

Wrocław, dnia 21 lutego 2023 r.

**Grzegorz Prigan**

*adres do doręczeń:*

ul. Przyjaźni 4G/12, 53-030 Wrocław,

adres e-mail: [wroclaw@laurifer.pl](mailto:wroclaw@laurifer.pl),

tel. kontaktowy: +48 664 034 900

**Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Elżbieta Witek**

Kancelaria Sejmu

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

## PETYCJA

**do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

**w sprawie zmiany Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju  
mieszkalnictwa (tj. Dz.U. 2021 poz. 2224 ze zm.)**

*Szanowna Pani Marszałek,*

na podstawie art. 63 Konstytucji RP oraz art. 2 ust. 1 ustawy o petycjach, kierując się interesem społecznym, w szczególności zaś interesem najemców lokali należących do zasobów towarzystw budownictwa społecznego, niniejszym **składam petycję** do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie zmiany Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. 2021 poz. 2224 ze zm.).

Przedmiotowa petycja stała się konieczna z uwagi na liczne problemy, z jakimi spotykają się najemcy lokali należących do TBS-ów w Polsce, w szczególności dowolnym ustalaniem stawek czynszu przez właścicieli spółek, brakiem realnej kontroli nad ich zarządzaniem, generowaniem nadmiernych kosztów oraz wydatkowaniem środków na cele niestatutowe przez zarządy spółek - a które to pozostają bez jakiegokolwiek reakcji ze strony właścicieli, instytucji nadzorczych i kontrolnych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w ostatnim roku prawie dwa tysiące najemców TBS we Wrocławiu, w Warszawie, Toruniu, Tarnobrzegu i Krakowie nie zgodziło się z ogłoszonymi nowymi stawkami czynszu i zakwestionowało podwyżki, wnosząc do sądu pozew o ustalenie ich niezasadności.

Mieszkańcy swoją decyzję motywują faktem, iż działalność spółek w żaden sposób nie uzasadnia takiego wzrostu stawek czynszu, bowiem przykładowo w spółce TBS Wrocław czynsze wzrosły z kwoty 15,90 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup>, w TBS Warszawa Północ z 17,66 zł/m<sup>2</sup> do 24,99 zł/m<sup>2</sup>, w TBS w Tarnobrzegu z kwoty 12,70 zł/m<sup>2</sup> do 15,20 zł/m<sup>2</sup>.

Właściciele spółek podwyżki czynszu tłumaczą ogólnym wzrostem kosztów, podczas gdy w rzeczywistości spółki wydatkują środki na działania pozastatutowe, zdaniem najemców, nie dbają

o modernizację zasobów, a usługi zapewniane przez TBS-y (sprzątanie klatek, terenów zewnętrznych, naprawienie usterek) nie są realizowane rzetelnie.

W tym miejscu podnieść należy, że np. wrocławski TBS przeznaczył kwotę 984.000,00 zł na działalność promocyjną spółki poprzez przeznaczenie jej na marketing sportowy tj. sponsorowanie klubu koszykarskiego Śląsk Wrocław (nie przeprowadzając jakiegokolwiek analizy rynkowej pod kątem celowości i efektywności reklam) oraz powołał Radę Programową, której działalność nie jest uregulowana w akcie założycielskim spółki ani w ustawie, a na którą zostały przeznaczone środki publiczne w kwocie co najmniej 216 000 złotych. Poznański PTBS sponsorował natomiast studenckie Juwenalia. Takie przykłady można mnożyć.

Ponadto co najmniej od kilku lat spółki TBS generują bardzo wysokie koszty eksploatacji, których znaczna część stanowi koszt zarządu i administracji. W krakowskim TBS-ie Fronton 2 koszt zarządu to kwota 2,50 zł/m<sup>2</sup>, w Poznaniu w PTBS np. przy ul. Suwalskiej, koszt zarządu to kwota 2,59 zł/m<sup>2</sup>, we Wrocławiu koszty zarządu wynoszą 4,29 zł/m<sup>2</sup>. Porównawczo, w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych przy takiej wielkości zasobu mieszkaniowego koszty zarządu wynoszą kilkadziesiąt groszy. W rzeczywistości spółki wydają **kilkukrotnie więcej na zarząd niż wynoszą stawki rynkowe**. Obrazuje to również fakt, że czynsze najmu w mieszkaniach należących do towarzystw budownictwa społecznego w innych miastach kształtują się na poziomie od 10 – 15 zł/m<sup>2</sup> (Malbork, Świdnica).

Istotnym jest również, jak wynika z informacji medialnych, że m.in. TBS Wrocław w 2021 r. wypracował ponad 8 milionów zysku netto, który przeznaczony został na kapitał zapasowy, a toruński TBS w 2020 r. wypracował ponad 5,7 mln zysku bilansowanego netto. Kwoty te jednak w żaden sposób nie wpłynęły na obniżki czynszów. Ten wypracowany zysk to nic innego, jak nadmiarowo pobrany od najemców czynsz, ponieważ około 95% przychodów TBS-ów to czynsz pobrany od najemców lub opłaty za media.

Ponadto przykładowo spółka wrocławska generuje koszty, które w żaden sposób nie były konsultowane z mieszkańcami i przede wszystkim nie były zasadne, i tak podczas kryzysów: covidowego oraz toczącej się wojny za naszą wschodnią granicą postanowiono posadzić stojaki na rowery, stacje naprawy rowerów, zakupić tablice informacyjne, czy też w końcu wymieniono dobrze działające drzwi wejściowe. Wobec zarzutu wydatkowania środków niezgodnie ze statutem, spółka broni się twierdzeniem, że powstające nadwyżki - uzyskane np. z działalności komercyjnej (wynajem terenu, lokali) – mogą być przeznaczane na działalność spółki, jaką uzna ona za zasadną – niekoniecznie zaś musi wpisywać się w ramy ustawowe. Nie sposób zgodzić się jednak ze stanowiskiem przyjętym przez TBS Wrocław sp. z o.o., że przychody z działalności komercyjnej mogą być wykorzystywane dowolnie.

Trzeba bowiem zauważyć, że w budynkach należących do zasobu TBS znajdują się zarówno lokale mieszkalne, jak i usługowe. Opłaty pobierane od najemców, które służą modernizacji budynków, jak i utrzymaniu terenów wokół inwestycji jednocześnie służą lokalom usługowym, które w danych budynkach się znajdują. Obecnie koszty utrzymania lokali użytkowych i wydzierżawienia gruntów (prąd doprowadzany do paczkomatów, utrzymanie terenów zielonych, remonty dachu, elewacji, chodników przy budynkach) są finansowane z czynszów wpłacanych przez najemców lokali mieszkalnych. A zatem zdaniem zarządu TBS Wrocław: kosztami obciążamy najemców, a dochody są wyłącznie do dyspozycji zarządu.

Podkreślić należy, że celem tworzenia towarzystw budownictwa społecznego (później: społeczne inicjatywy mieszkaniowe - SIM) było i jest wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego na wynajem jako alternatywy dla osób, które nie dysponują środkami na zakup własnego mieszkania, a lokale miały być przeznaczone dla osób o niskich dochodach. Określenie budownictwa mianem *społecznego* oznaczać miało, że będzie ono zorganizowane, przeznaczone dla społeczeństwa, skierowane na zaspokojenie jego potrzeb, wytworzone przez społeczeństwo i będące jego wspólną własnością. Głównym wskaźnikiem ustalania wysokości czynszów jest art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Jeżeli jedynym limitem byłaby górna granica – to inicjatywy te nie byłyby w żaden sposób społecznymi. Jeżeli jedynym limitem byłaby górna granica – to inicjatywy te nie byłyby w żaden sposób społecznymi. Celem SIM winno więc być uzyskanie jak najniższych czynszów najmu, a podwyżki stawek czynszu najmu o kilkadziesiąt procent zaprzeczają idei budownictwa społecznego.

Należy również zwrócić uwagę na kwestię wykupu mieszkań należących do TBS, która to została wprowadzona ustawą z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych. W myśl przepisów najemca – aby móc ubiegać się o wykup mieszkania - musi spełnić szereg wymogów. Mimo to ostatecznie na wykup mieszkania zgodę musi wyrazić odpowiedni organ SIM/TBS – więc nawet mimo spełnionych warunków – najemcy nie mają zapewnienia, że będą mogli stać się właścicielami mieszkania. Sytuacja ta uderza przede wszystkim w najemców, którzy kilkadziesiąt lat najmują lokale, dokładając się do spłaty kredytów, a mimo to – wobec braku zgody SIM/TBS - nie będą mogli mieszkania wykupić.

Wobec powyższego, wnoszę o zmianę przepisów umożliwiającą najemcom wykupienie mieszkań, aby przy spełnieniu wszystkich kryteriów, zgromadzenie wspólników/walne zgromadzenia akcjonariuszy SIM/TBS zobligowane było do wyrażenia zgody na wyodrębnienie na własność lokalu i jego wykup.

Podnieść również należy, że cena wykupu mieszkania została ustalona jako odpowiadająca cenie rynkowej, co jednak przeczy zasadzie sprawiedliwości społecznej. Cena wykupu winna być bowiem ustalona – podobnie jak przy wykupie mieszkań komunalnych – z odpowiednią bonifikatą np. proporcjonalnie do czasu trwania umowy najmu. Najemcy lokali należących do TBS przez cały okres trwania umowy najmu przyczyniali się do spłaty kredytu zaciągniętego na budowę, a nadto niejednokrotnie ulepszyli mieszkania swoim kosztem – co również podwyższa cenę rynkową lokalu. A co niebagatelne wpłacili także partycypację, co stanowiło zazwyczaj aż 30% wartości najmowanego lokalu.

Idąc dalej, nie sposób zaś przyjąć za prawidłowe rozliczanie umów kredytowych, w ten sposób, że wszystkie kredyty traktowane są łącznie i suma kosztów ich spłaty jest dzielona na wszystkich najemców (taką praktykę stosuje TBS Wrocław). To powoduje, że nawet po spłacie kredytu przypadającego na konkretny blok – jego najemcy nadal spłacają kredyty z innych bloków, w tym nowe kredyty zaciągnięte na budowę nowych zasobów. Taka interpretacja ustawy w sposób jaskrawy jest sprzeczny z ideą społecznej inicjatywy mieszkaniowej, a najemca, który np. 35 lat płacił czynsz i jego „blok” spłacił udzielony kredyt nadal ma podwyższony czynsz na najem lokalu.

Końcowo zaś wskazać należy, iż po skierowaniu pozwów przez najemców lokali należących do TBS Wrocław, zarząd spółki wielokrotnie powtarzał, że nie uznaje prawa lokatorów do kwestionowania podwyżki w Sądzie, w oparciu o przepis art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.l. w zw. z art. 33 u.f.p.b.m., wskazując

iż przepis ten nie ma zastosowania do mieszkańców w systemie TBS, a w razie braku zgody na podwyżki czynszu mieszkańcy TBS mogą jedynie wypowiedzieć umowę najmu.

Tym samym Prezydent Miasta Wrocławia odmawia mieszkańcom Wrocławia, którzy są najemcami mieszkań w systemie TBS konstytucyjnie zagwarantowanego prawa do sądu. Przypomnę, że mieszkańcy systemu TBS muszą spełniać określone warunki dochodowe i po prostu nie stać ich na kredyt bankowy, ani najem prywatny, a z powodu zbyt wysokich dochodów nie mogą liczyć na mieszkanie komunalne. Wysokość czynszów obecnie jest więc nieadekwatna do poziomu dochodów osiąganych przez najemców TBS.

Niestety z pomocą dla tak niemoralnego i społecznie nieakceptowalnego zachowania władz Wrocławia za pomocą spółki miejskiej doszło do oczywiście wadliwego skonstruowania pisma Ministerstwa Rozwoju i Technologii, które to powstało w odpowiedzi na wniosek o potwierdzenie prawidłowej interpretacji przepisów przez wrocławski TBS. Niestety z pisma ministerstwa można wyczytać, że zdaniem ministerialnych urzędników najemcy systemu TBS nie mają prawa do sądu.

Istotnym jest, że interpretacja zastosowana przez pracowników Ministerstwa nie znajduje odzwierciedlenia w przyjętych poglądach doktryny i orzecznictwa – jednakże Spółka TBS Wrocław przywoływała treść pism, kolportując je wprost do skrzynek ponad 4000 rodzin we Wrocławiu jako podstawę swojego stanowiska oraz przekonując mieszkańców, iż nie mają podstaw prawnych do kwestionowania podwyżki w Sądzie.

Podsumowując zastosowana wykładnia prawa wynikająca z dwóch pism z dnia 22 marca 2022 r. i 12 kwietnia 2022 r. sformułowanych w imieniu Ministra Rozwoju i Technologii a skierowanych do Zarządu TBS Wrocław *de facto* oznacza, że pozbawia się znaczną część społeczeństwa (tj. mieszkańców TBS) konstytucyjnie zagwarantowanego prawa do Sądu (art. 45 Konstytucji RP) i prowadzi do sytuacji, że tylko najemcy w systemie TBS nie mają prawa kwestionować podwyżek na drodze postępowania sądowego, mimo że wszyscy inni najemcy takie uprawnienia posiadają. Ministerstwo na skutek licznych zarzutów ze swojego stanowiska częściowo się wycofało, niemniej jednak przedstawiciele spółki nadal podtrzymują, iż najemcy prawa do sądu nie posiadają.

Obecne uregulowania nie zapewniają najemcom żadnej możliwości wpływania na działania spółki, a towarzystwa budownictwa społecznego najczęściej pozostają bez jakiegokolwiek realnej kontroli ze strony właściciela oraz rady nadzorczej, co pozwala na liczne nadużycia. W spółkach, w których to właścicielem (jedynym wspólnikiem) jest gmina – najczęściej na stanowiskach zarządczych pozostają ludzie wybrani przez władzę, a one nie liczą się z kosztami i sownie się wynagradzają, co dobitnie pokazuje przykład TBS Wrocław, który miał aż trzech członków zarządu w tym czynnego polityka Platformy Obywatelskiej Marka Łapińskiego, który jest jednocześnie przewodniczącym klubu radnych województwa dolnośląskiego, dwóch prokurentów, kilku dyrektorów, rzecznika prasowego, a ponadto kilkunastoosobową Radę Programową. Łącznie przykładowo Zarząd TBS Wrocław wygenerował w 2022 roku aż ponad 9 milionów złotych kosztów na administrację, co stanowi o 850% więcej niż analogiczne koszty w spółdzielniach lub wspólnotach mieszkaniowych. Warto dodać, że to i tak nie wszystko, bo koszty powinny być powiększone o usługi obce, które także należałoby przypisać do kosztów administracji.

**Dalsze utrzymywanie systemu w takiej postaci stanowi wypaczenie myśli towarzystw budownictwa społecznego.** Wskazana ustawa wymaga więc natychmiastowej korekty, gdyż obecne uregulowania są nieadekwatne do idei systemu, który miał zapewnić ludziom o niskich i średnich dochodach, dobre i bezpieczne warunki mieszkaniowe.

Jednocześnie wskazuje, że w powyższych sprawach skierowano wnioski m.in. do Najwyższej Izby Kontroli, Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Regionalnej Izby Obrachunkowej, które to pozostały bez jakichkolwiek realnych reakcji mogących pomóc najemcom mieszkań w systemie TBS.

Pod koniec należy dodać, że pomimo przesłania pisma Ministerstwa Rozwoju i Technologii np. w TBS Wrocław oraz TBS Warszawa Północ nadal pobiera nielegalnie od mieszkańców opłatę pozaczynszową za ogrzewanie części wspólnych, co jest niezgodne z prawem i odmawia dobrowolnego zwrotu nielegalnie pobranych kwot najemcom zmuszając ich do skierowania spraw na drogę postępowania sądowego.

**Podsumowując, wnoszę o pilną nowelizację Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. 2021 poz. 2224 ze zm.) poprzez wprowadzenie co najmniej:**

1. zasady, że czynsz w zasobach SIM, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa w skali roku nie może przekraczać: 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.; **z zastrzeżeniem, że w części eksploatacyjnej i remontowej w skali roku czynsz nie może wynosić więcej niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa wyżej**, 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1551), zwany dalej "KZN", **z zastrzeżeniem, że w części eksploatacyjnej i remontowej w skali roku czynsz nie może wynosić więcej niż 1% wartości odtworzeniowej lokalu, o której mowa wyżej**,
2. zasady, że przychody z działalności komercyjnej mają w pierwszej kolejności prowadzić do obniżenia czynszu mieszkańcom i nie mogą być swobodnie dysponowane na inne cele przez zarządy spółek,
3. zasady, że każda inwestycja SIM jest oddzielnie rozliczana, ma swoje przychody, koszty i swój termin spłaty kredytu, aby po jego spłacie znacząco mogły zostać obniżone czynsze najmu; a co za tym idzie zakazanie pobierania czynszów liczonych wspólnie dla wszystkich inwestycji, co w praktyce oznacza, że najemca SIM permanentnie płaci zawyżony czynsz z powodu nowych inwestycji SIM,
4. możliwości wykupu mieszkań dla najemców mieszkań w systemie SIM dla każdego najemcy, co najmniej po spłacie kredytu udzielonego na konkretną inwestycję, w systemie bonifikaty na wzór wykupu mieszkań komunalnych uzależnionych od czasu najmowania lokalu wraz z obowiązkiem rozliczenia partycypacji w cenie mieszkania, z tym

zastrzeżeniem, że zarząd SIM będzie zobowiązany do jego sprzedaży, a nie jak jest obecnie, że będzie to uzależnione od woli spółki,

5. możliwość zbycia partycypacji przez partycypanta, który był nim minimum 5 lat bez konieczności uzyskania zgody TBS/SIM, z zastrzeżeniem że nabywca musi spełniać kryteria osoby ustawowo umocowanej do zawarcia umowy najmu,
6. społecznej kontroli zarządów SIM poprzez obowiązkowy wybór z najemców SIM ich przedstawiciela do rady nadzorczej spółki na wzór art. 12 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (poprzedni tytuł: ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych) lub nawet jednego członka zarządu, z tym zastrzeżeniem, że tylko raz można pełnić kadencję społecznego członka rady nadzorczej i nie dłużej niż dwa lata.

-----  
Grzegorz Prigan

*Załączniki:*

1. Bunt średniaków. Lokatorzy kontra TBS-y. "Te podwyżki czynszu to koszmar"  
<https://plus.expressbydgoski.pl/bunt-sredniakow-lokatorzy-kontra-tbsy-te-podwyzki-czynszu-to-koszmar/ar/c15-16603451#!>
2. Solidarny bunt mieszkańców TBS w Polsce. Dołącza Poznań!  
<https://www.obywateltbs.pl/aktualnosc/solidarny-bunt-mieszkanow-tbs-w-polsce-dolacza-poznan>
3. Podwyżki w TBS. Sprawę komentuje były prezes, mieszkańcy lawinowo składają pozwy  
<https://gazetawroclawska.pl/podwyzki-w-tbs-sprawe-komentuje-byly-prezes-mieszkanicy-lawinowo-skladaja-pozwy/ar/c9-16127457>
4. Mieszkańcy protestują. Prezydent Wrocławia mówi, że trzeba płacić  
<https://www.radiowroclaw.pl/articles/view/118557/Mieszkanicy-protestuja-Prezydent-Wroclawia-mowi-ze-trzeba-placic-POSLUCHAJ>
5. Lokator TBSu utrzyma za swój czynsz trzy mieszkania własnościowe. I jeszcze dopłaci kredyt  
<https://www.obywateltbs.pl/aktualnosc/lokator-tbsu-utrzyma-za-swoj-czynsz-trzy-mieszkania-wlasnosciove-i-jeszcze-doplaci-kredyt>
6. Protest mieszkańców pod siedzibą TBS w Poznaniu. "Czynsz jak w Dubaju". Nie zgadzają się na horrendalne podwyżki czynszów  
<https://gloswielkopolski.pl/protest-mieszkanow-pod-siedziba-tbs-w-poznaniu-czynsz-jak-w-dubaju-nie-zgadza-sie-na-horrendalne-podwyzki-czynszow/ar/c9-17253953>
7. Podwyżka czynszu w TBS w Poznaniu. Mieszkańcy rozważają złożenie pozwów, a radna PiS zapowiada kontrolę w TBS  
<https://gloswielkopolski.pl/podwyzka-czynszu-w-tbs-w-poznaniu-mieszkanicy-rozwazaja-zlozenie-pozwow-a-radna-pis-zapowiada-kontrolę-w-tbs/ar/c9-17262657>

8. Tarnobrzeg. Ogromna podwyżka czynszu w blokach TTBS. Stawka rośnie o blisko 50 procent. Bunt i zarzuty lokatorów. Nadesłali zdjęcia

<https://tarnobrzeg.naszemiasto.pl/tarnobrzeg-ogromna-podwyzka-czynszu-w-blokach-ttbs-stawka/ar/c1-9065227>

9. Blisko 150 pozwów już w sądzie. Spór o podwyżkę czynszu we wrocławskim TBS. "To niezasadne i niehumanitarne"

[https://miasta.tokfm.pl/miasta\\_tokfm/7,185052,28720945,prawie-150-pozwow-mieszkanicy-wroclawskiego-tbs-ida-do-sadu.html](https://miasta.tokfm.pl/miasta_tokfm/7,185052,28720945,prawie-150-pozwow-mieszkanicy-wroclawskiego-tbs-ida-do-sadu.html)

10. Prawnicy złożyli 1600 pozwów w sprawie podwyżek czynszów w TBS Wrocław

<https://gazetawroclawska.pl/prawnicy-zlozyli-1600-pozwow-w-sprawie-podwyzek-czynszow-w-tbs-wroclaw/ar/c9-16290173>

11. Dramatyczna sytuacja seniorów z Poznańskiego TBS. Ich czynsze drastycznie wzrosną

<https://gloswielkopolski.pl/dramatyczna-sytuacja-seniorow-z-poznanskiego-tbs-ich-czynsze-drastycznie-wzrosna/ar/c9-17280739>

12. Wzrost czynszowy w TBSach na przykładzie Poznania

<https://www.obywateltbs.pl/aktualnosci/wyzysk-czynszowy-w-tbsach-na-przykladzie-poznania>

13. pismo i odpowiedź Rzecznika Praw Obywatelskich,

14. pismo i odpowiedź Regionalnej Izby Obrachunkowej,

15. pismo i odpowiedź Najwyższej Izby Kontroli.