



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy
o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

W dniu 16 lipca 2004 r. Sejm uchwalił, wniesioną z przedłożenia rządowego, ustawę o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Przesłana obecnie do Senatu ustawa jest wynikiem analizy funkcjonowania rozwiązań prawnych obowiązujących w sferze działalności towarzystw budownictwa społecznego. Jej celem jest wyeliminowanie zaobserwowanych nieprawidłowości i wdrożenie przepisów ułatwiających budowę mieszkań na wynajem, na szerszą niż dotychczas skalę.

Jedną z podstawowych zmian wprowadzonych ustawą jest umożliwienie zaliczania do kosztów przedsięwzięcia kredytowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zakupu inwestycji rozpoczętych przez innych inwestorów lub gotowych budynków, które będą adaptowane na cele mieszkaniowe.

Ustawa wprowadza prawo zaliczania do kosztów kredytowanego przedsięwzięcia wartości wnoszonych aportem nieruchomości, co umożliwi działanie podmiotom (w szczególności gminom) nie posiadającym odpowiednich środków finansowych na udział w takich inwestycjach. W przypadku aportu gruntu z budynkami, koszt inwestycji polegającej na adaptacji tego budynku (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej) nie będzie mógł być wyższy niż 70% wskaźnika powiatowego wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – wnoszone w tej kwestii, na etapie drugiego czytania w Sejmie, poprawki polegające na podniesieniu wartości zakupionych do adaptacji budynków do 90% wartości wskaźnika, nie zostały poparte.

Ważną zmianę stanowi uchylenie ust. 9 w zmienianym art. 19. Ustawa likwiduje przepis, który stanowi, że w przypadku terminowego zakończenia i rozliczenia

przedsięwzięcia finansowanego przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, kredyt ulega umorzeniu w wysokości 10% kosztów całego przedsięwzięcia.

Kolejną istotną zmianą jest przyznanie towarzystwom budownictwa społecznego prawa samodzielnego ustalania wysokości czynszu w budynkach pozostających w zasobach mieszkaniowych TBS.

Towarzystwa uzyskały również prawo rozszerzania działalności o sprawowanie zarządu budynkami niemieszkalnymi niestanowiącymi własności towarzystwa, pod warunkiem jednak, że zarządzana przez towarzystwo powierzchnia budynków niemieszkalnych, nie będzie większa od powierzchni zarządzanych budynków mieszkalnych.

Ustawa wprowadza przepis, który pozwoli ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej wydać decyzję pozbawiającą dane towarzystwo prawa używania w nazwie wyrazów "towarzystwo budownictwa społecznego" oraz skrótu "TBS", jeżeli podmiot ten nie prowadzi działalności zgodnej ze statutem lub umową spółki i nie koncentruje się na wynajmie stanowiących jego własność lokali mieszkalnych, na zasadach określonych w ustawie.

Uwagi szczegółowe:

Jedną ze zmian wprowadzanych ustawą jest, opisane wyżej, uchylenie ust. 9 w zmienianym art. 19. Ustawa likwiduje przepis, który umożliwia umorzenie 10% kosztów całego przedsięwzięcia, w przypadku jego terminowego zakończenia i rozliczenia. W propozycji przedłożonej przez sejmową Komisję Infrastruktury zmiana miała dotyczyć wszystkich wniosków wstępnych o udzielnie kredytu złożonych po dniu 1 stycznia 2005 r.

W trakcie prac Izby, propozycja Komisji została zmodyfikowana i uchwalony ostatecznie przepis art. 4 ust. 2 stanowi, że umorzenie będzie stosowane tylko do wniosków złożonych przed dniem 1 stycznia 2004 r.

Przepis ten, pozbawia zatem prawa do 10% umorzenia wszystkie podmioty, które złożyły już wnioski w roku 2004 (od stycznia do lipca tego roku).

W świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 7 lutego 2001 r. sygn. K 27/00) istotnym elementem zasady ochrony zaufania obywatela do państwa i prawa jest obowiązek poszanowania przez ustawodawcę interesów w toku, tj. przedsięwzięć gospodarczych i finansowych rozpoczętych na gruncie dotychczasowych przepisów. Ustawodawca, zdaniem TK, nie może dokonując kolejnych modyfikacji stanu prawnego tracić z pola widzenia interesów, które ukształtowały się przed dokonaniem zmiany stanu prawnego, w szczególności gdy spełnione są trzy przesłanki:

- 1) ustawodawca wyznaczył pewne ramy czasowe, według których jednostka może realizować określone przedsięwzięcie według z góry ustalonych reguł, w zaufaniu, że reguły te nie będą zmienione,
- 2) dane przedsięwzięcie jest rozłożone w czasie, a jednocześnie
- 3) jednostka faktycznie rozpoczęła realizację danego przedsięwzięcia (OTK ZU Nr 5-6/1997, s.450).

Z zasady demokratycznego państwa prawnego, wyrażonej w art. 2 Konstytucji, wynika również zasada niedziałania prawa wstecz (*lex retro non agit*) - skierowany do organów prawodawczych zakaz nadawania przepisom mocy wstecznej, jest to również zakaz stanowienia międzyczasowych reguł, które mają określać treść stosunku prawnego powstałego pod rządami dawnych norm, a trwających w okresie wejścia w życie norm nowoustanowionych, jeżeli reguły te wywołują ujemne następstwa dla bezpieczeństwa prawnego i poszanowania praw nabytych.

Należy stwierdzić, że przepis art. 4 ust. 2 narusza wskazane wyżej zasady, działa wstecz w sposób niekorzystny dla interesów objętych nim podmiotów i pozbawia je praw nabytych zgodnie z istniejącymi dotychczas przepisami.

Propozycja poprawki:

- w art. 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
 - "2. Do przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych objętych wnioskami wstępnymi o udzielenie kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, złożonymi przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zachowaniem terminów określonych w przepisach wykonawczych, wydanych na podstawie art. 19 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, stosuje się przepis art. 19 ust. 9 ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczas obowiązującym."