

Nie każdy partycypant może być najemcą

Dorota Kaczyńska 07-07-2008, ostatnia aktualizacja 07-07-2008 06:01

Prawo hamuje rozwój товариств будownictwa społecznego



źródło: Rzeczpospolita
+zobacz więcej

Rz: Czy przepisy regulujące sposób wynajmowania mieszkań budowanych przez TBS są klarowne?

Wojciech Jan Konieczny: – Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z 26 października 1995 r. z późniejszymi zmianami bardzo dokładnie określa, w jaki sposób mają funkcjonować товариства будownictwa społecznego. Relacje między TBS a pozostałymi stronami precyzują przede wszystkim artykuły 29 – 30 tej ustawy. Ponieważ TBS budują mieszkania pod najem, bezpośrednią stroną jest najemca. Swego czasu najemcą mogła być osoba wskazana przez tzw. partycypanta, który nabywa prawo do wskazania najemcy mieszkania wybudowanego przez TBS – po podpisaniu umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkania i zapłaceniu odpowiedniej kwoty tej partycypacji. Maksymalna jej wysokość to 30 proc. przewidywanej kwoty brutto budowy mieszkania. Partycypantem może być zarówno osoba prawna, jak i fizyczna. Tymczasem najemca, aby

podpisać umowę z TBS, musi spełnić warunki art. 29 i 30 ustawy, w tym przede wszystkim nie może mieć tytułu prawnego do lokalu w tej samej miejscowości oraz legitymować się określonymi dochodami. Dziś, po zmianie przepisów, partycypant-osoba fizyczna będzie najemcą mieszkania, w którego kosztach partycypuje. Jednak zdarza się, że dana osoba przystępująca do umowy partycypacji nie spełnia wymagań jako najemca, gdyż np. ma prawny tytuł do innego lokalu. Sytuacja taka może zaistnieć, kiedy dochodzi do cesji praw umowy partycypacji na inną osobę fizyczną, co nie wymaga zgody TBS. Oznacza to, że może brakować nam informacji, kto jest w danej chwili partycypantem. Powstaje więc patologia, na którą nie mamy wpływu.

Czy partycypant nie powinien poinformować TBS o cesji swoich praw?

Zgodnie z prawem podpisujemy pierwszą umowę partycypacji. A jeśli partycypant ceduje swoje prawa na inną osobę – to zgodnie z art. 29 pkt. 4 nie ma nawet obowiązku nas o tym informować. W obecnej konstrukcji prawa możliwości skontrolowania, kto faktycznie jest najemcą lub osobą wskazaną przez najemcę do wspólnego zamieszkania, mamy ograniczone. Według ustawy o ochronie danych osobowych i przepisów określających ewidencję ludności nie mogę pójść do danego lokalu i od osoby, która w nim przebywa, zażądać dowodu osobistego, gdyż do żądania okazania go są uprawnione odpowiednie organy. A kiedy mamy tysiąc mieszkań, na jakiej podstawie mam wysłać policję, aby sprawdziła, czy i w którym lokalu mieszka nieuprawniona osoba? A jeśli nawet taka przebywa w mieszkaniu, w jaki sposób mogę udowodnić, że nie jest po prostu gościem?

W jaki sposób można zmienić tę sytuację?

Może zmiana statusu z najemcy na właściciela usprawniłaby prawidłowe funkcjonowanie TBS. Wówczas można by dokładnie rozliczyć faktyczne uczestniczenie mieszkańca w kosztach administrowania. Obecnie najemca występuje z roszczeniami względem wynajmującego bez znajomości ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, w której określono prawa i obowiązki najemcy i wynajmującego.

Gdyby ten najemca został właścicielem mieszkania albo chociaż miał obiecane w umowie przedwstępnej, że w przyszłości zostanie przeniesione na niego prawo własności, stając się właścicielem, uczestniczyłby we współdecydowaniu o treści finansowego planu gospodarczego. W takiej sytuacji nie myślałby w kategorii żądań czy roszczeń, ale w kategoriach ekonomicznych. Zbędne stałoby się handlowanie partycypacjami, co dziś prawo umożliwia.

Zresztą do uwłaszczenia TBS powinno dojść również z innych powodów. W ustawie o ochronie praw lokatorów kilka lat temu usunięto zapis dotyczący eksmisji na tzw. bruk. W efekcie wiele TBS czy spółdzielni mieszkaniowych ma problemy z wnoszeniem przez mieszkańców w terminach i w ustalonych wysokościach opłat za lokale mieszkalne. W niektórych zasobach szacuje się, że w ok. 30 proc. lokali występują zaległości czynszowe. W przyszłości może zabraknąć środków na bieżącą eksploatację, nie mówiąc już o remontach w starszych budynkach. Skuteczność egzekucji komorniczych jest niestety mierna. Nawet jeśli otrzymamy wyrok sądowy, komornik często nie ma z czego ściągać należności. Jeśli nie uda mu się jej wyegzekwować, to obowiązek zapewnienia lokalu zastępczego dla zadłużonego lokatora spoczywa na gminie. Tymczasem takich lokali brakuje. Całemu mieszkalnictwu, gdzie występują lokatorzy i najemcy, w niedługim czasie grozić może zapaść finansowa.

W jaki sposób radzicie sobie więc z dłużnikami?

Wzywamy najemców – naszych dłużników – do siedziby spółki i doprowadzamy do spisania umowy ugody precyzującej sposób spłacenia zadłużenia. W takiej umowie dłużnik uznaje dług i jeśli dojdzie do sporu sądowego, to obowiązuje uproszczona procedura. Mamy jednak i takich dłużników, wobec których egzekucja jest niemożliwa, gdyż nie ma z czego egzekwować należności – albo nie mają żadnego majątku, albo wykazywane dochody są zbyt niskie.

Warszawskie TBS od kilku lat przechodzą proces konsolidacji. Czemu ma on służyć?

Prowadzi do konkretnych oszczędności w działalności TBS. Na przykład dziś, po połączeniu TBS Bemowo i Bielany, mamy taki sam stan zatrudnienia, jaki był w naszej spółce TBS Bemowo przed fuzją. Faktycznie w wyniku konsolidacji dwóch TBS zmniejszył się stan zatrudnienia o pracowników zasobów Bielan, obecnie tymi zasobami administrują pracownicy Bemowa, ponadto nie mamy drugiego zarządu, dodatkowej rady nadzorczej czy podwójnej księgowości. Istotne jest też, że dzięki konsolidacji wprowadzamy ujednoczone systemy administrowania.

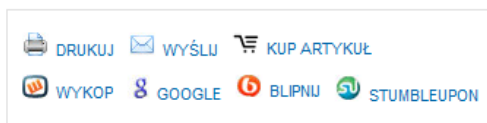
Rzeczpospolita

[Ośrodki Pomocy Społecznej](#) Twoja baza firm z całej Polski pkt.pl wszystko i w porządku

[Kancelaria Prawna](#) Pisma, porady, zakładanie i rejestracja spółek.

[Odpisy z KRS, KW 24 h](#) Najtaniej odpisy z ksiąg wieczystych i KRS kurier 24h

[Adkontekst](#)



Żadna część jak i całość utworów zawartych w dzienniku nie może być powielana i rozpowszechniana lub dalej rozpowszechniana w jakiegokolwiek formie i w jakikolwiek sposób (w tym także elektroniczny lub mechaniczny lub inny albo na wszelkich polach eksploatacji) włącznie z kopiowaniem, szeroko pojętą digitalizacją, fotokopiowaniem lub kopiowaniem, w tym także zamieszczaniem w Internecie - bez pisemnej zgody PRESSPUBLICA Sp. z o.o. Jakiegokolwiek użycie lub wykorzystanie utworów w całości lub w części bez zgody PRESSPUBLICA Sp. z o.o. lub autorów z naruszeniem prawa jest zabronione pod groźbą kary i może być ścigane prawnie.