nie rozumiałem tutaj, ani wypowiedzi pana ministra Jórdeczki, ani pani reprezentującej Ministerstwo Finansów, które zostało przedłożone. Jest dla mnie rzeczą niepojętą, jeżeli określa się w projekcie rozporządzenia, np. w § 7 w pkt.1, że ilekroć jest mowa o gospodarstwie domowym, to należy przez to rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osoby stale tam zamieszkujące bez względu na stopień pokrewieństwa i fakt czy wspólnie czy oddzielnie się utrzymują.

Proszę państwa, to chyba jest jakieś wielkie, totalne nieporozumienie. Jeżeli w jednym lokalu zamieszkują trzy rodziny, nie związane ze sobą... (głos z sali) Ale jest napisane — bez względu na fakt pokrewieństwa... (głos z sali) Dobrze, i teraz dochody tych trzech rodzin mają być do spłaty tego jednego mieszkania? Czy nie

powinno być, że każda z tych rodzin powinna mieć mieszkanie i spłacać swoje? (głos z sali) Poza tym jest druga sprawa.

W prawie spółdzielczym mówi się o tym, że członek spółdzielni to jest ten, który wniósł wkład członkowski i ma określone prawa. Małżonka czy współmałżonek takich praw już nie posiada, chyba, że wniesie taki udział członkowski. Natomiast, jeżeli chodzi o spłaty należności, to wtedy jest to w myśl aktualnych przepisów rozłożone nie tylko na członka spółdzielni, ale na wszystkich zamieszkujących, a więc dziadek z babcią, wnuk, jeżeli takowy zamieszkuje, a zarabia. (głos z sali) Nie, przepraszam bardzo, niech mi pan pozwoli skończyć. Ja nie przerywałem wypowiedzi. Jeżeli mamy być traktowani wobec prawa jednakowo, to szanujmy to albo rozszerzmy uprawnienia w jedną stronę i w drugą. Przy spłacie rozszerzamy je na wszystkich, ale jeżeli np. umrze współmałżonek to jest okres jednego roku. Jeżeli nie załatwi formalności druga strona związana z udziałem członkowskim, to traci prawo do mieszkania. Tak mówi prawo spółdzielcze. Tak mówi prawo spółdzielcze również obowiązujące. Sprawa następna, to znaczy tych umów. Pani reprezentująca Ministerstwo Finansów stwierdza, że nie płacą ludzie, którzy, mieli duże dochody. Wcale nie dziwię się ludziom, że nie spłacają, bo jeżeli mówimy o równości ludzi w stosunku do prawa, to między innymi w ustawie o porządkowaniu stosunków kredytowych, w ostatnim artykule jest zapis, który mówi, że Rada Ministrów zapewni pokrycie różnicy wynikającej z uchylecia stałego oprocentowania, wprowadzenia zmiany stopy procentowej. W tej chwili zostało to przerzucone na barki spółdzielców. A więc coś tu jest nie tak.

Poza tym umowa pomiędzy bankiem a spółdzielnią jest umową cywilno—prawną. Nikt nie ma prawa zmienić umowy cywilno—prawnej, ani rozporządzeniem, ani ustawą bo jest to umowa między dwoma stronami. I moim zdaniem, dwie strony powinny siąść za stołem, żeby negocjować nowe warunki tej umowy, takie, które by odpowiadały obu stronom. Natomiast nie może ustawodawca powiedzieć, że mnie nie interesuje umowa zawarta między dwoma stronami, ja wprowadzam takie, a nie inne przepisy. To się w żadnych ramach prawnych, moim zdaniem, nie jestem prawnikiem, nie mieści.

Kolejna sprawa, mianowicie pan minister Jórdeczka mówił, że jeżeli członkowie będą spłacać powyżej normatywu, będzie to perspektywa spłaty kredytu i mieć mieszkanie wcześniej, stać się właścicielem tego mieszkania w rozumieniu

prawa spółdzielczego. Rozumiem, że to dotyczy mieszkań typu własnościowego. Nie bardzo rozumiem, rozróżnienia między wszystkimi, a mieszkaniami typu lokatorskiego. Skoro nie ma żadnej różnicy, skąd to rozgraniczenie. To jest jedna sprawa, a poza tym, jeżeli jest mieszkanie typu lokatorskiego, to lokator ma prawo zamieszkiwania, eksploataowania itd., natomiast nie ma prawa jego zbywalności tak jak to jest z mieszkaniem własnościowym. A więc pytam się, o jakim zainteresowaniu spłatą kredytu mówimy przy mieszkaniu lokatorskim.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Tylko skomentuję. Otóż, jest to jedno z najbardziej i często powtarzanych pytań, wynikających chyba z nie do końca zrozumienia przepisu. Proszę, pan poseł Jankowski.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Proszę pana, przede wszystkim § 7 nie przystaje w ogóle do tego, co pan mówi. Dlatego, że założenie jest takie, że przy spłacie mieszkania mówimy o normatywie, a normatyw to jest średni zarobek, średni dochód w województwie podzielony przez 350. Natomiast pkt 2 § 7 mówi o kredytach hipotecznych. A kredyt hipoteczny jest kredytem wziętym przez członka spółdzielni, a więc może dotyczyć tylko mieszkania własnościowego. I dlatego mówimy o całym gospodarstwie domowym. (głos z sali)

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Proszę panów, w Senacie, nie wiem jak w Sejmie, jest taki zwyczaj, że udziela się głosu i jednocześnie dwie osoby nie mówią. Bardzo proszę.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Powtarzam, § 7 mówi o mieszkaniach własnościowych, dlatego, że mówi o tych mieszkaniach, na które kredyt zaciągany jest w systemie kredytu hipotecznego, który z zasady zaciąga osoba fizyczna. I to są wszystkie mieszkania typu własnościowego. Nawet, jeżeli mówimy o mieszkaniach lokatorskich własnościowych, to jest to pewien galimatias, który istnieje. Ale różnica polega tylko na tym, że przy mieszkaniu lokatorskim mówimy o wkładzie mieszkaniowym, a wkład mieszkaniowy jest to różnica pomiędzy kosztem wybudowania mieszkania a tą częścią, którą budżet w przyszłości umarza. Dlatego mówimy, że — art.218 — kiedy będzie pan przenosił część funduszu osobowego członkowi spółdzielni na konto od 50 do 70%, to pozostałą część kosztów budowy państwo w swoim dobrodziejstwie w in-

nym takich niechcianym, systemie umarzało. Jeżeli dzisiaj ktoś zaciąga kredyt, to prezes spółdzielni decyduje, czy panu daje na 10 czy na 20%. Ale pan spłaca pełną wartość kosztu budowy mieszkania. Nie ma pan żadnych umorzeń. W związku z tym klasycznego mieszkania lokatorskiego nie ma.

**Prezes PKO Leszek Trojnar:**

Zinterpretował bym, to... Wszystkie osoby, które by się dostosowały do tych rozporządzeń, gdyby poszły za nimi, spłaciły mieszkanie, to znaczy mają własnościowe. Jeśli miał umorzenia... Bo jeśli państwo, tak jak pan poseł powiedział, w swoim wspaniałomyślnym geście umorzyło spłaty wcześniej, to już nie ma mowy i nie ma szans na własnościowe. (głos z sali) Ale nie... Tu był poruszony bardzo ważny wątek, który się przewija bez komentarza, że to są umowy cywilno—prawne między dwoma stronami, i że dwie strony powinny usiąść, spotkać się i po co my się tutaj w ogóle się wszyscy zajmujemy. I to się przewija często, i jest powtarzane z uporem maniaka.

Otóż chciałbym uświadomić państwu, że to jest szczególny przypadek umowy cywilno—prawnej, w której jest niemożliwa ugoda między stronami umowy, ponieważ to, co może spłacać spółdzielnia przy pomocy swoich członków, mówię brutalnie, to jest stopa rzędu 5 — 8 punktów a to co bank może obniżyć maksymalnie, to jest stopa w dzisiejszych warunkach rzędu trzydziestu paru punktów. Między nami jest przepaść, ocean tych dwudziestu kilku punktów, nie do zasypiania przez żadną stronę. Jeżeli zostalibyśmy pozostawieni sami sobie, to odbyłaby się krótka walka na śmierć i życie, i albo zginęłyby spółdzielnie albo zginąłby bank. Prawdopodobnie bank, ale jak bank zginie, to to nie jest sprawa samego banku. Bo jeszcze do tego ten bank... (głos z sali). Nie, nie rozwijajmy tego wątku, bo to jest tak ileś bilionów depozytu w starych złotych.

Wobec tego państwo uświadomiło sobie, że tu niemożliwe jest dogadanie się dwóch stron umowy cywilno—prawnej i musi wejść ktoś trzeci, rozjemcy, którzy zasypią ten ocean. I te wszystkie dyskusje od iluś lat dotyczą tego problemu, jak zasypać ten ocean, żeby uratować obydwie strony, a państwo żeby mogło wywiązać się ze swych obowiązków.

**Mecenas Wiktor Łyszczak:**

Chciałbym potwierdzić przede wszystkim tę tezę, którą reprezentował tutaj pan poseł Jankowski. Nie było mowy o tym, aby członkowie spółdzielni wiedzieli

co ich czeka. Żeby nie było żadnych wątpliwości. Bo potem to się ciągle przewija — wiedziałeś, wobec tego masz obowiązek i na tym się kończy sprawa. Nie, tak nie było. Właśnie na tym polegał cały problem, że to uporządkowanie uchylało moc obowiązującą zawartych dwustronnie umów. To był właśnie ten problem, nie żaden inny. Tak, że nie można mówić o tym, że członkowie wiedzieli.

Mam pewne pytanie, tylko nie wiem, czy akurat będę mógł skorzystać z odpowiedzi, do pani dyrektor, Ministerstwa Finansów. W jakiej wysokości zostały już w tej chwili wykupione odsetki na dzień 31 grudnia 1994 roku? Inaczej mówiąc, jaka jest kwota już wykupionych odsetek, które ewentualnie będą musiały być później spłacane? Następna sprawa, krótko, pamiętam o przysługujących mi dwóch minutach. Mianowicie, pani dyrektor mówiła o tym, że emeryci mają ulgi, ale proszę pamiętać, że emeryci mają zawieszony te ulgi, tu nie ma darowania. (głos z sali). Zaraz, mówię o § 4 i tutaj jest wyraźnie, że jednorazowo zawieszona się spłata, znaczy nigdzie nie ma mowy o tym do tej pory i nie ma takiej sytuacji, że następuje umorzenie, darowanie, amnestia, nie wiem jeszcze jakiego użyć wyrażenia. Czegoś takiego, oczywiście, nie ma.

I wreszcie ostatnia sprawa. Panie Pośle, prosiłbym o jedną rzecz. Mówimy, jesteśmy z podobnej branży. podobnym kodem. Jak ja mówię Częstochowa, to mówię przekształcenie. Proszę uważać, nic innego, tylko przekształcenie. I to była ta cała awantura. Resztę, to my rozumiemy, Nie chciałbym rozszerzać tematu.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Grażyna Grzyb:**

Chciałabym tylko na wstępie sprostować, że §4 ust. 1 nie dotyczy tylko emerytów, ale wszystkich członków spółdzielni, będących w sytuacji, iż po w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego dochód gospodarstwa spadnie poniżej 75% najniższej emerytury. To jest jedna sprawa. Ile dotychczas środków przeznaczono na przejściowy wykup odsetek, który jest realizowany od drugiego półrocza 1991 roku? Dokładnego rzędu danych co do miliardów nie przytoczę, ale wiem, że w ostatnim podsumowaniu mówiono o kwocie około 27 bilionów przed denominacją. Natomiast to, co się w domyśle przewija od razu, skoro są to tak duże wydatki, czy warto utrzymywać tę formułę przejściowego wykupu odsetek, a więc formę pomocy zwrotnej. Muszę powiedzieć, że w tej sytuacji, kiedy spłaty w formule dochodowej, jak to w skrócie nazywamy, były zaniżane. Najczęściej nie płacili człon-

kwie spółdzielni ci, którzy mieli największe dochody. Jednak przy tak trudnych warunkach i tak dużym marginesie czynienia samowolnych odstępstw przez członków spółdzielni od przepisów określających przejściowy wykup odsetek do budżetu państwa wpływały zwroty odsetek przejściowo wykupionych.

Do roku ubiegłego to były środki, przeznaczane na pomniejszenie rozliczeń przede wszystkim z PKO BP. Kwota przeznaczona na przejściowy wykup odsetek była powiększana dodatkowo o wnoszone przez członków spółdzielni na spłatę zadłużenia z tytułu przejściowego wykupu odsetek. W ubiegłym roku była to kwota ponad 800 miliardów złotych przy, tak jak powiedziałam, dużych nadużyciach ze strony członków spółdzielni. Mam nadzieję, nie będzie już tak dużego marginesu swobody i możliwości nadużywania przepisów, właśnie przy spłacie według normatywu.

Natomiast w ustawie budżetowej na 1995 rok zostały wyodrębnione środki w dochodach z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych. W tej chwili, przypominam sobie, jest to kwota 760 miliardów złotych przed denominacją. Sądzę, że będą to większe środki, biorąc pod uwagę, że spłaty w systemie normatywnym są systemem bardziej szczelnym.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Stanowczo sprzeciwiałbym się temu zwrotowi, którego pani używa, że z reguły nie płacili ci, którzy mieli duże dochody. To wypacza jednak obraz, który jest mi znany. Otóż, z reguły nie płacili ci, których już nie było na to stać. Natomiast wśród tych grup jest grupa osób, powiedzmy lekko kombinujących, ale inni muszą patrzeć co im się opłaca. Tak to nie można powiedzieć.

**Minister Tomasz Jórdeczka:**

Chciałbym jeszcze powiedzieć w ślad za tym, co mówiła pani dyrektor Grzyb, z którą bardzo często się nie zgadzam. Co doprowadza do kompromisów korzystnych dla wszystkich. Tak mi się wydaje? Chciałbym tutaj poprzeć panią dyrektor. Rozszerzyć to co powiedziała. Otóż, nie płacili nie tylko ci, których na to było stać, ale nie płacili również ci, którzy zawierzyli, jak to się ładnie mówi, fałszywym prorokom, to znaczy ci, którzy zawierzyli godnym pożałowania prawnikom, bądź pseudoprawnikom, którzy zawiązywali grupy społecznego oporu, nawiązując do pewnej anarchii w systemie spłat i obiecując, nie płacie, bo nie ma podstaw



prawnych, żebyście płacili, my wygramy w waszym imieniu procesy, tylko nam dajcie parę groszy na nie. Na tym, zresztą dobrze się finansowo urządzili.

I, z pełnym szacunkiem, do pana Wróbla, jako przedstawiciela Stowarzyszenia Obrony Lokatorów. Pozwolę sobie zauważyć, że w spółdzielniach nie ma lokatorów, są członkowie spółdzielni. Rozumiem, że nazwa jest umowna. Nieznam programu funkcjonowania pana stowarzyszenia, ale szereg tego typu stowarzyszeń, formalnych i nieformalnych, wprowadzało członków w błąd, mówiąc że jak wszyscy nie będziemy płacić, to nam nic nie zrobią: "Nie płąćcie w formule dochodowej, ponieważ należy wam się formuła 1,2". To spowodowało autentyczną, czy może spowodować autentyczną katastrofę ekonomiczną całych spółdzielni. Nie będę wymieniał nazwisk, bo się po prostu boję publicznie je wymieniać, ale wiemy, że takich szarlatanów nie brakowało.

Pomijając szczytne często intencje tych, którzy zawiązywali jakieś porozumienia w celu obrony przed skutkami ustawy o porządkowaniu stosunków kredytowych... Bo to powinna być ewentualnie taka obrona... Co to znaczy "obrony lokatorów"? Przed czym? Przed zarządem, który może być zmieniony? Przed wolą tych członków spółdzielni, przed Radą Nadzorczą, która jest powoływana w trybie demokratycznym i była zawsze powoływana w trybie demokratycznym?

(Ścieżka 03)

Bo spółdzielczość, jeżeli chodzi o formuły funkcjonowania, to nawet w poprzednim systemie, o którym trudno powiedzieć, że był demokratycznych, to jednak tak funkcjonowała. To była pewna enklawa w tym systemie gospodarki centralnie sterowanej.

I te ugrupowania fałszywi prorocy doprowadzili, że np. teraz w Lęborku ludzie przegrywają proces za procesem, i mówią oszukano nas. Kto oszukał? Spółdzielnia? Państwo? Nie. Zawierzyli ludziom, którzy mówili: my was wybronimy przed tym, my spowodujemy, że wygracie procesy. Tak było, i to też spowodowało, że część ludzi nie płaciła, a skutki tego będą opłakane, i dla tych ludzi, i dla całego organizmu, jakim jest spółdzielnia w swoim wymiarze ekonomicznym.

**Jerzy Olszowski Krajowy Ruch Mieszkaniowy:**

Ja w konkretnej sprawie związanej z projektem rozporządzenia, następnie chciałbym skomentować między innymi końcową fazę dyskusji.

Pierwsza sprawa, mianowicie na wszystkich spotkaniach, na które byliśmy zapraszani, zarówno przez organizacje spółdzielcze, które są jak najbardziej związane organizacyjnie z jakimś układem, jak i te, o których ostatnio była mowa, że są reprezentowane przez organizacje samoobrony. Na wszystkich tego rodzaju spotkaniach, jako jedna z zasadniczych poruszana jest sprawa związana z pkt 7 §1, w projekcie rozporządzenia, we wszystkich jego wersjach, dotycząca wielkości spłaty. Tak było na wszystkich spotkaniach, innego nie spotkałem, także takich organizacji, które się ewidencjonują, rejestrują, publikują. Za chwilę przejdę do krótkiego komentarza na temat sposobu zbierania informacji przez Ministerstwo Finansów.

Ale w tym przypadku wszystkie są. I tak tutaj... Jeżeli nie będzie czterysta przeciętnego wynagrodzenia, to niestety, większość nie będzie mogła spłacać, mieć stworzone warunki do realnego spłacania. I tak, mówię na wszystkich spotkaniach ruchu spółdzielczego, na które byliśmy proszeni. Czuję się w obowiązku, w imieniu tych kolegów, którzy z nami się kontaktują, do nas się zwrócili, podnieść to i będę to mówił i w resorcie, i jeżeli będę pytany, na wszystkich szczeblach, kiedy to zarządzenie będzie rozpatrywane.

Natomiast komentarz już krótki. Chcę powiedzieć, że ze zdziwieniem obserwuję wypowiedzi przedstawicieli władz administracji w imieniu spółdzielców. Oni wiedzą, co chcą spółdzielnie, co chcą ludzie, co chcą obywatele. Ustalmy, że dzisiaj obywatele mają swoje zdanie, mają swoje formy demokratyczne w wolnym kraju i je wypowiadają i to do nas dochodzi. I, niestety, np. powołanie się na to, że jakiś nieznany rachunek robi Ministerstwo Finansów, jakąś własną metodą dochodzi się do jakiegoś ustalenia. Kto jest proszony? Z jakiej racji proszony? Ani razu jeszcze Ministerstwo Finansów na przestrzeni trzech lat nie poprosiło nikogo, aby oficjalnie reprezentował poglądy zainteresowanych, w imię których tutaj rozważamy, w imię których mamy tu zadecydować. Stale są próby narzucenia w oparciu o tzw. częściowe konsultacje, jak zresztą pani dyrektor powiedziała.

Moim zdaniem, póki nie będzie wytworzona tendencja do uszanowania ruchu społecznego, ruchu obywateli, że są pełnoprawnymi, głównymi zainteresowanymi, chcącymi wnosić konstruktywne propozycje, których nie można lekceważyć, których nie można obrażać poprzez to, że się im przypisuje jakieś nieznane zupełnie rachunki robione w trudnych warunkach symulacyjnych... Zdecydowanie przeciwstawiamy się opinii, że nie płacą ludzie bogaci. Możliwe, że nie płacą bogaci, natomiast większość nie płaci, bo stan zamożności im nie pozwala. Ci ludzie bronią się i szukają organizacji, co pan senator Czerwiński też wie. Przez taką organizację pan senator dowiedział się o tym wszystkim i podjął dzisiejsze konsultacje.

**Prezes Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Ursynów Krzysztof Kołodko:**

Do dwóch spraw chciałem nawiązać. Pierwsza to ta, która mnie bardzo niepokoi. Kredyt 1,2%. Pan poseł mi nadepnął na odcisk. To nie jest tak, że chciałbym, aby sprawę kredyt 1,2% załatwiał za zarządy spółdzielni czy za członków spółdzielni Sejm. Akurat spółdzielnia, którą kieruję we wszystkich przypadkach i to nie odwołując się do walnych zebrań... Na nas spoczywa ciężar odpowiedzialności i to członkowie zaakceptowali. Przeszliśmy na formułę dochodową czy obecnie normatywną. Nie jest prawdą, że w ten sposób ucieliśmy od problemu 1,2%

Sytuacja w dalszym ciągu jest taka, że spółdzielnie spłacające według formuły 1,2% — 80 tysięcy ludzi, rodzin... Ich członkowie tych zadłużeń nie spłacają. Te zadłużenia w banku narastają. Bank więc podwyższa oprocentowanie kredytów w fazie spłaty od wszystkich kredytów udzielanych na cele mieszkaniowe. I jest to

w tej chwili dobrych kilka punktów. W związku z tym na dzień dzisiejszy czekanie od Bóg wie jakiego czasu na rozwiązanie problemu kredytów 1,2% powoduje, że w spółdzielni takiej, jak ta którą kieruję, w której wszyscy płacą według formuły zalecanej, objętej dobrodziejstwem przejmowania przez Skarb Państwa, bank tak ich obciąża w kilku procentach... Przepraszam jest to w stenogramie naszego pierwszego posiedzenia. Prezes banku PKO mówił o tym publicznie (Głos z sali). I to jest pierwsza sprawa, o której chciałem powiedzieć. Czyli z całą pewnością nie ma z mojej strony chęci, załatwiania spraw decyzją, postów, ale jest chęć, żeby w Polsce jakiś trudny odcinek został wreszcie uregulowany.

I druga sprawa. Pani dyrektor wspominała o tym, że ludzie mieli świadomość, co ich czeka. Nie mówię już o sytuacjach, w których byli zaskoczeni decyzjami, koledzy o tym wspominali. Natomiast jest inna bardzo istotna sprawa. Nawet ci, którzy takie mieszkanie braliby wczoraj ludzie inteligentni, z wyższym wykształceniem, mieszkający do tej pory w garażu. Pytam się pani dyrektor, czy polski rząd, realizując określoną — teoretycznie rzecz biorąc — politykę mieszkaniową, stwarza dla nich alternatywę? Jeśli tak, jeśli mają oni możliwość mieszkania socjalnego, jakiegoś taniego, powiedzmy mieszkania, to wówczas mógłbym zrozumieć argument, że wiedzieli w co wchodzi. Ale są przypadki, trudno mi powiedzieć, nie mam materiałów statystycznych, ale sądzę, że nie jest ich mało, że ludzie, którzy mieszkają w tragicznych warunkach, gdzieś kątem u teściów, w adaptowanych garażach, decydują się na mieszkanie, wiedząc, że nie będą w stanie spłacać, chcąc w jednak w jakiś sposób swoje życie realizować. I oni rzeczywiście występują o umorzenia. Ale stwórzmy alternatywę dla tych ludzi, stwórzmy im możliwość wzięcia taniego mieszkania czynszowego, taniego w fazie eksploatacji.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Zanim udzielę dyrektor pani głosu, chciałbym dołożyć pytanie. Chciałbym zasiać pewną wątpliwość, czy symulacja, w której budżet państwa wyliczył, że środków ze spłat będzie około 750 miliardów, tutaj zdaje się taka wielkość padła dotyczy to ustawy na 1995 rok, czy przy zastosowaniu tej empirycznej liczby trzysta, a nie trzysta pięćdziesiąt, nie zwiększy się właśnie na tyle wpływ do budżetu państwa, że tą wielkość będzie można zastosować? Być może zwiększy ilość... (Głos z sali). To jest moje przejęzyczenie, absolutnie proszę to wykreślić z protokołu. Chodzi mi o liczbę czterysta. Przez to można zwiększyć liczbę osób, które byłyby tym

zainteresowane, a jednocześnie zwiększyć jednak wpływ do budżetu i powiększyć tę liczbę... Jestem o tym przekonany, ponieważ te propozycje jako pakiet są jednak już zachęcające. Poprawienie tych warunków może spowodować, że większa liczba osób zechce się tutaj wprowadzić, i właśnie na poczet dochodów budżetu państwa... I wtedy tego dramatu, o którym pani mówiła, mogłoby w budżecie wcale nie być.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej w Ministerstwie Finansów Grażyna Grzyb:**

Chciałabym zwrócić uwagę, że środki, które zaplanowano w dochodach, zostały już przeznaczone w kalkulacji. Będą uruchomione w ciągu roku. Nie ma takiej możliwości, żeby zastosować podzielnik czterysta, a jednocześnie zwiększone wpływy budżetu państwa — być może, to pokaże 1995 rok — powiększyć tymi środkami kwotę przeznaczoną na przejściowy wykup odsetek, planowaną w wydatkach na 1995 r. w wysokości 8 bilionów 300 miliardów. Po prostu te dochody i wydatki z budżetu państwa nie kompensują się wzajemnie. One już zostały uwzględnione. Kwota 760 miliardów została uwzględniona w całości budżetu. Już jest zaangażowana.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

W połowie roku istnieje możliwość nowelizacji budżetu.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Grażyna Grzyb:**

Oznaczałoby to, że musielibyśmy zwiększyć środki na przejściowy wykup odsetek. Dlatego, że — tak jak państwo widzą — jednak normatyw z podzielnikiem trzysta pięćdziesiąt spowoduje w porównaniu formułą dochodową większe zaangażowanie środków na przejściowy wykup odsetek. Ale my to uwzględniliśmy. Kolejna zmiana podzielnika trzysta pięćdziesiąt na czterysta spowoduje ten sam skutek. Tego nie uwzględniliśmy w naszych wydatkach budżetowych. Jeżeli zaś chodzi o moją wypowiedź, iż członkowie spółdzielni byli świadomi swoich praw i obowiązków, nie miałam tu na myśli, że powinni byli przewidzieć rozwój takiego scenariusza w gospodarce, ponieważ nikt nie przewidywał, że będziemy realizowali gospodarkę rynkową. Chodziło mi o to, że mieli świadomość przyjęcia na siebie obowiązku długoletniej spłaty kredytów mieszkaniowych, która może trwać i czterdzieści lat, oczywiście przy zmiennych warunkach.

Również odpowiem panu na pytanie, czy rząd stwarza warunki alternatywne w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dla tych, których dochody nie kwalifikują do ubiegania się o mieszkania spółdzielcze. Powiem, tak, że nie dzieje się to za sprawą jakichś magicznych sztuczek, ale jest to żmudna i bardzo trudna praca. Mam tutaj na myśli ostatnią ustawę, jej projekt, która zamyka cały pakiet ustaw mieszkaniowych — o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Przewiduje się w niej właśnie zupełnie nową strukturę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, powołanie nowych zasobów mieszkaniowych właśnie dla uboższych grup. Ale nie można tego zrobić od razu i szybko. To wymaga powołania odpowiednich środków. Będzie Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. To wymaga dopracowania się pewnej infrastruktury, umów z bankiem, który będzie zarządzał tym funduszem. Będzie to BGK. (Głos z sali) Nie, ten projekt jest już skierowany na KERM, wkrótce do rządu. Ale nie ma, tak jak powiedziałam, w tej sferze takich rozwiązań, które można sprowadzić...

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Pan poseł Jankowski, pytanie uzupełniające, proszę bardzo.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Panie Prezesie, nie bardzo rozumiem pana zarzut pod adresem rządu, jego przedstawicieli. W tym zespole roboczym byli przecież przedstawiciele banku PKO, narodowego Banku. Byli przedstawiciele organizacji spółdzielczej, działającej w oparciu o prawo spółdzielcze. Faktem jest, że nie było partii politycznych. Ale może nawet i lepiej. Tak że to była szeroka konsultacja i nie mogę podzielić pana stanowiska, że rząd za każdym razem, jeżeli będzie chciał nawet dawać mieszkania za darmo, to będzie konsultował ze wszystkimi, którzy jakąkolwiek organizację stworzą. Są pewne instytucje wynikające z prawa. Byli tam trzej przedstawiciele, był przecież pan Kopik, który reprezentował Krajowy Ruch Mieszkaniowy, byli przedstawiciele związku, byli przedstawiciele banku, a więc organizacje, które działają w oparciu o prawo spółdzielcze.

Druga sprawa. Panie prezesie Kołodko, jeżeli ktoś, kto jest średnio inteligentny, jak pan był to uprzejmy powiedzieć, rzeczywiście cynicznie powiem, nie ma mieszkania, bo mieszka w garażu, to on dokonał zmiany systemu politycznego w tym kraju w 1989 roku. I cynicznie powiem, że ten system nie znosi niezaradnych. To jest jedna rzecz. Druga — jeżeli ten człowiek jest inteligentny, to on liczy. Jeże-

li policzy trzydzieści cztery razy swój dochód rodziny, to wie, że taką wysokość kredytu jest w stanie spłacić i tak duże mieszkanie będzie miał. Czyli nie M5, M4, ale trzydzieści czy dwadzieścia metrów. (Głos z sali). Ja nie twierdzę, że takiego systemu nie ma. Natomiast, to co państwo polskie robi, to jest w założeniach polityki mieszkaniowej państwa i zaczyna robić to od zaraz. Kiedy będą efekty — zobaczymy.

Natomiast, ja mam do pani dyrektor pytanie. Jaka była skala wykorzystania środków na wykup odsetek za rok 1994? Bo, jeżeli nie było pełnych 100% to można by domniemywać, że ludzie nie musieliby spłacać 15, a np. 10 albo 12. Czy to jest prawda, że te wszystkie środki nie zostały wykorzystane, z ustawy budżetowej oczywiście? W tym roku mamy ponad 8 bilionów na wykup odsetek. Mogę się mylić. Niech będzie 8 bilionów 300 milionów. Jest pytanie, skąd wiadomo, kiedy uchwalaliśmy w Sejmie ustawę budżetową, że w rozporządzeniu nie będzie liczby empirycznej czterysta. Czyli państwo od razu założyliście, że musi być trzysta pięćdziesiąt, a po co stymulowaliśmy trzysta, trzysta pięćdziesiąt i czterysta, skoro już z góry było wiadomo, że może być tylko trzysta pięćdziesiąt. Straciliśmy trochę czasu. Z tego wynika, że nawet, gdybyśmy przegłosowali czterysta, to założenie było, że nie żadne czterysta, ale musi być trzysta pięćdziesiąt.

Mam pytanie do pana prezesa Trojnar. Panie Prezesie, bardzo proszę, żeby pan zdementował, że jak ludzie nie płacą 1,2%, to pan nam odsetki od kredytu podnosi, chyba że to jest prawda.

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Grażyna Grzyb:**

Jeśli państwo pozwolicie, i pan senator, to bardzo bym prosiła potraktować to jako moją ostatnią odpowiedź, dlatego, że mam zaraz umówione spotkanie. Jakie było wykorzystanie środków w 1994 roku. Nie czuję się właściwie zobowiązana do udzielania odpowiedzi na to pytanie, dlatego, że dysponentem środków budżetowych na przejściowy wykup odsetek, który realizuje rozliczenia z bankami z tego tytułu i który planuje wielkości tych środków, o czym pan poseł doskonale wie, jest Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Ale odpowiem, że wykorzystanie tych środków nie było pełne, dlatego że część tych środków została przesunięta na realizację innych wydatków budżetowych. Dlatego, że w ciągu 1994 roku nie podjęto przejściowego wykupu odsetek od kredytów mieszkaniowych tzw.

portfela kredytów mieszkaniowych 1,2%. Ten przejściowy wykup został zaprzestany w drugiej połowie 1993 roku. Ale mieliśmy obowiązek, Ministerstwo Budownictwa jako dysponent środków, planować środki na przejściowy wykup odsetek od tej puli kredytów mieszkaniowych. Dlatego, że założenia były takie, że będą zmiany systemowe, które pozwolą na powrót do przejściowego wykupu odsetek od tych kredytów, przy założeniu, że spłaty będą zbliżone do takich warunków, które dotyczą wszystkich innych członków spółdzielni, korzystających z przejściowego wykupu odsetek.

Chodzi o to, że nie można angażować środków na przejściowy wykup odsetek i państwo nie może ze środków podatników przejmować na siebie obowiązek obsługi ceny kredytu, wykupu odsetek od banku za członków spółdzielni, którzy w aktualnych realiach w 1994 roku ponosili wydatki na spłatę zadłużenia rzędu 150 — 200 tysięcy złotych. Jest to po prostu marnotrawienie pieniędzy tych środków. Musielibyśmy realizować taki wykup ze świadomością, że te środki są nie do odzyskania. Tymczasem formuła jest jasna. Jest to przejściowy wykup odsetek.

**Prezes Powszechnej Kasy Oszczędności Leszek Trojnar:**

Skąd wynika przeświadczenie, że przy liczbie empirycznej czterysta zabrakłoby tych pieniędzy?

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Grażyna Grzyb:**

Tak jak sobie przypominam, ponieważ uczestniczyłam w pracach międzyresortowego zespołu powołanego w ubiegłym roku przez pani minister Bliedę, zespół rozważał różne opcje. Mając świadomość sytuacji, kiedy w 1994 roku środki na przejściowy wykup odsetek planowane były w kwocie 9 bilionów 750 miliarda złotych, nikt nie myślał o takim opracowaniu systemu na 1995 rok, który spowodowałby zwiększenie środków na ten cel. W związku z tym Ministerstwo Budownictwa określając środki na 1995 rok działało w założeniu, że środki nie mogą być większe i normatyw nie może spowodować zwiększenia wydatków. Sens jego wprowadzenia był zupełnie inny — uszczelnić ten system i spowodować ograniczenie wydatków z tytułu na przejściowy wykup, od którego nie przybywa ani jednego mieszkania więcej. Mamy do realizowania inne zadania wynikające właśnie z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, na którą w projekcie na 1995



rok są konkretne środki, ponad pół biliona starych złotych na Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, którym będzie dysponował BGK.

**Prezes Powszechnej Kasy Oszczędności Leszek Trojnar:**

Tylko dodam, że w tej całej technologii i konstrukcji finansowej nie bierze się tej symulacjom. Jeżeli zwiększymy liczbę empiryczną, czyli teoretycznie zwiększymy dopłatę na wykup odsetek, to możliwość, że wpłyną środki ze zwiększonej... Podaż środków na tych chętnych zainteresowanych, że się zwiększy... To jakby tak się z sobą rozmija, jeśli ja dobrze rozumiem. Moja filozofia oparła się na tym, że prawdopodobnie większa liczba osób byłaby zainteresowana większym wykupem większej spłaty, a nie tylko liczyć na to, że jest to obciążenie budżetu albo nie. Ja to wiązałbym jako naczynia połączone. (Głos z sali). Nie, wszyscy jesteśmy finansistami, bo od rana do wieczora wydajemy pieniądze. To o czym pan senator mówi, to jest ten odwieczny dylemat, czy podnoszenie wydatków zwiększa dochody czy może czasami zmniejsza. I tu jest ten dylemat, czy podnoszenie opłat w pewnym momencie spowoduje spadek tych spłat, czy nie. My się poruszamy cały czas na bazie rachunków symulacyjnych i zakładamy, że trafiamy w to optimum, że ustalamy najwyższe obciążenie, które jeszcze nie spowoduje odmówienia spłat przez naszych klientów. Ale zawsze możemy się pomylić i okaże się, że jak przeszacujemy normatyw to uzyskamy większe obciążenie budżetu, a nie mniejsze. To jest to, co u pani Thatcher było z podatkami, Słynna sprawa.

Natomiast nie do końca, mówi człowiek średnio inteligentny, zrozumiałem, co pan prezes miał na myśli z tymi właśnie odsetkami od kredytów 1,2%, które bank podnosi. (Głos z sali)

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Może wejdę w słowo. Ostatnie pytanie do pani. Według pani, jaką ma szansę z punktu widzenia Ministerstwa Finansów wejście tego rozporządzenia na obrady KERM?

**Wicedyrektor Departamentu Finansów Gospodarki Narodowej Grażyna Grzyb:**

Wiem, że to rozporządzenie zostało już skierowane przez ministra budownictwa do rozpatrzenia przez KERM. w tej chwili oczekujemy na informację od sekretarza KERM, pani minister Dudzin, czy będzie jeszcze spotkanie przed KERM, czy też już te sprawy będą rozstrzygane bezpośrednio na KERM.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Przestraszyłem się tym, co pan dyrektor Trojnar mówił, że między wami jeszcze nie wszystko jest do końca ustalone, stąd wejście dokumentu...

**Prezes Powszechnej Kasy Oszczędności Leszek Trojnar:**

Nie ma czegoś takiego, że jest pełna zgodność. Jest rozbieżność— która na KERM będzie dyskutowana.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Pozostaje jeszcze kwestia w sprawach fundamentalnych. Dziękujemy pani dyrektor. Myślę, że sprawa będzie się toczyć tak długo, jak będą w ogóle zadłużenia kredytowe. Mam prośbę, abyśmy na moment się skupili na wątku, który pan minister Jórdeczka przedstawił. Otóż pewne tezy wymagają czegoś większego niż rozporządzenie. Czyli jest to zadanie dla posłów i senatora. Proszę bardzo, Panie pośle.

**Poseł Jerzy Jankowski:**

Panie Senatorze, po wstępnych rozmowach już wcześniej z resortem grupa posłów decyduje się podjąć inicjatywę ustawodawczą. Dotyczy ona tylko jednego zakresu, żeby była jasność, wszystkich rozwiązań o których była mowa, a dotyczących wszystkich promocji przy szybkości spłat, tych zachęt, dla płacących więcej. Jeżeli spółdzielni się mieszkanie zwalnia, proszę bardzo. Natomiast jest duży opór. Musimy się głęboko zastanowić, czy będziemy po raz kolejny ustawowo ingerowali w umowy cywilno—prawne, to co mówił pan mecenas. To znaczy, czy z mocy ustawy nakażemy odejście od systemu spłaty 1,2%. Tutaj mamy wątpliwości. Pozostałe rzeczy bierzemy na siebie i w najbliższym czasie, może tydzień, taki projekt ustawy będzie. Jeżeli pan senator będzie uprzejmy podpisać, to wniesiemy.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Jeżeli dobrze zrozumiałem, to obstaje pan poseł przy takiej formule, że jeżeli nie likwiduje się z urzędu formuły 1, 2%... Tylko system zachęt ma spowodować odchodzenie samych zainteresowanych... Więc, jest to taka rozsądna propozycja. Być może, panowie, macie inne zdanie jako spółdzielcy. (Głos z sali)

**Prezes Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Ursynów Krzysztof Kołodko:**

W takim razie konsekwentnie powiem, że moja inteligencja musi być dużo poniżej średniej, ponieważ zupełnie nie rozumiem, co się w tej chwili dzieje. To

znaczy z całą pewnością wszystkie kredyty mieszkaniowe są spłacane według określonego oprocentowania, taki jaki jest. To jest sfera rozliczeń pomiędzy spółdzielniami a bankiem. Natomiast dla części z tych mieszkań, 80 tysięcy, obowiązuje, i to nie jest kwestia panie pośle umowy cywilno—prawnej, rozporządzenia Rady Ministrów z 1982 roku, mówiącego o sferze rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a członkiem, że członek spółdzielni ma spłacać. Nie zmienia to faktu, że zadłużenie spółdzielni w stosunku do banku rośnie w sposób gwałtowny. I z tego, co orientuję się, w żadnej spółdzielni, w których obowiązuje dalej formuła 1,2% bank nie próbuje, w każdym razie z sukcesem wyegzekwować zadłużenia. I to się chyba zgadza.

W związku z tym powstaje po stronie spółdzielni płacących formułę 1,2% olbrzymie zadłużenie. Nie wiem, jakie to są w tej chwili kwoty, ale z całą pewnością olbrzymie i bank jako jednostka komercyjna musi te swoje straty, czyli długi nie do wyegzekwowania, w coś wliczyć. Z całą pewnością. Po trochu wlicza w oprocentowanie wszystkich kredytów, również tych, które są płacone, bo to jest naturalne. Inaczej być nie może. Mogę przyjąć, w ramach inicjatywy poselskiej, o której wspominaliśmy, takie założenie, że lepiej tego nie ruszać. Natomiast chciałbym tylko jedno wiedzieć, kto będzie ponosił konsekwencje tego, że 160 tysięcy rodzin płaci po milion złotych miesięcznie, a 80 tysięcy płaci po 150 czy 200 tysięcy miesięcznie? Kto ponosi tego konsekwencje. Nie chciałbym, żeby ci, którzy płacą po milion złotych, mieli jeszcze dodatkowo za tamtych płacić, a na to wychodzi.

#### **Prezes Powszechnej Kasy Oszczędności Leszek Trojnar:**

Niestety, podać trochę informacji o zawiłościach finansowych. Otóż Bank nie podnosi odsetek spółdzielniom spłacającym kredyty w systemie 1,2%. Chociaż mógłby, ponieważ nie jest to związane z rozporządzeniem, nie ma wykupu, ani z żadnymi umowami z osobami trzecimi. Jest w wyniku ustawy uporządkowań wprowadzona zmienna stopa procentowa. Otóż, chcę tutaj oświadczyć, że w poczuciu odpowiedzialności, nie podnosimy odsetek. I stosujemy dla kredytów 1,2% taką samą stopę jak dla kredytów wykupywanych. I, co więcej, jest to stopa bardzo niska dla banku. Bardzo niska dla banku, a wysoka dla spółdzielni, o czym już mówiłem przedtem.

Ta stopa przecież jest narzucana różnymi metodami i ona dla banku jest źródłem wielu problemów. Natomiast, mogąc stosować wyższą stopę, bo nikt nam tutaj jej oczywiście nie blokuje, w uzasadnionych ramach, na co byłoby uzasadnie-

nie sytuacją banku, i ogólnymi tendencjami ekonomicznymi, gospodarczymi, tego nie robimy. W związku z tym spółdzielnie wciąż funkcjonujące w systemie na 1,2% nie ponoszą w zasadzie żadnych dodatkowych konsekwencji, oprócz tego, że rośnie im zadłużenie w stosunku do banku. Kto za to poniesie odpowiedzialność? Budżet. Tyle, że w przyszłości. Teraz budżet zaoszczędził, ale przecież odsetki które się kapitalizują, prędzej czy później... Przecież ani spółdzielnia ani bank ich nie spłaci.

Sytuacja jest coraz bardziej pewna. Nie nastąpi to, nawet gdyby inflacja zesłała... To jest pewne poruszanie się na pograniczu rozsądku. Żeby była tego świadomość.

Natomiast pan zastanawia się, co bank robi... (Głos z sali) Tak. Teraz, co robi bank. Bank, który zalicza do dochodów odsetki kapitalizowania kredytów regularnych, wszystkie te odsetki, oczywiście nie pańskich kredytów 1,2%, zalicza do dochodu. Tak, że bank z tego powodu, że te odsetki się kapitalizują i rosna, nie traci w tym momencie. To jest fenomen finansowy. Bank na krótką metę, ponieważ te kredyty są regularne i są obsługiwane terminowo, 1,2% każdy szanuje... Nikt nie będzie powodował, żeby bank stawiał kredyt na granicy wymagalności. Bank zaliczając sobie memoriałowo te odsetki do dochodu, funkcjonuje dalej. Oczywiście, w momencie, kiedy upłynie 40 lat — naprzód założmy, że 40 lat będzie wszystko trwało i upłynie okres umowy — trzeba będzie zażądać kredytu i wtedy będzie problem. Ale na razie można chować głowę w piasek, tak jak chowa budżet, i udawać, że się nic nie dzieje. Bo budżet oszczędza, bank liczy sobie do dochodów, klienci płacą mało i jest to właściwie rozwiązanie optymalne.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Jeśli państwo pozwolą, bo zaczyna się już niebezpieczne zjawisko lekkiego gadulstwa, Każdy z nas jeszcze może tu dołożyć... (Głos z sali) Jest to jedno z zobowiązań tutaj obecnych parlamentarzystów, że w maksymalnie szybkim trybie wykorzystamy chyba niestety w uzasadniony sposób tryb pilny. Zaproponujemy rządowi, bo to Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej będzie, i z taką inicjatywą wystąpimy, aby zafunkcjonowały wszystkie mechanizmy, które niosą w sobie elementy promowania chęci szybszego spłacenia. To myślę, nie załatwia problemu 250 tysięcy rodzin, ale ta wielkość — na bazie tej "Grupy 500", twierdzącej, że jest chętnych 40, może nawet do 50% — byłoby mimo wszystko dużym bodźcem zachęcającym, aby zmienić sytuację. Nie powiedziałem, że załatwić problem, ale zmienić sytuację wielu ludzi, także i spółdzielni.

**Mecenas Wiktor Łyszczak:**

Chciałem sprostować, może mi się to uda. Nie ma takiego prawnika w Polsce, mówię prawnika, który by nawoływał do nieposłuszeństwa... (Głos z sali). Zaraz, zaraz, ale ja mówiłem tylko o spłacie kredytu. Nic więcej. Natomiast rozumiem, że przykłady są szczytne. Nie mniej jednak chciałem podkreślić inną związaną z tym sekwencję. Być może, że były tam grupy, które kazały nie płacić, bo

obiecywano. Zawsze tacy się zdarzają. Natomiast kwestia egzekucji, okazuje się, jest prawie beznadziejna. Staralem się ustalić w pewnych środowiskach, jak to wygląda w rzeczywistości, kiedy już są tytuły egzekucyjne, czyli są wyroki prawomocne, że nie ma jeszcze klauzuli wykonalności... Jasne, że to potem komornik... Jasne, że potem są wydatki z tym związane, itd. To jest cała seria.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Przepraszam, komornicy wchodzą na pobory, po wyrokach sądowych.

**Mecenas Wiktor Łyszczak:**

Wiem, że to było źle, ale tak było, proszę państwa. Spółdzielnie miały nawet takie referaty egzekucyjne. Znaczy miały referenta, który zajmował się tylko sprawą egzekucji należności spółdzielni. Wtedy ich było rzeczywiście o wiele mniej niż teraz. Teraz już czegoś takiego nie ma. Zauważyłem, że w zasadzie tytuły egzekucyjne, czyli prawomocne wyroki, leżą w szufladach, nie są w ogóle realizowane. Między innymi przez to, że jest konieczność tych zaliczek, a potem jeszcze trzeba czuwać nad tym, żeby komornik...

Proszę państwa, nie chciałbym... Bo to tak troszkę korespondowało... Ja się nie zgadzam z panią dyrektorką z Ministerstwa Finansów. Ale muszę stwierdzić, że znam np. takie przypadki, gdzie ludzie naprawdę mający, i dwa samochody, dom i mający dobre dochody, nie płacą, bo komornik do nich nie przychodzi. Całkiem zwyczajnie. Nie przyszedł komornik. Gdyby tak było, choćby na jednym osiedlu, niechby były dwie trzy egzekucje sprawa by ruszyła. A tak — nie ma żadnych.

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Proszę państwa, chciałbym kończyć spotkanie i zaproponować obecnym — pomimo, że zespół międzyresortowy jeszcze się nie rozwiązał, ale już nie pracuje, bo swoją robotę w cudzysłowie jakby zrobił... Chciałem zaproponować, abyśmy utworzyli nieformalny zespół, np. dla badania rozwoju, czy jak sytuacja kredytowa, tutaj w Senacie co trzy miesiące, co cztery miesiące się spotkali i analizowali, czy udało się nam zrobić krok do przodu. (Głos z sali) Dowcip pana pośła Jankowskiego jest generalnie znany nie tylko na sali sejmowej, ale poprzez telewizję i w Polsce. Jego zapiekłość w odpowiadaniu na każde zdanie jest znana, także przyjmuję to jako sympatyczną rzecz.

**Mecenas Wiktor Łyszczak:**

Czy można byłoby prosić, żeby przy takim spotkaniu Ministerstwo Finansów przedstawiło stan aktualny, jaka pozostała kwota do spłacenia, jaka została spłacona, jaka została wykupiona przez Skarb Państwa? Żeby były podstawowe elementy dla ustalenia, czy rzeczywiście idziemy do przodu. (Głos z sali)

**Przewodniczący Lech Czerwiński:**

Ponieważ jest akceptacja dla mojej propozycji, żeby np. za trzy miesiące się spotkać daję słowo, że takie zaproszenia do państwa wyjdą. Na dzisiaj dziękuję.