



**RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH**

Warszawa,

**Adam Bodnar**

**IV.7216.19.2016/JS**

**Pan  
Mateusz Morawiecki  
Prezes Rady Ministrów**

Niniejszym wystąpieniem pragnę zwrócić uwagę Pana Premiera na nierozwiązany dotychczas problem tzw. książeczek mieszkaniowych. Do mojego Biura wciąż wpływają skargi od osób, które nadal posiadają książeczki mieszkaniowe i które nie są w stanie ich zrealizować i skorzystać z premii gwarancyjnej oraz od osób, które przy realizacji książeczki mieszkaniowej otrzymują bardzo niską, wręcz symboliczną premię gwarancyjną. Często wypłacona czy też naliczona łączna kwota przy likwidacji książeczki mieszkaniowej (uwzględniająca zgromadzony wkład wraz z odsetkami i premią gwarancyjną) stanowi równowartość jedynie ceny 1-2 m<sup>2</sup> mieszkania.

Informacje zawarte w napływających do mnie skargach obywateli, analiza obowiązujących w przedmiotowym zakresie uregulowań prawnych oraz dotychczasowa korespondencja powadzona zarówno przeze mnie, jak i przez moich poprzedników z ministrami odpowiedzialnymi za politykę mieszkaniową państwa wskazuje na istnienie kilku kwestii, które w mojej ocenie wymagają uwagi i podjęcia przez organy państwa odpowiednich działań umożliwiających definitywne i ostateczne rozwiązanie problemu.

I. Dokonując analizy tego zagadnienia zauważyć należy, że w zasadzie od lat 50-tych ubiegłego wieku funkcjonowały rachunki bankowe, na których obywatele mogli lokować środki z przeznaczeniem na zgromadzenie wkładu, pozwalającego na uzyskanie mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej. Mieszkaniowe książeczki oszczędnościowe wprowadzone zostały we wczesnych latach pięćdziesiątych. Od dnia 17 kwietnia 1958 r. obowiązywał - rozciągnięty na książeczki założone przed tą datą - system gwarantujący **"realną wartość wkładów"**, realizowany przez udzielanie tzw. premii gwarancyjnej. Pierwszymi w tej materii aktami normatywnymi były: samoistna uchwała nr 65 Rady Ministrów z dnia 15 marca 1958 r. w sprawie zapewnienia realnej wartości wkładów na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności (M.P. Nr 26, 156 ze zm.) i wydane na jej podstawie zarządzenie Ministra Finansów z dnia 5 kwietnia 1958 r. w sprawie mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności (M.P. Nr 28, poz. 165 ze zm.).

Akty te w 1963 r., a później w 1965 r., zastąpione zostały innymi, tej samej rangi, aktami, też już uchylonymi, m.in. samoistną uchwałą nr 268 Rady Ministrów z dnia 27 grudnia 1982 r. w sprawie zasad realizacji i finansowania budownictwa mieszkaniowego (M.P. z 1983 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.) i wydanym m.in. na jej podstawie zarządzeniem Prezesa Narodowego Banku Polskiego z dnia 21 kwietnia 1983 r. w sprawie zasad i warunków gromadzenia przez ludność środków własnych na oszczędnościowych książeczkach mieszkaniowych (M.P. Nr 14, poz. 83 ze zm.).

Wymienionymi aktami prawnymi określone zostały - zmieniające się wraz z wydawaniem kolejnych aktów - zasady gromadzenia wkładów na mieszkaniowych książeczkach oszczędnościowych, ich oprocentowanie oraz warunki nabywania prawa do premii gwarancyjnej i zasady ustalania jej wysokości. Wraz z regulaminami powtarzającymi wyrażone w tych aktach zasady dla posiadaczy mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych, wydawanymi przez Powszechną Kasę Oszczędności, stanowiły one podstawę - na warunkach w nich określonych - zakładania przez obywateli mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych Powszechnej Kasy Oszczędności (PKO) i gromadzenia na nich wkładów.

Ocena prawna tego stanu rzeczy wskazuje, że pomiędzy posiadaczami książeczek a bankiem (PKO) doszło do zawarcia szczególnej postaci umowy rachunku bankowego (art. 725 k.c.), tj. umowy rachunku oszczędnościowego (por. art. 741 zd. 2 k.c.), na którym gromadzone są wkłady z przeznaczeniem na nabycie mieszkania, oprocentowane i premiovane premią pieniężną, zwaną premią gwarancyjną, mającą zapewnić realną wartość wkładów. Mieszkaniowa książeczka oszczędnościowa jest dokumentem stwierdzającym zawarcie umowy mieszkaniowego rachunku oszczędnościowego.

**II.** Jak wiadomo, system dochodzenia do własnego mieszkania poprzez oszczędzanie na książeczkach mieszkaniowych w istocie zbankrutował już na początku lat osiemdziesiątych, kiedy stało się oczywiste, że nie jest możliwe spełnienie rozbudzonych oczekiwań społecznych dotyczących własnego mieszkania poprzez propagowanie masowego oszczędzania na książeczkach mieszkaniowych. W efekcie dużo osób weszło w lata dziewięćdziesiąte z zawiedzionymi nadziejami na własne mieszkanie i wkładami na książeczkach mieszkaniowych, których wysokość - w wyniku ogromnej inflacji - nie pozwalała na kupno mieszkania na zasadach rynkowych.

Na tę sytuację nałożyło się wprowadzenie do systemu prawnego z dniem 1 października 1990 r. ogólnego przepisu art.13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55., poz. 321 – dalej „ustawa zmieniająca”), który wykluczył możliwość (wprowadzoną w tym samym czasie do Kodeksu cywilnego) dochodzenia sądowej waloryzacji wkładów, także tych, zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych. Mocą ustawy zmieniającej do kodeksu cywilnego został dodany m.in. art. 358<sup>1</sup> § 3 *Kodeksu cywilnego* stanowiący, że w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Jednocześnie w art. 13 ustawy zmieniającej wskazano, że przywołany art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. nie ma zastosowania do kredytów bankowych oraz kwot zdeponowanych na rachunkach bankowych, jak również do kredytów i pożyczek o charakterze socjalnym. Jak wskazywano wówczas w literaturze, powyższa regulacja miała na celu ochronę stabilności

systemu bankowego, a ogólnym powodem jej wprowadzenia była zła sytuacja ekonomiczna kraju w okresie transformacji ustrojowej rozpoczętej w 1990 r. (por. A. Janiak, Przywileje bankowe w prawie polskim, Zakamycze 2003). Przepis ten ma zastosowanie także do kwot zdeponowanych na tzw. książeczkach mieszkaniowych, które są po prostu rachunkiem bankowym.

Po wejściu w życie powołanego przepisu Rzecznik Praw Obywatelskich zadał pytanie prawne Sądowi Najwyższemu, jednak w uchwale 7 sędziów SN z dnia 29 lipca 1993r. (sygn. akt III CZP 58/93) stwierdzono, że wkład zgromadzony na mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej, jak i premia gwarancyjna należna posiadaczowi książeczki nie podlegają waloryzacji na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c.

W uzasadnieniu wskazanej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że odpowiedź na pytanie odnośnie do wkładu wynika wprost z art. 13 ustawy zmieniającej. Wymieniony przepis wyłącza zastosowanie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. m.in. do kwot zdeponowanych na rachunkach bankowych. Wkład zgromadzony na mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej (a ściśle rzecz ujmując - na mieszkaniowym rachunku oszczędnościowym, jako szczególnego rodzaju rachunku bankowym) jest niewątpliwie kwotą zdeponowaną na rachunku bankowym w rozumieniu art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r.

**III.** W obecnym stanie prawnym jedynym szczególnym uprawnieniem przysługującym właścicielom książeczek mieszkaniowych jest więc prawo do otrzymania premii gwarancyjnej. Aby jednak otrzymać premię gwarancyjną trzeba spełnić warunki ściśle określone w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1779, dalej „ustawa o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych”). Ustawa ta w art. 3 ust. 1 wymienia w sposób wyczerpujący czynności, których dokonanie uprawnia do otrzymania premii gwarancyjnej.

Obecnie premię gwarancyjną można uzyskać w przypadku realizacji jednego z 12 różnych, wskazanych w tym przepisie celów mieszkaniowych. Nie omawiając

szczegółowo czynności uprawiających do uzyskania premii gwarancyjnej ogólnie należy wskazać, że premię gwarancyjną można uzyskać zarówno w związku z poniesieniem jednorazowo znaczących wydatków (uzyskanie prawa własności mieszkania), poprzez wniesienie wkładu własnego w przypadku zaciągania kredytu hipotecznego czy dokonanie wpłaty partycypacji do towarzystwa budownictwa społecznego, po - w przypadku osób mających już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe - dokonanie remontu polegającego na wymianie okien, instalacji gazowej lub elektrycznej.

Nie można nie dostrzec, że wprowadzane na przestrzeni lat (także po interwencjach Rzecznika) zmiany legislacyjne stwarzają obecnie znacznie większe możliwości likwidowania książeczek z prawem do premii, niż to miało miejsce w pierwszym okresie realizacji programu refundowania ze środków budżetu państwa wypłacanych premii gwarancyjnych. Nie zmienia to jednak faktu, że pomimo podjętego przez odpowiednie organy państwa wysiłku, przez okres ponad 26 lat nie udało się dotychczas rozwiązać problemu założonych w przeszłości książeczek mieszkaniowych mających zaspokoić potrzeby mieszkaniowe obywateli. W istocie nadal pozostaje duża – ponad milionowa - liczba niezrealizowanych książeczek mieszkaniowych, a liczba rocznie likwidowanych książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej systematycznie spada i kształtuje się poniżej 40 tys. Stan taki oznacza, że na dzień dzisiejszy, likwidacja wszystkich książeczek mogłaby nastąpić jeszcze za ok. 25 lat, przy założeniu, że wszyscy posiadacze książeczek będą w stanie spełnić wymagania niezbędne do skorzystania z tej możliwości.

**IV.** Dostrzegając ten problem, w dniu 20 stycznia 2017 r. skierowałem wystąpienie w tej sprawie (znak: jak wyżej) do Ministra Infrastruktury i Budownictwa. W wystąpieniu tym wskazałem, że analiza istniejącej sytuacji pozwala na przyjęcie tezy, że dotychczasowy katalog zdarzeń uprawniających do uzyskania premii gwarancyjnej nie jest wystarczający, skoro przy posiadaniu uprawnień przez wszystkich posiadaczy książeczek nadal pozostaje niezrealizowana ich tak duża liczba, przy tak niskiej liczbie ich likwidacji w stosunku rocznym.

W przywołanym wystąpieniu wskazałem także, że istnieją pewne grupy osób, które przy obecnie obowiązującym zamkniętym katalogu zdarzeń i ustawowo ustalonych

czynności uprawniających do uzyskania premii nigdy nie będą w stanie uzyskać premii gwarancyjnej, bowiem nigdy nie będą w stanie spełnić tych warunków, pomimo tego, że pozyskane środki finansowe chcieliby przeznaczyć na cele mieszkaniowe.

Pierwszą taką grupą są osoby dysponujące prawem własności do domu jednorodzinnego bądź też spółdzielczym prawem do domu jednorodzinnego, którym zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy przysługuje premia gwarancyjna w związku z remontem polegającym na wymianie okien lub instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej. Jest to grupa osób, której potrzeby mieszkaniowe – po wieloletnim okresie od czasu rozpoczęcia systematycznego oszczędzania – są już w jakiejś formie zaspokojone. Osoby te nie zamierzają już nabywać innego mieszkania, a gromadzone przez wiele lat na książeczce mieszkaniowej środki chcieliby przeznaczyć na realne potrzeby remontowe związane z aktualnym miejscem zamieszkiwania. Tymczasem katalog prac remontowych został przez ustawodawcę z góry narzucony i ograniczony wyłącznie do trzech zdarzeń: wymiany okien w budynku, wymiany instalacji gazowej lub instalacji elektrycznej.

W nadsyłanych do mnie pismach wnioskodawcy skarżą się, że mogliby zrealizować premię gwarancyjną tylko we wskazanych wyżej przypadkach. Przy czym w przypadku wymiany instalacji elektrycznej lub instalacji gazowej wymagana jest kompleksowa wymiana całości instalacji (co potwierdza także Informator dotyczący Oszczędnościowych Książeczek Mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej. PKO BP S.A. Stan prawny na dzień 14 listopada 2016 r.), a ponadto stosowana jest skomplikowana procedura udokumentowania tej czynności (m.in. protokół sprawdzenia odbioru technicznego podpisany przez osobę trzecią wykwalifikowaną w zakresie takiego sprawdzania oraz kserokopia świadectwa kwalifikacyjnego osoby dokonującej sprawdzenia odbioru). Wnioskodawcy podnoszą, że ich budynki często wymagają innych pilnych prac remontowych, a oni nie mogą skorzystać z premii gwarancyjnej. Natomiast wskazane przez ustawodawcę prace remontowe w ich budynku nie są obecnie potrzebne czy konieczne, oni zaś nie dysponują tak znacznymi środkami finansowymi aby dokonywać kompleksowej wymiany całości instalacji gazowej czy też elektrycznej. Często kompleksowa (kosztowana) wymiana instalacji nie jest konieczna ani racjonalna, a ewentualne potrzeby ograniczają się jedynie do częściowej jej wymiany. Podobnie, okna

w budynku mogą nie wymagać wymiany, albo zostały wymienione przed dniem 1 kwietnia 2009 r. Dlatego też – w mojej ocenie – zasadne jest rozważenie rozszerzenia możliwości wykorzystania premii gwarancyjnej na inne prace remontowe lub modernizujące m. in. na wymianę pieców grzewczych w domach jednorodzinnych – co przyczyniłoby się z pewnością także do poprawy stanu środowiska i mogłoby stanowić jeden z elementów zapowiadanej walki ze smogiem.

Kolejną grupą są najemcy lokali, w tym lokali komunalnych, którzy w najmowanym lokalu zamieszkują często nawet kilkadziesiąt lat i (niejednokrotnie często będąc już na emeryturze) nie mają szans na zakup innego mieszkania. Nie mogą nabyć też na własność wynajmowanego lokalu, bo gmina nie przeznaczą go do sprzedaży. Oni także czują się pokrzywdzeni brakiem możliwości skorzystania z premii gwarancyjnej i wskazują, że uzyskane środki finansowe przeznaczyliby na poprawę warunków w zajmowanym lokalu np. poprzez dokonanie w nim ulepszeń (także niezbędnych z uwagi na ich stan zdrowia).

Poza możliwością uzyskania premii gwarancyjnej pozostają także osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu, osoby nieposiadające żadnego lokalu, w tym osoby bezdomne. Osoby te w nadsyłanych do mnie pismach podnoszą, że nadal posiadają książeczki mieszkaniowe, które miały im zapewnić własne mieszkanie. Obecnie zaś będąc bez mieszkania, a niekiedy nawet w ogóle bez dachu nad głową, nie są w stanie zrealizować książeczki mieszkaniowej poprzez uzyskanie premii gwarancyjnej. Ta zaś mogłaby im pomóc w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, choćby nawet tymczasowo.

W mojej ocenie, przy uwzględnieniu dostępnych publicznie i wyżej wskazanych danych dotyczących m.in. liczby istniejących nadal książeczek mieszkaniowych, tempa ich likwidacji oraz faktu, że obecnie (od 1 stycznia 2017 r.) wszyscy ich posiadacze nabyli prawo do ich zrealizowania, przyjąć należy, że aktualnie obowiązujący katalog zdarzeń uprawniających do otrzymania premii uległ wyczerpaniu i należałoby podjąć działania zmierzające do dokonania zmian prawnych w tym zakresie.

Przekazując w powołanym wyżej wystąpieniu Ministrowi Infrastruktury i Budownictwa swoje uwagi i spostrzeżenia w zakresie realizacji uprawnień właścicieli książeczek mieszkaniowych do uzyskania premii gwarancyjnej zwróciłem się jednocześnie

do Ministra z prośbą o zajęcie stanowiska w tych kwestiach. Prosiłem także o wskazanie, czy Ministerstwo dysponuje aktualnymi danymi liczbowymi w tym zakresie oraz o poinformowanie, czy są planowane bądź prowadzone obecnie prace legislacyjne zmierzające do zmiany obowiązujących aktualnie rozwiązań prawnych dotyczących likwidacji książeczek mieszkaniowych z prawem do premii gwarancyjnej, a jeśli tak, to jakie są ich założenia.

W odpowiedzi na to wystąpienie, pismem z dnia 21 lutego 2017 r. znak: DM.III.642.4.2017.KR Minister Infrastruktury i Budownictwa poinformował, że pomimo corocznie zmniejszającej się skali potencjalnych zobowiązań finansowych państwa wywodzących się jeszcze z okresu PRL, na dzień 31 grudnia 2016 r. nadal statystycznie zarejestrowanych jest 1.076.444 rachunków oszczędnościowych. Zgromadzone na tych rachunkach wkłady wynosiły 637.462,3 tys. zł **ze średnią premią gwarancyjną wynoszącą w 2016 roku 8.104,5 zł, przy czym premia ta była niższa niż we wcześniejszych latach (w 2014 r. premia wynosiła ok. 9.490 zł, zaś w 2015 r. 8.522 zł).** Rok 2016 był też kolejnym rokiem, w którym dało się zaobserwować tendencję spadkową w liczbie likwidowanych książeczek mieszkaniowych: w całym tym okresie zlikwidowano 26.064 książeczek, z czego książeczki z wypłaconą premią gwarancyjną wynosiły 24.041 szt. (o ok. 3 tys. mniej niż w roku 2015). Rząd dostrzega problem malejącej liczby likwidowanych corocznie rachunków oraz istnienie, pomimo wielu lat realizacji programu refundowania premii ze środków budżetu państwa, nadal bardzo dużej liczby zaewidencjonowanych książeczek mieszkaniowych. Dlatego przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. Narodowy Program Mieszkaniowy zakłada w perspektywie najbliższych lat podjęcie działań przyczyniających się do zmiany tego stanu rzeczy.

W jednym z czterech priorytetów, na jakich rząd oparł realizację programu, wskazującym na zapewnienie „stabilnego i efektywnego finansowania” (str. 52-53), założono m.in.: określenie zamkniętych ram czasowych ponoszenia wydatków budżetowych z tytułu refundacji premii gwarancyjnych, przy jednoczesnym wprowadzeniu nowych tytułów wydatkowych w większym zakresie odnoszących się do poprawy efektywności energetycznej w istniejącym zasobie mieszkaniowym. Rozwiązania



pozwalające określić, z zachowaniem interesu właścicieli książeczek mieszkaniowych, zmiany prawne definiujące zamknięte ramy czasowe ponoszenia wydatków z tytułu refundacji premii gwarancyjnych zostałyby podjęte uwzględniając specyfikę i złożoność obecnie podjętych inicjatyw pierwszej grupy działań i instrumentów realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego w perspektywie do końca 2018 r.

W dalszej części odpowiedzi poinformowano Rzecznika, że Narodowy Program Mieszkaniowy jest realizowany m.in. w oparciu o zestaw nowych instrumentów, w ramach tzw. pakietu „Mieszkanie +”, którego podstawowe rozwiązania kierowane są do osób i rodzin o dochodach, które nie pozwalają na zakup mieszkania na wolnym rynku lub najem mieszkania na warunkach rynkowych. Wskazano także, że „**wydaje się**”, że do tej grupy odbiorców zaliczają się również właściciele książeczek mieszkaniowych, szczególnie ta grupa, która nie ma jeszcze zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Natomiast propozycje szczegółowych rozwiązań będą formułowane przy okazji przedstawiania konkretnych projektów aktów prawnych czy w praktyce realizacji określonych w dokumencie działań. Przy czym wskazano, że w kontekście osób posiadających oszczędnościowe rachunki mieszkaniowe rozważane są działania w ramach filarów I (budowa mieszkań na wynajem na zasadach rynkowych przy wykorzystaniu gruntów publicznych) i III (wsparcie systematycznego oszczędzania na mieszkanie poprzez indywidualne konta oszczędnościowe).

W moim odczuciu, przekazane wyjaśnienia wskazują na to, że Ministerstwo nie posiada wizji całościowego, kompleksowego i dającego się określić czasowo programu rozwiązania kwestii problemu starych książeczek mieszkaniowych. Zapowiedzi nie uwzględniają oczywistego faktu, że po kilkudziesięciu latach bezefektywnego oszczędzania na książeczkach mieszkaniowych większość ich posiadaczy już zaspokoiła swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób. Te osoby oczekują obecnie stworzenia im możliwości wykorzystania środków na poprawę obecnych warunków mieszkaniowych. Brak jest propozycji dla długoletnich posiadaczy książeczek mieszkaniowych, którzy w międzyczasie zaspokoiли swoje potrzeby mieszkaniowe własnym staraniem, jednak nadal oczekują zasadnie, że uzyskają świadczenia, których realną wartość państwo gwarantowało im przez tak długi czas oszczędzania.

Zdziwienie może budzić rozważana koncepcja likwidacji problemu m.in. poprzez filar III – wsparcie systematycznego oszczędzania na mieszkania poprzez indywidualne konta oszczędnościowe. Trudno sobie bowiem wyobrazić zainteresowanie osób, które nie mogły dotychczas zrealizować posiadanych od 30 czy też 40 lat książeczek mieszkaniowych aby ponownie, czy też nadal systematycznie oszczędzały na mieszkanie poprzez indywidualne konta oszczędnościowe.

V. W związku z tym, że opisany problem nadal istnieje, a jego realizacja nie została ujęta w pierwszej grupie działań i instrumentów realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego zwracam się do Pana Premiera z prośbą o spowodowanie ponownej analizy zagadnienia i podjęcie realnych działań umożliwiających ostateczne rozwiązanie problemu z uwzględnieniem oczekiwań posiadaczy książeczek mieszkaniowych, uzasadnionych celem i kierunkiem dotychczasowych regulacji w omawianym zakresie.

Do mojego Biura nadal bowiem wpływają liczne skargi posiadaczy książeczek mieszkaniowych (także skupionych w Krajowym Stowarzyszeniu Posiadaczy Książeczek Mieszkaniowych PKOBP), którzy podnoszą, że w związku z utratą wartości wkładów, zgromadzonych przez nich na książeczkach mieszkaniowych, wskutek występującej w Polsce w latach 80-tych i na początku lat 90-tych ubiegłego wieku wysokiej inflacji, nie są w stanie odzyskać zgromadzonych oszczędności na książeczkach mieszkaniowych w realnej wartości. Choć wkłady te objęte były gwarancją realnej wartości, to obecnie wypłacane lub wyliczone środki wraz z premią gwarancyjną i odsetkami stanowią jedynie równowartość 1- 2 m<sup>2</sup> ceny rynkowej mieszkania.

Zaniepokojenie budzi także systematycznie malejąca wysokość średniej wypłacanej premii gwarancyjnej. Jak wynika z powołanych wyżej wyjaśnień Ministra Infrastruktury i Budownictwa średnia premia gwarancyjna w **2014 r. wynosiła 9.490 zł, w roku 2015 – 8.522 zł, a w roku 2016 r. – 8.104,5 zł.** Powyższe dane oznaczają, że tylko w przeciągu 2 ostatnich lat średnia wysokość premii gwarancyjnej zmalała o 1.385 zł, a więc o prawie 15 %.

Zasady przyznawania i wyliczania premii gwarancyjnej określone zostały w art. 3b wskazanej wyżej ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych. Zgodnie z tymi uregulowaniami premia gwarancyjna przysługuje od

wpłat na rachunek bankowy, którego imienny dowód stanowi książeczka mieszkaniowa wystawiona do dnia 23 października 1990 r, wnoszonych w latach (kwartałach), dla których wzrost ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej przed kwartałem złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej, w stosunku do ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego właściwej dla roku (kwartału) wniesienia wpłat, jest wyższy od oprocentowania tych wpłat. Oprocentowanie to jest obliczane narastająco od roku (kwartału) dokonania wpłat do kwartału, do którego odnosi się cena ostatnio ogłoszona.

Premia gwarancyjna jest naliczana w odniesieniu do sumy wniesionych wpłat nieprzekraczających kosztów budowy: 55 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym lub 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w domu jednorodzinnym. Premię gwarancyjną od wpłat wniesionych w danym roku (kwartale) bank, oblicza zgodnie z wzorem określonym w załączniku do ustawy.

Na potrzeby obliczania premii gwarancyjnej Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za okresy kwartalne. Przez cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku rozumie się przeciętne dla całego kraju nakłady poniesione przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, wyznaczone jako średnia ważona powierzchnią użytkową budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w poszczególnych województwach.

Dla zwracających się do mnie wnioskodawców niezrozumiałą jest fakt systematycznego spadku wysokości wypłacanych premii z kilkudziesięciu tysięcy zł w latach poprzednich, poprzez kilkanaście tysięcy zł, do kwoty kilku tysięcy zł obecnie (corocznie malejącej). W nadsyłanych do mnie pismach obywatele skarżą się, że w obecnych realiach każdy kolejny rok utrzymywania książeczki mieszkaniowej powoduje dla nich kolejne straty. Nie mogą zrealizować książeczki mieszkaniowej na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych bowiem nie są w stanie spełnić żadnego z warunków uprawniających do uzyskania premii, a jednocześnie wysokość premii jaką mogliby uzyskać systematycznie maleje.

Na potrzebę zmian wskazuje także tendencja spadkowa liczby likwidowanych książeczek. Rocznie bowiem likwidowanych jest jedynie ok. 26 tys. książeczek mieszkaniowych, co przy 1.076.444 zarejestrowanych książeczkach mieszkaniowych oznacza, że bez zmiany istniejących uregulowań prawnych likwidacja ostatnich książeczek mieszkaniowych potrwa jeszcze ponad 40 lat. Oznacza to, nieefektywność obowiązującego obecnie systemu.

**VI.** Według zapowiedzi Pana Premiera jednym z priorytetów obecnego Rządu ma być polityka mieszkaniowa. Niewątpliwie przedstawiony, nierozwiązany od wielu lat problem oszczędności ponad miliona Polaków mający im gwarantować uzyskanie mieszkania nie został dotychczas w sposób satysfakcjonujący rozwiązany. Z pewnością w przeszłości decydujący wpływ na istniejący stan miała ciężka sytuacja gospodarcza kraju w okresie trudnych zmian ustrojowych. Jednakże obecnie państwo znajduje się w stabilnej i dobrej ekonomicznie i gospodarczo sytuacji. W związku z tym wydaje się zasadne podjęcie odpowiednich działań, które umożliwiłyby definitywne rozwiązanie tego problemu w sposób pozwalający na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, czy choćby na poprawę dotychczasowych warunków mieszkaniowych tak licznym jeszcze posiadaczom książeczek mieszkaniowych.

Biorąc do uwagę powyższe, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2017 r., poz. 958) przekazuję Panu Premierowi swoje uwagi i spostrzeżenia w przedmiotowym zakresie i zwracam się z prośbą o spowodowanie podjęcia odpowiednich działań zmierzających do definitywnego załatwienia nierozwiązanego od kilkudziesięciu lat problemu posiadaczy książeczek mieszkaniowych.

Będę wdzięczny za informację o stanowisku Pana Premiera w przedmiotowych kwestiach oraz o ewentualnie planowanych działaniach w tej sprawie. Będę zobowiązany za wyjaśnienie powodów systematycznie malejącej wysokości naliczanej premii gwarancyjnej i za zajęcie stanowiska także i w tej kwestii.