



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, 4 października 2021 r.

SIB/207/2021/KK

**Szanowny Pan,
Dariusz Salamończyk
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu**

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do Pańskiego pisma z dnia 14 września br. w sprawie rządowego Projektu ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego (druk nr 1541), Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia poniżej następujące uwagi do przedmiotowego Projektu:

Na podkreślenie zasługuje fakt, że rząd w ramach swoich inicjatyw legislacyjnych podjął tak istotny problem, jakim jest zapewnienie mieszkań dla młodej generacji naszego społeczeństwa. W założeniach wspomnianego projektu służyć temu zasadniczo mają dwa rozwiązania ustawowe, to jest: (i) zapewnienie gwarancji BGK w miejsce wkładu własnego, jaki jest wymagany przez banki w przypadku zaciągania kredytu mieszkaniowego, (ii) dokonanie przez budżet Państwa tzw. spłaty rodzinnej w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie lub kolejne dziecko. Nie negując przyjętych propozycji rozwiązań należy generalnie stwierdzić, że nadal utrwaląc mają one posiadanie mieszkania/domu „na własność”. Szczególnie w sytuacji ludzi młodych, rozpoczynających swoją aktywność zawodową, może to utrudniać ich przyszłą mobilność w związku z nieprzewidywalnościami wynikającymi z kształtowania się rynku pracy w latach następnych. W krajach rozwiniętych, do grupy których aspirujemy, przyjmuje się, że ludzie młodzi, chcąc realizować swoje aspiracje zawodowe, będą zmuszeni zmieniać przedmiot swojej aktywności i może to się wiązać dla nich z koniecznością zmiany miejsca swojego zamieszkania.

Uwzględniając te trendy, Państwo powinno więc bardziej aktywnie wspierać rozwój spółdzielczego budownictwa w ramach budowy spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, które jest silniejszym prawem od umowy najmu, albowiem zgodnie z przepisem art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

Niezależnie od tej generalnej uwagi, niniejszym odnosimy się do niektórych szczegółowych rozwiązań:

Zapewnienie gwarancji wkładu własnego (szczególnie w okresie kształtowania obecnie niskich stóp procentowych) może zwiększyć zapotrzebowanie na kredyt hipoteczny ze strony nowej grupy klientów. W pierwszej kolejności będzie to powodować duże perturbacje dla pokrycia na rynku mieszkaniowym lawinowo wzrastającego zapotrzebowania na realizację nowych projektów oraz znacznego wzrostu kosztów budowy 1 m² substancji mieszkaniowej. Jednoznacznie należy stwierdzić, że Projekt nie przewiduje żadnego mechanizmu, który przeciwdziałałby w przyszłości powstaniu tzw. bańki budowlanej (nie zapewnia tego mechanizm opisany w art. 4 ust. 3 Projektu). Impuls popytowy będzie dodatkowo wzmacniany poprzez lokowanie wolnego kapitału na rynku nieruchomości, jako ochrona jego realnej wartości. Pozostawienie tych zjawisk wolnej grze rynkowej, niesie bardzo duże ryzyko dla obu stron transakcji kredytowej.

Wsparcie potencjalnego kredytobiorcy gwarancją dla braku udziału własnego tylko na samym początku transakcji kredytowej rozwiązuje problem ryzyka banku dla kwoty kredytu objętej gwarancją. W założeniach Projektu, obowiązuje ona bowiem tylko do momentu spłaty w pierwszej kolejności kwoty kredytu, równej kwocie gwarancji. Rozwiązaniem zwiększającym bezpieczeństwo banku, a także kredytobiorcy, powinno być to, aby była ona „wygaszana” w ostatniej kolejności.

Jeśli intencją projektodawcy jest wspieranie rodzin mniej zamożnych dla rozwiązania ich problemów mieszkaniowych, to Projekt powinien jednak przewidywać mechanizm ograniczenia kosztów obsługi kredytu w przyszłości. Mogłoby to być powiązane z ograniczeniem kwoty kredytu (w chwili obecnej Projekt zakłada tylko górną nominalną kwotę gwarancji), realizowanego w ramach tego mechanizmu wsparcia, lub przejęcia części kosztów obsługi kredytu przez Państwo.

Popieramy natomiast zaproponowane rozwiązanie dotyczące tzw. spłaty rodzinnej w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie i kolejne dziecko. Ma ono bowiem pewien mechanizm prodemograficzny i może stanowić wymierną pomoc dla rodzin, które już zaciągnęły zobowiązanie z tytułu kredytu hipotecznego.

Wydaje się, że dla poprawy warunków mieszkaniowych rodzin najuboższych, Projekt powinien przewidywać również kredytowanie już posiadanych przez nie zasobów mieszkaniowych, tj. np.: remonty podnoszące ich standard, rozbudowę lub stosowne adaptacje realizowane z uwzględnieniem Obowiązujących przepisów architektonicznych i budowlanych.

Dla realizacji założeń przewidzianych w Projekcie, istotne będą ostateczne, szczegółowe rozwiązania umów pomiędzy BGK a bankami uczestniczącymi w tym przedsięwzięciu. Dotyczy to np. powierzenia bankowi dochodzenia w imieniu tego pierwszego roszczeń związanych z gwarancją lub zwrotem części spłaty kredytu.

Reasumując pragniemy stwierdzić, że Projekt podejmuje bardzo istotną kwestię ze społecznego i gospodarczego punktu widzenia. Powinien on jednak nie tylko wspierać samych kredytobiorców, bez obciążania ich kosztami prowizji na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego, ale również zapewniać możliwość preferencyjnego udzielania przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytowania samym spółdzielniom mieszkaniowym. Brak bowiem powiązania wsparcia kredytobiorców — osób fizycznych z udzielaniem kredytów przez Bank Gospodarstwa Krajowego samym spółdzielniom mieszkaniowym, nie przyczyni się do zwiększenia zaspokajania potrzeb mieszkaniowych młodszego społeczeństwa i ich rodzin. Tym samym w ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej konieczne jest powiązanie tych dwóch mechanizmów wsparcia zarówno dla kredytobiorców będących osobami fizycznymi oraz kredytobiorców będących spółdzielniami mieszkaniowymi. Oderwanie bowiem spółdzielni mieszkaniowych od tego mechanizmu może spowodować, że proponowana zmiana będzie instytucją martwą.


PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mięczysław Grodzki