



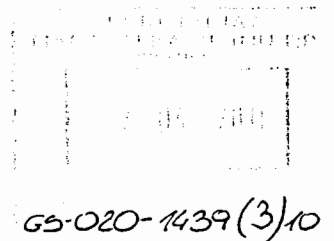
**POLSKA IZBA GOSPODARCZA
TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

CHAMBRE NATIONALE D'ECONOMIE DES SOCIETES LOCALES DES LOGEMENTS LOCATIFS

PIG-TBS/ZS/Sejm RP-1/11

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2011 r

Pan
Grzegorza SCHETYNA
Marszałek Sejmu RP



Wielce szanowny Panie Marszałku

Dotyczy: uwag do „projektu Ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz innych ustaw”(Druk Sejmowy 4029)

W załączeniu przekazujemy Panu Marszałkowi opinię przygotowaną w Polskiej Izbie Gospodarczej TBS a dotyczącą projektu Ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz innych ustaw (Druk Sejmowy 4029)

W dniu 28 kwietnia 2011 roku odbędzie się posiedzenie Sejmowej Komisji Infrastruktury, na którym będzie pierwsze czytanie ww. projektu zmian do naszej ustawy. Bylibyśmy zobowiązani gdyby i nasza opinia została przekazana zespołowi przygotowującemu potencjalne poprawki do ww. projektu ustawy.

Licząc na pozytywną decyzję Pana Marszałka, łączę wyrazy szacunku i poważania.

Prezes Zarządu

Zdzisław Stabkiewicz

Załącznik – jak w piśmie



CZŁONEK CECODHAS - COMITE EUROPEEN DE COORDINATION DE L'HABITAT SOCIAL

00-519 Warszawa, ul. Wspólna 25
BGK I Oddział / Warszawa
Nr rach. 86 1130 1017 0200 0000 0005 5604
NIP : 526-26-16-650 ; REGON 017515780

tel. : 48-22-629 61 89
tel. / fax : 48-22-629 40 34
tel. kom. : 602 46 95 96
www.izbatbs.pl ; biuro@izbatbs.pl

**Uwagi do „Projektu Ustawy o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz innych ustaw”
(Druk Sejmowy 4029)**

I. Proponujemy zmianę w tytule ustawy akapitu; ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na; innych ustaw, gdyż proponujemy także zmianę w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

II. Proponujemy następujące brzmienie art.15f.1,2 i 3 oraz dodanie punktu 4.

Art.15.f. 1. Lokale mieszkalne wybudowane na wynajem przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art.15 ust.2 pkt1 mogą być wyodrębnione na własność.

2. Decyzję o wyodrębnieniu na własność lokalu mieszkalnego podejmuje zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie.

3. Sprzedaż następuje na rzecz najemców, a w przypadku odmowy zakupu lokalu przez najemcę po wypowiedzeniu umów najmu i partycypacji na rzecz innych osób.

4. Sprzedaż może następować po pięciu latach od oddania do użytkowania budynku, w którym mieści się lokal mieszkalny.

W świetle tych zmian konieczna jest zmiana w Art.15i. ust.2. Po zmianie treść zapisu winna brzmieć:

Art.15i. 2. Jeżeli osoba, na rzecz której następuje przeniesienie własności lokalu mieszkalnego dokonała zapłaty ceny, o której mowa w art. 15h ust. 2, to uzyskuje ona prawo odrębnej własności lokalu bez obciążeń hipotecznych.

Uzasadnienie;

Zapis art. 15f ust.1 w projekcie ogranicza prawo własności pozwalając na sprzedaż lokalu mieszkalnego wyłącznie najemcy. Również tbs winien mieć możliwość sprzedaży mieszkania w przypadku, kiedy nie posiada ono najemcy lub gdy najemca nie jest zainteresowany zakupem. Jednocześnie gdy sprzedanych zostanie większość lokali, nadal ciążyć będą na kredytobiorcy (tbs) obowiązki związane z monitoringiem zaciągniętego kredytu (pozostałego do spłaty) i sprawozdawczością (między innymi wyceny nieruchomości), których koszty obciążać będą znacznie mniejszą powierzchnię lokali. W związku z tym, że na rzecz BGK poustanawiane są dodatkowe zabezpieczenia należałoby je zwolnić , by nie ponosić dodatkowych kosztów, a Bank do całkowitej spłaty kredytu może je utrzymywać. O ile kredytobiorcę będzie stać na spłatę zadłużenia ciążącego na pozostałych lokalach, powinien mieć możliwość pozbycia się uciążliwych czynności, procedur i zbędnych kosztów. Likwidacja dotychczasowego systemu popierania budownictwa mieszkaniowego nie powinna ograniczać prawa własności.

III. Proponujemy następujące brzmienie Art. 15h.1:

„ Art.15h.1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu, o którym mowa w art. 15f ust. 1, cena **netto bez podatku VAT** jego sprzedaży nie może być niższa niż jego wartość

rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz 651 z późn. zm.)”

Uzasadnienie:

Konieczne jest wprowadzenie zapisu o cenie netto (bez podatku VAT) ponieważ istnieje możliwość iż sprzedawane będą mieszkania, które były zasiedlone krócej niż 2 lata, a co za tym idzie taka sprzedaż będzie opodatkowana podatkiem VAT. Brak zapisu spowoduje, że to TBS będzie „finansował” podatek VAT. Nie będzie to uściślenie konieczne jeżeli zostanie przyjęty zapis art15f.punkt 4.

IV. Proponujemy następujące brzmienie Art. 15h. ust 2 :

„ Art.15h.ust.2. Cena **netto** sprzedaży lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 15f ust. 1 **musi** uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na lokal, **między innymi** spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego towarzystwa wraz z odsetkami oraz spłatę przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie nominalnej, **koszty sporządzenia dokumentacji podziałowej nieruchomości** , koszty wyceny nieruchomości **oraz koszty odpowiadające udziałowi własnemu towarzystwa lub spółdzielni mieszkaniowej w kosztach wybudowania lokalu z uwzględnieniem waloryzacji tych kwot..**

Uzasadnienie:

Zapis proponowany w projekcie, iż „cena powinna uwzględniać pokrycie wszystkich zobowiązań...” pozwala zastosować cenę, która nie uwzględnia takiego pokrycia. Wydaje się konieczne wprowadzenie proponowanego uszczegółowienia, które zapewni takie pokrycie .

V. Uwaga do Art.15i. ust. 3.

Brakuje naszym zdaniem punktu mówiącego o tym, że po spłacie kolejnych części kredytu Bank zmniejsza proporcjonalnie obciążenie hipoteki na kredytowanej nieruchomości oraz zrezygnuje z dodatkowo ustalonych zabezpieczeń udzielonych towarzystwom kredytów .

VI . Po Art.3 proponuje się dodanie Art.4 o brzmieniu:

„Art. 4. W ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1992 roku (tekst jednolity, Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późniejszymi zmianami, w art. 17.ust 1. dodaje się punkt 44 a) o brzmieniu;

Art.17. ust1. p.44a). Dochody spółdzielni mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych zrealizowanych na zasadach określonych w Ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego(Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz.1070 z późn. zm.), w części przeznaczonych na budowę kolejnych mieszkań na wynajem i na spłatę kredytów uzyskanych wcześniej zgodnie z ustawą powołaną w tym punkcie.”

Uzasadnienie :

Przeznaczenie dochodów na realizację kolejnych mieszkań na wynajem i zwiększenie dostępnych środków na ich budowę, byłoby zgodne z kierunkami przyjętymi przez Rząd dnia 30 listopada 2010 roku.

W dokumencie „Główne problemy , cele i kierunki programu wspierania budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” Rząd stwierdza, że ;” mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się , realizację zamierzeń

związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, realizację planów zawodowych, czy wręcz niejednokrotnie znalezieniem pracy w miejscu, w którym jest ona dostępna”.

Biorąc powyższe pod uwagę przeznaczenie wszelkich możliwych środków na realizację mieszkań, szczególnie dla tych, którzy nie są w stanie sami ich sfinansować powinno być otoczone szczególną przychylnością i dbałością przez Ustawodawcę.

Można także alternatywnie rozważyć rozszerzenie katalogu zwolnień z podatku dochodowego określonych w art.6 ust.1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych o towarzystwa budownictwa społecznego, biorąc pod uwagę to, że zysk towarzystw nie może być dzielony pomiędzy wspólników i musi być przeznaczony zgodnie z Ustawą w całości na działalność statutową i wówczas;

Vla . Po Art.3 proponuje się dodanie Art.4 o brzmieniu:

„Art. 4. W ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1992 roku (tekst jednolity, Dz. U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 z późniejszymi zmianami, w art. 6.ust 1. dodaje się punkt 16) o brzmieniu;

Art.6.ust.1.p.16.Towarzystwa Budownictwa Społecznego”

Opracował na podstawie wniosków Prezesów TBS-ów;

Wiesław Czekierda
20.04. 2011 rok