

222738910

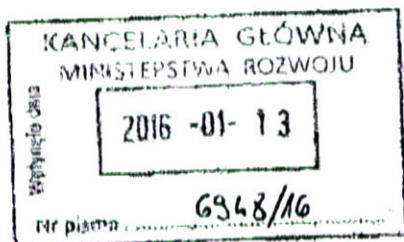


Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Piotr Pełka
Dyrektor Departamentu
Monitorowania Pomocy Publicznej

DDO-52-538(2)/15/AH

Warszawa, 12 stycznia 2016 r.



Pan Marek Kalupa
Dyrektor Departamentu
Koordynacji Wdrażania
Funduszy Unii Europejskiej
Ministerstwo Rozwoju

Szanowny Panie Dyrektorze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 26 listopada 2015 r. (DKF.VII.852.29.2015.KSz.1, NK: 321054/15), dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej do projektów rewitalizacyjnych obejmujących zasoby mieszkaniowe gmin, pragnę przedstawić następujące wyjaśnienia.

W przestany piśmie wyraża Pan wątpliwość dotyczącą występowania pomocy publicznej przy wspieraniu ze środków unijnych projektów obejmujących działania rewitalizacyjne (renowacja, termomodernizacja, przebudowa), których przedmiotem są lokale należące do mieszkaniowego zasobu gminy, niestanowiące lokali socjalnych¹.

Na wstępie należy zwrócić uwagę, że działalność gmin (spółek komunalnych) w zakresie oferowania mieszkań na wynajem jest działalnością gospodarczą, w zakresie której występuje konkurencja. Gminy/spółki gminne oferujące mieszkania na wynajem są przedsiębiorcami w rozumieniu przepisów unijnych, ponieważ mogą konkurować z innymi podmiotami działającymi na tym rynku i w związku z tym - co do zasady - podlegają przepisom o pomocy publicznej.

Oceniając w tym przypadku spełnienie przesłanek z art. 107 ust. 1 TFUE należy stwierdzić, że wsparcie w zakresie rewitalizacji lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy pochodzi ze środków publicznych (środków Unii Europejskiej) i ma charakter selektywny (dotyczy konkretnej gminy/spółki komunalnej). Wsparcie to powoduje również przysporzenie na warunkach korzystniejszych niż rynkowe, ponieważ gmina/spółka gminna nie będzie pokrywała całości kosztów inwestycji z własnych środków.

W odniesieniu do przesłanki zakłócenia konkurencji i wpływu wsparcia na wymianę handlową należy zauważyć, że z art. 21 ust. 1 pkt 1 o ochronie praw lokatorów wynika, że kryteria przyznawania mieszkań komunalnych określone są w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, uchwalanym przez radę gminy. W uchwale rada gminy określa kryterium dochodów uprawniających do ubiegania się o mieszkanie komunalne oraz kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo w przyznaniu mieszkania komunalnego. Natomiast stawki czynszu w lokalach komunalnych ustala organ wykonawczy, tzn. wójt, burmistrz lub prezydent miasta, na podstawie ww. uchwały rady gminy. Ponadto z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że wysokość czynszu w skali roku nie może przekroczyć poziomu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu (wartość

¹ Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) lokal socjalny to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Wsparcie działalności związanej z najmem tych lokali nie stanowi pomocy publicznej.

222738910

odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).

Przykładowo z uchwały nr LVIII/1751/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy² wynika, że lokale z mieszkaniowego zasobu gminy mogą być wynajmowane osobom, które są bezdomne albo pozostają trudnych warunkach mieszkaniowych (gdy na osobę przypada nie więcej niż 6 m² powierzchni mieszkalnej lub gdy osoba zamieszkuje w pomieszczeniach nienadających się na stały pobyt ludzi), a także spełniającym kryterium dochodowe (gdy dochód nie przekracza minimum dochodowego - 160 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 220 % tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym). Natomiast w odniesieniu do konkretnych wysokości stawek czynszu za najem lokalu komunalnego, zostały one określone przykładowo w Zarządzeniu Nr 2294/2012 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 6 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa (GP-IX.0050.2294.2012). Z zarządzenia tego wynika, że stawka bazowa czynszu w lokalu komunalnym wynosiła w Warszawie w 2012 r. 6,65 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Z kolei w Łodzi w 2013 r. stawka czynszu w lokalu komunalnym wynosiła 7,03 zł/m², podczas, gdy w przypadku wynajmu lokalu na rynku komercyjnym - średnio 22,81 zł³.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w lipcu 2012 r., podczas konsultacji w sprawie projektu założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, limity dochodowe uprawniające do ubiegania się o lokal w zasobie komunalnym (zarówno socjalny, jak i mieszkanie komunalne) mieszczą się w dwóch pierwszych decylach rozkładu wynagrodzeń. Biorąc pod uwagę również przytoczone powyżej przykładowe przepisy uchwały Rady m. st. Warszawy, dotyczące kryterium dochodowego, wydaje się, że lokale te są dostępne jedynie dla osób najniższej zarabiających, które nie mają możliwości zapewnienia sobie lokalu na komercyjnym rynku wynajmu nieruchomości. Osoby te nie mają możliwości wyboru pomiędzy zasobami komunalnymi a mieszkaniami oferowanymi na rynku komercyjnym, a zatem pomiędzy tymi zasobami nie istnieje konkurencja. Jednocześnie że nie ma na rynku innych podmiotów zainteresowanych prowadzeniem tak niedochodowej działalności. Spółki gminne nie konkurują zatem w przedmiotowym zakresie z podmiotami działającymi na otwartym rynku wynajmu nieruchomości, a ich działanie w zakresie najmu lokali w komunalnym zasobie mieszkaniowym ma charakter de facto socjalny⁴.

Powyższe prowadzi do konkluzji, że z uwagi na niespełnienie wszystkich przesłanek z art. 107 ust. 1 TFUE, w szczególności przesłanki zakłócenia konkurencji i wpływu wsparcia na wymianę handlową wydaje się, że wsparcie w projektach obejmujących lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy i niemające charakteru lokali socjalnych, nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE.

Jednocześnie pragnę poinformować, że w celu uzyskania pewności prawnej możliwa jest notyfikacja Komisji Europejskiej konkretnego projektu programu pomocowego lub pomocy indywidualnej, przewidującego udzielanie pomocy na działania rewitalizacyjne lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy.

Z poważaniem,

DYREKTOR
Departamentu Monitorowania Pomocy Publicznej

Piotr Połka

² Dz. Urz. Woj. Maz. z 2009 r. Nr 132, poz. 3937 ze zm.

³ www.lodz.naszemiasto.pl

⁴ Przepisy o pomocy publicznej miałyby zastosowanie do mieszkalnictwa społecznego, kierowanego do osób średnio zarabiających, którego rola polega na wypełnieniu luki pomiędzy mieszkalnictwem socjalnym, dostępnym dla najuboższych, nie kwalifikującym się do objęcia pomocą publiczną, a mieszkalnictwem na warunkach rynkowych, dostępnym dla osób lepiej uposażonych.