

Przed startem wykupu lokali w TBS budzi wątpliwości

23.09.2011, Renata Krupa-Dąbrowska

Sprzedaży mieszkań w towarzystwach budownictwa społecznego raczej nie będzie. Nie kalkuluje się to najemcom ani właścicielom

Wkrótce zniknie zakaz wykupu mieszkań w towarzystwach budownictwa społecznego. Przepisy w tej sprawie czekają na publikację w Dzienniku Ustaw, a wejdą w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia.

- Będą martwe, bo towarzystwom nie będzie się opłacało wyzbywać się lokali, a najemcom ich wykupić - ocenia Zdzisław Ślabkowicz, prezes Polskiej Izby Gospodarczej TBS.

Chodzi o nowelizację ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Kiepska oferta

- Lokatorzy liczą na to, że dostaną bonifikaty podczas wykupu - mówi prezes Ślabkowicz. - Tymczasem nowelizacja nakazuje sprzedaż lokali po cenie co najmniej rynkowej. Właściciele TBS (w 85 proc. wypadków są to miasta) nie będą sprzedawać ich więc poniżej kosztów budowy. Jeżeli w ogóle zdecydują się na wyzbycie mieszkań, to takie lokum będzie drogo najemcą kosztować. Do ceny doliczą bowiem część kredytu przypadającą na dany lokal zaciągniętego na jego budowę. Według prezesa Ślabkowicza, gdyby lokator wyprowadził się z TBS i zażądał zwrotu wpłaconej partycypacji, następnie zaś zaciągnął kredyt na nabycie nowego lokum, a nie w celu wykupienia mieszkania w TBS, byłoby to dla niego dużo korzystniejsze rozwiązanie.

- Towarzystwom sprzedaż lokali się też zwyczajnie nie opłaca - ocenia Grażyna Szotkowska ze szczecińskiego TBS. - Pieniądze będą musiały oddać na fundusz dopłat prowadzony przez BGK. Zanim jednak to zrobią, zapłacą podatek CIT od dochodu, który osiągnęły ze sprzedaży. Nowelizacja bowiem nie zwalnia ich z tego obowiązku. Co ciekawe, te pieniądze, które oddadzą BGK, mają zasilać rządowe programy mieszkaniowe. A jakie programy rząd obecnie realizuje? „Rodziny na swoim” nie liczę, ponieważ jest to program obowiązujący tylko do końca przyszłego roku - mówi Szotkowska.

Ponadto BGK umarzał towarzystwom 10 proc. kredytów zaciągniętych na budowę lokali, od którego zapłaciły podatek CIT.

- Gdyby teraz chciał sprzedać mieszkania, musiałby zwrócić umorzoną kwotę BGK, a kto odda im podatek? Poza tym zwrot kredytu odbije się na cenie lokalu - dodaje Ślabkowicz.

Lokatorzy nierówni

Nowe przepisy nie pozwalają na wykup olbrzymiej rzeszy lokatorów, co może naruszać konstytucję.

- Uregulowania dotyczące partycypacji zmieniały się wielokrotnie - mówi Wojciech Jan Konieczny, dyrektor zarządzający TBS Bemowo w Warszawie.

Dodaje, że przez długie lata partycypantem nie mogły być osoby, którym TBS wynajmował lokal. Był też taki okres, że najemcy wpłacali bezzwrotne partycypacje, które stawały się częścią majątku towarzystwa. Takie osoby nie będą miały szansy na wykup. Nowelizacja dotyczy bowiem wyłącznie partycypantów, którym wynajęto lokale na obowiązujących zasadach.

- Jestem zwolennikiem uwłaszczenia lokatorów TBS. Ale miałoby to sens tylko po całkowitej spłacie kredytu przez TBS i gdyby obejmowało wszystkich najemców, a nie tych wybranych. Obecne zasady są niesprawiedliwe, różnicują lokatorów - twierdzi dyrektor Konieczny.

Jak ma wyglądać procedura

- Zgromadzenie wspólników lub akcjonariuszy spółki musi wyrazić zgodę na sprzedaż mieszkań.

- Prezes TBS informuje lokatorów o możliwości wykupu i zleca rzeczoznawcy wycenę mieszkań najemców, którzy chcą je wykupić.

- Ustala następnie wysokość partycypacji płaconej przez najemcę i ją waloryzuje. Zalicza się ją na poczet ceny nabycia.

- Do ceny dolicza się koszty związane z wykupem (np. koszt wyceny) i zobowiązań kredytowych wraz z odsetkami przypadają-

ce na dany lokal zaciągniętych w BGK na postawienie budynku.

- Tak ustaloną cenę musi zapłacić wykupujący. Nie może być ona mniejsza niż wartość rynkowa mieszkania.

- Do przeniesienia własności niezbędny jest akt notarialny.