

Premie kompensacyjne dla kamieniczników tylko na papierze

Choć warunki do skorzystania z premii kompensacyjnej spełnia 100 tys. właścicieli nieruchomości, przez 4 lata przyniesiono ją 122 osobom. Powód – **niedopasowania do realiów procedury**. Prawnicy apelują o jej szybką zmianę

Anna Kryżanowska
anna.kryzanowska@kainfor.pl

Państwo miało wyrównać właścicielom nieruchomości straty, jakie ponieśli w związku z zakazem podnoszenia czynszów w lokalach mieszkalnych. Obowiązywał on prawie 11 lat. I wywodził się z tej obietnicy, ale tylko na papierze. Procedura jest bowiem tak skomplikowana, że nie zachęca posiadkowanych do składania wniosków. A na rozdanie w tym roku czeka 10 mln zł.

Wyrównanie strat

Instytucja, która miała pomóc w wyrównaniu szkód, to premia kompensacyjna. Termin ten został użyty w ustawie z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz.U. z 2008 r. nr 223, poz. 1493 z późn. zm.), ustalając zasady finansowania części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych.

– Istotą tejże instytucji jest potrzeba zadocznienia właścicieli nieruchomości, którzy w latach 1994 – 2005 byli pozbawieni możliwości podnoszenia czynszów w wynajmowanych lokalach. We wspomnianych latach funkcjonowały tzw. czynsze regulowane, de facto pozbawiające właścicieli nieruchomości możliwości utrzymywania swoich nieruchomości poprzez pobieranie od najemców czynszów na poziomie uśrednionym – wyjaśnia Szymon Syp, prawnik

w kancelarii Yingke Varnai BWiHS, współautor portalu Business & Law. Ale to nie koniec absurdalnych regulacji obowiązujących w tamtym okresie.

– Poza zakazem podnoszenia czynszów ówczesne regulacje nakazywały właścicielom budynków mieszkalnych m.in. utrzymywanie nieruchomości ze środków odrębnych od kwot wpłacanych przez lokatorów z tytułu najmu. W praktyce oznaczało to, że konieczne, bieżące remonty właściciele budynków musieli finansować z innych źródeł lub przy zmuszeniu w ogóle z nich zrezygnować – dodaje Maciej Sobierał, prawnik z kancelarii Robaszewska & Płoszka, Radcowie Prawni.

Taki stan rzeczy sprzeciwił u wynajmujących szkodę, czego konsekwencją była skarga Marii Hutten-Czap-owskiej do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka.

– Jej przedmiotem było zalenie na wadliwie funkcjonowanie ustawodawstwa krajowego, które limitowało prawa właścicieli budynków do swobodnego ustalania czynszów wynikających ze stosunków najmu i nie regulowało możliwości pokrycia strat poniesionych w związku z należytym utrzymaniem nieruchomości – wyjaśnia Szymon Syp.

Znikoma pomoc

Choć do rozstrzygnięcia sprawy przed ETPCz nie doszło (została zawarta ugoda, do polskiego porządku prawne-

go zostały wdrożone rozwiązania regulujące możliwość uzyskania premii kompensacyjnej właśnie. Pomimo jednak tego, że rozwiązanie funkcjonuje, mało kto potrafił z niego skorzystać.

– O premii kompensacyjną ubiegać się może jedynie inwestor będący osobą fizyczną. Otrzymanie premii to jednak skomplikowany proces, który w większości przypadków wiąże się w czasie, powodując zniechęcenie uprawnionych do jej uzyskania właścicieli lokali mieszkalnych do dalszych starań o fundusze – twierdzi Maciej Sobierał.

Do podobnego wniosku dołożył również Bank Gospodarstwa Krajowego, który owe premie przysłażę.

– Uwzględniając wielkość zasobu mieszkaniowego (którego ustawa dotyczy – przypis red.), liczbą wniosków nie jest duża. Warto jednak zauważyć, iż zainteresowania premią kompensacyjną rośnie, odnotowujemy również sztyw wzrost liczby składanych wniosków – wskazuje Przemysław Ouscha, naczelnik wydziału obsługi projektów przepływowych departamentu usług agencji BKG.

Bezrefleksyjne normy

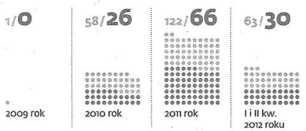
Prawnicy jednak zgodnie twierdzą, że ustawa zgodnie jest skonstruowana.

– Nie wystarczy bowiem uchwalenie przepisów. Trzeba wcześniej przemyśleć o otoczeniu, w jakim osoba będąca działaczem – twierdzi Andrzej Michalowski, adwokat z kancelarii Michalowski Stefanki.

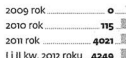
I wylicza błądę legislatora: Po pierwsze, mechanizm premi nie uwzględnia dominującej pozycji współwłasności w polskich nieruchomościach budynkowych. Pozwała na finansowanie z niej remontów części wspólnej (klatkę schodową, windy itp), ale w wypadku

Premia kompensacyjna w liczbach

● Liczba złożonych wniosków o premię kompensacyjną
● Liczba przyznanych premii



Kwota wypłaconych premii kompensacyjnych (w tys. zł)



Źródło: na podstawie danych BKG

lokalu tylko na płacenie za remonty okien i balkonów. Albo więc uzyskać współwłasność będą działaczem (a niekiedy premią w ogóle może nie przysługiwać), albo zakres prac jest bardzo ograniczony – zauważa mecenas Michalowski.

Po drugie twierdzi, że właściciele nieruchomości obowiązują się koniecznych inspekcji prowadzonych przez BKG przed rozpoczęciem prac i po ich zakończeniu.

– Czasem słusznie, bo remontowanie wielu nieruchomości to sytuacja permanentna, więc trudno w praktyce wyodrębnić poszczególne przedsięwzięcia – dodaje ekspert.

Uporczywa procedura

To nie koniec problemów, jakie generuje obecna ustawa.

– Istotny wpływ na niewielką liczbę wniosków o przyznanie premii mają trudności inwestorów ze zgromadzeniem dokumentów wymaganych ustawą, tj. potwierdzających informacje o lokalach kwaterekowych, ich powierzeniach użytkownikom, a także, w jakich wyjątkowych lokalach podlegał ograni-

czeniu – wylicza Przemysław Ouscha. Czasami ich zdobycie jest po prostu niemożliwe.

– Urzędy uwolniły się od tej dokumentacji, właściciele jej nie zostali, najemcy nie traktowali jej wystarczająco poważnie, a teraz gromadzenie dowodów wymaga sporo czasu – wtórnie mecenas Michalowski.

Zdaniem Szymona Sypa co do zasady gminy powinny gromadzić i posiadać dane dotyczące lokatorów, a także je udostępniać.

– W przypadku ich braku należy uzyskać informację z gminy, że brak jest danych lokatorów etc. I taka informacja należałoby później dołączyć do wniosku o premię kompensacyjną – wskazuje ekspert.

Problemy stwarza także potwierdzenie wielkości powierzchni lokali, od których uzależniona jest m.in. wysokość premii kompensacyjnej. – W przydzielanych kwaterekowych królowała dowolność, co teraz komplikuje wyliczenia, a nie wiadomo, czy obecne obliczanie są starającą, bo przecież po-

wierzchnie się zmieniały – dodaje Michalowski. Jednak największym kłopotem, jego zdaniem, jest błąd logiczny zawarty w samej ustawie.

– Aby uruchomić premię, należy dokonać wyliczeń m.in. w oparciu o wskaźnik kosztów przedsięwzięcia – przypomina mec. Michalowski.

A według ustawy jednym z czynników decydujących o wysokości tegoż wskaźnika jest kwota, jaką właściciele przeznaczają na remont 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

– Właściciele zabiegali, aby wskaźniki były jak najwyższe, bo przecież premią miała rekompensować szkody – a wysokość wskaźnika winiude w górę nakłady konieczne do poniesienia na 1 mkw. z kredytu albo środków własnych. I tak czasem, aby premia była sensowna, trzeba by wydać olbrzymie kwoty na stosunkowo niewielkie nieruchomości – a to już nie zawsze się opłaca, nawet gdyby właściciele mieli je skąd wyłożyć – wskazuje Michalowski.

Tym niemniej zdaniem ekspertów premia kompensacyjna to rozwiązanie, które co prawda posiada wady, to może choć w pewnym zakresie rekompensować utracone dochody.

– Warto starać się o premie, bo po przedawnieniu się roszczeń odszkodowawczych za pierwsze lata czynszów regulowanych premia kompensacyjna to jedyna droga do uzyskania jeszcze jakiegoś świadczenia z tego tytułu – zauważa Michalowski. Eksperti apelują jednak o szybką zmianę przepisów.

DGP przypomina

■ O premii kompensacyjną może się ubiegać inwestor będący osobą fizyczną, który jest: – właścicielem budynku mieszkalnego z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym i z 5 kwietnia 2005 r. był właścicielem tego budynku lub jego spadkobiercą – właścicielem części budynku mieszkalnego z 15 kwietnia 2005 r. był właścicielem tej części budynku mieszkalnego z 15 kwietnia 2005 r. był właścicielem (z 1 lokalem mieszkalnym) lub jego spadkobiercą