

Pan
Marcin Kij
Prezes Zarządu
TBS Wrocław Spółka z o.o.

Dotyczy: art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Szanowny Panie Prezesie,

w odpowiedzi na pismo, znak: DF.3201.07.2022 z dnia 10 marca 2022 r. dot. interpretacji przepisu art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224), wyjaśniam jak poniżej.

Ustawa o niektórych formach (...) określająca ramy prawne działalności społecznych inicjatyw mieszkaniowych, nie reguluje szczegółowo kwestii kalkulacji stawek czynszowych. Art. 28 ww. ustawy wprowadza jedynie ogólne zasady ustalania wysokości stawek czynszu, zgodnie z którymi:

- stawki czynszu ustalane są przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie,
- suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową,
- czynsz w zasobach SIM nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) – 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. oraz 5% wartości odtworzeniowej – 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 2021 r. poz. 1961)*.

Tym samym, odnosząc się do kwestii podniesionej w pkt 1b, pragnę podkreślić, że sposób kalkulacji czynszu i szczegółowy katalog kosztów eksploatacji i remontów (czyli związanych z użytkowaniem i prawidłowym funkcjonowaniem budynków, z wykonywaniem wszelkich czynności pozwalających na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz z dokonywaniem uzasadnionych okolicznościami ulepszeń), w świetle *ustawy o niektórych formach (...)*, pozostaje wewnętrzną kwestią SIM. Ważne jest tylko, aby suma wpływów czynszowych pokrywała przynajmniej wymienione w *ustawie* wydatki, jak zostało słusznie zauważone w pkt 1a pisma spółki z dnia 10 marca 2022 r.

Przechodząc do interpretacji art. 28 ust. 2 *ustawy o niektórych formach (...)*, to również należy zgodzić się ze stanowiskiem TBS Wrocław, wyrażonym w pkt 2a ww. pisma, zgodnie z którym jedynym ograniczeniem górnej wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych zasobu SIM są wskazane w *ustawie* limity 4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu. Przy czym wysokość czynszu powinna być skalkulowana w taki sposób, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Natomiast w przypadku, gdy suma czynszów za najem wszystkich lokali pokryje wszystkie koszty eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego danej SIM i pozostanie w tym zakresie pewna nadwyżka, należy ją uznać za dochód spółki, który w myśl art. 24 ust. 2 *ustawy* przeznaczyć należy na działalność statutową.

Przechodząc do kwestii poruszonej w pkt 2b pisma, wyjaśniam że art. 8a ust. 4 *ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* nie odnosi się do lokali mieszkalnych w zasobach SIM. Zgodnie z art. 9a tej *ustawy* do mieszkań w zasobach SIM stosuje się przepisy *ustawy o niektórych formach (...)*.

Z wyrazami szacunku

Anna Szydłowska
zastępca dyrektora departamentu
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Sprawę prowadzi: Anna Banaszekiewicz

E-mail: anna.banaszekiewicz@mrpit.gov.pl

Telefon: 22 522 53 14

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1978666.6981119.5247777
Nazwa dokumentu	23) DM-II.732.23.2022 pyt.dot art. 28 uonfpbm (TBS Wrocław).pdf
Tytuł dokumentu	23) DM-II.732.23.2022 pyt.dot art. 28 uonfpbm (TBS Wrocław)
Sygnatura dokumentu	DM-II.732.23.2022
Data dokumentu	22.03.2022 12:50:41
Skrót dokumentu	030C9E6650B41FBF5E8E6CE4D08358A888395E26
Wersja dokumentu	1.4
Data podpisu	22.03.2022
Podpisane przez	Anna Sabina Szydłowska zastępca dyrektora departamentu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.104.37.37.41866
Data wydruku:	22.03.2022 13:44:26
Autor wydruku:	Banaszkiewicz Anna