

zpr. T. 22
wsp. wch.
22.08.2014..

Informacja prawna na temat interpelacji złożonej przez Pana radnego Sławomira Olejniczaka



Poruszona przez pana radnego kwestia jest problematyczna w skali kraju zarówno z formalno-prawnego punktu widzenia jak i ekonomicznego i budzi spore kontrowersje. Istota rzeczy zasadza się w treści art. 28 ustawy z dnia 26.10.1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ust.1 tego przepisu określa organy i sposób ustalania stawki czynszu za 1mkw. powierzchni użytkowej lokalu w zasobach mieszkaniowych TBS. Organem właściwym jest zgromadzenie wspólników, a stawka powinna być w takiej wysokości, aby suma czynszów zapewniła pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz spłatę zobowiązań TBS związanego z budową. Nie ulega zatem wątpliwości, że przepis ten służy zapewnieniu płynności finansowej Towarzystwa i możliwości pokrywania części kosztów kredytów przez najemców. Podwyżka zatem stawek następuje na ogół z powodu zwiększenia kosztów eksploatacji lub kosztów remontów starzejących się budynków. Tymczasem drugi ustęp tego samego artykułu definiuje sam czynsz określając jego maksymalny poziom, który nie może przekroczyć 4% albo 5 % wartości odtworzeniowej lokalu ustalonej jako iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1mkw.powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Wskaźnik ten stanowi natomiast przeciętny koszt budowy 1mkw powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Druga zatem część przepisu ma charakter ochronny i zapewnia najemcy stabilizację czynszu na poziomie nie przekraczającym wskazanej wartości odtworzeniowej lokalu. Przepisy te wydają się być spójne pod warunkiem stosowania ich w momencie pierwotnego ustalania stawki czynszowej oraz wysokości czynszu i zapewniają uzyskanie tzw. złotego środka. Problem natomiast zaczyna się pojawiać gdybyśmy zamierzali zastosować oba przepisy równocześnie w przypadku gdy druga z przesłanek zaczyna się zmieniać a w szczególności , gdy wartość odtworzeniowa się obniża, przy utrzymującym się poziomie kosztów eksploatacyjnych oraz przede wszystkim kosztów kredytów. Mechanizm ustalania stawki czynszu ma służyć przede wszystkim samofinansowaniu się towarzystw budownictwa społecznego, które będąc osobami prawnymi są samodzielne i niezależne od innych podmiotów.

Mając na uwadze powyższą, memoriałową zasadę budownictwa społecznego oraz zakładając spójność wewnętrzną cytowanego przepisu należy uznać, że przepis ust.2 art.28 ustalający górną granicę czynszu powinien być zastosowany przy pierwotnym, pierwszym wyliczeniu czynszu po objęciu lokalu przez najemcę i nie powinien rzutować na jego wysokość, gdy skutkowałoby to obniżeniem stawki czynszu poniżej poziomu właściwego dla zabezpieczenia związanych z lokalem kosztów eksploatacyjnych, remontowych oraz kosztów kredytów. Takie stanowisko zajmuje także ministerstwo ds. budownictwa, które stwierdziło, że obniżenie wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia lokalu nie wymusza na towarzystwach obowiązku obniżenia czynszu. Oczywiście pojawiły się również głosy przeciwnie np. w osobie pani Ewy Bończyk –Kucharczyk, specjalistki w zakresie budownictwa, która uznała powyższy pogląd za niesłuszny. Innymi słowy skoro przedmiotowa kwestia budzi różne oceny sytuacji, to należałoby zachować status quo i pozostawić przedmiotową sprawę ewentualnemu rozstrzygnięciu sądownemu.

Ewa Gąsiorek