

## Szkoda sprzedawać mieszkania w TBS?

03.08.2011, Monika Górecka-Czurkła

TBS stoją na naszych gruntach, dlatego mieszkania nie powinny być sprzedawane lokatorom - mówią urzędnicy. To ich reakcja na ustawę sejmową. A mieszkańcy chcą je wykupić

W stolicy jest nieco ponad 2,5 tys. mieszkań należących do Towarzystw Budownictwa Społecznego - na Bemowie, Pradze-Północ, Pradze-Południe i Mokotowie. Zgodnie z projektem sejmowym, wkrótce będzie można je wykupić. Ale po cenie rynkowej, bez żadnej ulgi. Rzeczoznawcy majątkowi szacują, że cena mkw. będzie wynosiła 7 - 9 tys. zł.

- To na razie pieśń przyszłości - przypuszcza Wojciech Konieczny, dyrektor zarządzający TBS na Bemowie. - Na razie projekt utknie w komisjach sejmowych, potem jeszcze Senat, no i nie wiadomo, co z Trybunałem Konstytucyjnym.

### Kto mieszka w TBS?

- To miał być pomysł dla średniozamożnych - przypomina szefowa miejskiego Biura Polityki Lokalowej Beata Wrońska-Freudenheim. - Mamy przykłady: bibliotekarka, pracownik służby zdrowia czy młody pracownik naukowy. Zebrali 30 proc. wartości mieszkania. I mogą wynająć lokal w TBS.

Mieszkania TBS-owskie powstały na gruntach miejskich. To była kolejna, po lokalach komunalnych, pomoc mieszkaniowa dla warszawiaków. Ale nie dla tych najuboższych, którzy czekają na lokal komunalny w kolejce liczącej ok. 5 tys. osób.

Aby ubiegać się o mieszkanie w TBS, nie można mieć prawa do innego lokalu. Dochód gospodarstwa domowego nie może przekraczać 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie. Są też dodatkowe współczynniki uzależnione od liczby osób w rodzinie. I tak, przykładowo dla gospodarstwa trzyosobowego limit dochodu nie może przekraczać 13 tys. zł brutto. Przyszły lokator wpłaca 30 proc. wartości mieszkania. Następnie płaci czynsz i w nim też sypłaca kredyt, jaki TBS zaciągnęły na budowę mieszkań.

- Sam czynsz jest u nas porównywalny z tym za lokale komunalne. Wynosi 5,3 zł za mkw. Reszta, czyli niemal drugie tyle, to sypłaca kredytu - mówi dyr. Konieczny.

### Wykupić za gotówkę

- Zawsze miałam nadzieję, że mieszkania będą do wykupu - mówi pani Anna z osiedla TBS przy ul. Strzeleckiej. Ale przyznaje, że się zastanowi.

- Przecież już od kilku lat sypłacam kredyt w czynszu, więc część kosztów mieszkania pokryłam. Czy to będzie policzone? - pyta lokatorka. Ale ustawodawca uspokaja, że cena wykupu będzie na pewno obniżona o pierwszą wpłatę, czyli tzw. partycypację.

Według badań ankietowych, 77 proc. najemców chce wykupić swoje mieszkanie w TBS.

- Ale w ustawie jest pewna pułapka - mówi dyrektor Konieczny. - Lokal będzie można wykupić jedynie za zgodą TBS. Najemca nie będzie miał prawa roszczenia o wykup.

Przedstawiciele TBS wskazują na jeszcze inną pułapkę. Z szacunkowych danych wynika, że tylko 60 proc. osób mieszkających w TBS to najemcy, którzy sami wpłacili partycypację, czyli wymagane 30 proc. wartości mieszkania. 15 proc. to lokatorzy, za których partycypację wpłaciła inna osoba. Są też tacy, którym partycypację opłaciła gmina. - I komu będzie należał się wykup? - pyta dyrektor bemowskiego TBS. - Najemcy, partycypanta?

## Miasto mówi „nie”

- To fatalny pomysł. Gmina wyposażyła TBS w grunty i nie będzie miała żadnej możliwości wpływu na te lokale - mówi Beata Wrońska-Freudenheim. I przypomina, że to był bardzo dobry pomysł na mieszkania dla tzw. średniej klasy.

A wicedyrektor Biura Polityki Lokalowej Marek Goluch dodaje, że promowanie mieszkań na własność to nie jest dobra polityka. - Powinien być propagowany wynajem. Przecież dobrze funkcjonuje w Europie i USA - dodaje Goluch.

Dyrektor Konieczny przyznaje, że jako nieliczny z 70 szefów działających w Polsce Towarzystw Budownictwa Społecznego był za wykupem mieszkań. - Ale nie w takim systemie, jak proponuje Sejm - mówi Konieczny. - To powinno nastąpić po spłacie przez lokatora kredytu, czyli po ok. 20 latach. Przecież w założeniu są to mieszkania dla osób, które nie mają gotówki i zdolności kredytowej wymaganej przy inwestycjach deweloperskich.

Czy będą chętni do wykupu mieszkań w TBS? Zdania są podzielone.

- To cena komercyjna, bez upustów. Może się okazać, że z oferty skorzysta ok. jednej trzeciej mieszkańców - mówi dyrektor Konieczny.

Przypomina, że mieszkania komunalne są sprzedawane z 90-procentową ulgą. Oprócz czynszówek wybudowanych w latach 90. Tych miasto sprzedawać nie zamierza. Jak mówią urzędnicy w BPL, są zbyt nowe, by wyzbywać się ich za 10 proc. wartości.

A analitycy rynku mieszkaniowego twierdzą, że możliwość wykupu lokali w TBS sytuacji w stołecznych nieruchomościach nie zmieni.

- Tych mieszkań nie jest dużo. A nawet jeśli ktoś wykupi taki lokal, to raczej nie po to, by pozbywać się go na rynku wtórnym - mówi Marcin Drogomirecki z portalu Oferty Net.