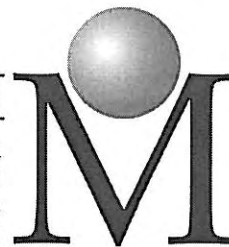


UNIA METROPOLII POLSKICH



Biuro Rady i Zarządu Fundacji: Pałac Kultury i Nauki, p.1801, skr.p. 43, Pl. Defilad 1
00-901 Warszawa tel. 22-656-76-16, fax 22-656-60-18, e-mail: kw@metropolie.pl
Prezes Zarządu: ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, tel. 58-323-63-92, fax 58-302-01-34
Sekretarz Zarządu: ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, tel. 32-259-33-61, fax 32-253-71-43

CZŁONEK SWIATOWEGO STOWARZYSZENIA WIELKICH METROPOLII „METROPOLIS”

Gdańsk, 23 października 2008 r.

**Pan
Cezary Grabarczyk
Minister Infrastruktury**

Szanowny Panie Ministrze,

Mając na uwadze kompetencje Ministra Infrastruktury w zakresie gospodarki i polityki mieszkaniowej, prosimy o wyjaśnienie podstaw merytorycznych i formalnych stosowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, obsługujący Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, dodatkowych wymogów wobec gmin będących właścicielami towarzystw budownictwa społecznego.

Bank Gospodarstwa Krajowego od początku br. stawia inwestorom społecznego budownictwa czynszowego nowe warunki promes udzielenia kredytu i/lub umów kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, dotyczące zabezpieczeń kredytu. Chodzi tu o dodatkowe, efektywne zabezpieczenia kredytu w formie poręczeń finansowych gminy oraz o oświadczenia patronackie, które odnoszą się również do kredytów już udzielonych i skonsumowanych. Powszechność żądań wzmocnienia zabezpieczenia kredytów udzielanych przez BGK ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nasuwa podejrzenie, że działania te nie są związane z przypadkami obsługi kredytowej w ramach programu KFM kredytobiorców o obniżonej zdolności kredytowej, lecz są elementem polityki Banku mającej na celu wzmocnienie kapitałowe tej instytucji i przeniesienie całego ryzyka działalności kredytowej na gminy.

Odbywa się to kosztem realizacji programu budowy społecznych mieszkań czynszowych, którego efekty w postaci zawieranych umów kredytu i budowy mieszkań są znikome.

Oświadczenie patronackie jest instrumentem rzadko stosowanym w praktyce gospodarczej w Polsce, funkcjonuje w różnych rodzajach i wersjach, niemniej jednak ze względu na szacunek do prawa, nie mogą one dotyczyć transakcji już zawartych. Wprowadzenie tego rozwiązania do obsługi rządowego programu mieszkaniowego – jeżeli istotnie byłoby to zasadne - powinno, naszym zdaniem, zostać przeprowadzone na podstawie analiz prawnych i ekonomicznych, w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki mieszkaniowej, na sformalizowanych zasadach, tj. w oparciu o stosowne instrukcje, regulaminy i procedury, podane do publicznej wiadomości.

Bank Gospodarstwa Krajowego przekazuje kredytobiorcom Krajowego Funduszu Mieszkaniowego propozycje szczegółowej treści oświadczenia patronackiego, faworyzującego pozycję Banku. Bank nie określa enumeratywnie sytuacji, w których

przewiduje roszczenia wobec wystawcy oświadczenia, a wystawca ma zobowiązać się do podjęcia „wszelkich starań”, wyznaczanych i ocenianych przez tenże Bank. Oświadczenia patronackie wg wzoru proponowanego przez Bank są, w opinii wielu prawników, tzw. oświadczeniami twardymi, rodzącymi skutki finansowe dla wystawcy w postaci ujęcia wartości zobowiązań w księgach gminy.

Należy podkreślić, że miasta wyposażają swoje spółki tbs w majątek rzeczowy i finansowy, ponadto dofinansowują poszczególne przedsięwzięcia inwestycyjne bezpośrednio lub w formie partycypacji w kosztach budowy. Stanowi to znaczące obciążenie budżetów miast w perspektywie wieloletniej i wobec eskalacji oczekiwań Banku stawia gminy, ograniczone prawem w zaciąganiu zobowiązań, wobec wyboru priorytetów inwestycyjnych nie tylko na podstawie analizy potrzeb, ale też efektywności angażowania środków finansowych i majątku gminy.

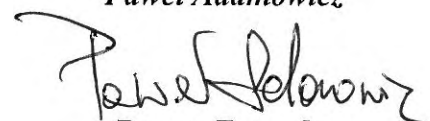
Zwracamy się do Pana Ministra z wnioskiem o:

1. Przedstawienie informacji o skali nieterminowych spłat kredytów ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz skali zjawiska klasyfikacji do grup podwyższonego ryzyka kredytowego towarzystw budownictwa społecznego, w których gminy (ew. gminy należące do Unii Metropolii Polskich) są wyłącznymi lub większościowymi udziałowcami.
2. Przedstawienie informacji, jakie działania gmin (ew. gmin należących do Unii Metropolii Polskich) jako właścicieli tbs, prowadzone w ramach nadzoru właścicielskiego budzą zastrzeżenia kredytodawcy, powodujące konieczność dodatkowego wnikania gmin w proces finansowania społecznego budownictwa czynszowego.
3. Zaprezentowanie opinii Ministra w sprawie zasadności nakładania na właścicieli towarzystw budownictwa społecznego dodatkowych zabezpieczeń prawnych kredytów udzielanych ze środków KFM, ponad standardowe, określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w szczególności jeśli chodzi o poręczenia finansowe i oświadczenia patronackie.

W sytuacji zasadności składania takich oświadczeń - oczywiście tylko w odniesieniu do zabezpieczenia nowych kredytów:

4. Zobowiązanie BGK do przedstawienia do publicznej wiadomości informacji określającej charakter prawny i formalny oświadczeń patronackich wystawianych w ujęciu proponowanym przez Bank, tryb i zakres negocjacji szczegółowych zapisów treści takiego oświadczenia, warunki, w jakich Bank będzie egzekwował takie oświadczenie woli oraz tryb postępowania.

Paweł Adamowicz



**Prezes Zarządu
Unii Metropolii Polskich**